



PUTUSAN

Nomor 11/Pdt.G/2021/PN. Pti
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pati yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan akhir sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SLAMET WARSITO, Umur 65 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Diponegoro No. 100 RT. 003, RW. 001, Kelurahan Pati Lor, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati.

Selanjutnya disebut sebagaiPENGGUGAT I.

WIDYA RINI KUSUMANINGRUM, Umur 38 Tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, Guru, Alamat Dusun Rendole, RT. 001, RW. 001, Desa Muktiharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati;

Selanjutnya disebut sebagaiPENGGUGAT II.

PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: SENO WIBOWO, SH, MH. Advokat yang berkantor pada kantor Advokat SENO WIBOWO, SH & ASSOCIATE beralamat di Perum Sumber Indah II, Jl. Flamboyan No. 27 Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 Januari 2021;

selanjutnya disebut sebagaiPARA PENGGUGAT,

M e l a w a n

PT. Bank Perkreditan Rakyat “ Mandiri Artha Abadi “ Cabang Pati, berkedudukan di Ruko Plaza Puri No. 26 A -30 A, Kabupaten Pati.

Selanjutnya disebut sebagaiTERGUGAT I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang.
berkedudukan di Jl. Imam Bonjol No. 1 D GKN II Lantai IV
Semarang, Jawa Tengah.

Selanjutnya disebut sebagaiTERGUGAT II.

SUJARSIS, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Desa Kauman, RT.
003, RW. 003, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati.

Selanjutnya disebut sebagaiTURUT TERGUGAT I.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Alamat Jl. Raya Pati – Kudus KM.
3,5, Gebyaran, Sukoharjo, Magorejo, Pati.

Selanjutnya disebut sebagaiTURUT TERGUGAT II.

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal
31 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Pati pada tanggal 31 Maret 2021, dengan Nomor Register
11/Pdt.G/2021/PN.Pti, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa setidaknya-tidaknya dalam bulan Mei Tahun 2015, PENGGUGAT I berkeinginan untuk membeli sebidang tanah seluas kurang lebih 8.000 m² dan luas yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kab. Pati dengan maksud untuk pembangunan perumahan. Harga sebidang tanah tersebut sebesar Rp. 8.000.000.000,- (Delapan Milyar Rupiah), akan tetapi pada saat itu PENGGUGAT I hanya mempunyai uang tunai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah).

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-

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)



2. Bahwa mengetahui keinginan dari PENGGUGAT I tersebut, TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) memberikan penawaran untuk memberikan pinjaman kredit kepada PENGGUGAT I. Dan tawaran tersebut disetujui oleh PENGGUGAT I.

3. Bahwa dari penawaran kredit tersebut, PENGGUGAT I bermaksud untuk mengajukan pinjaman kredit sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah). Akan tetapi TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) memberikan persyaratan kepada PENGGUGAT I, dari dana yang diajukan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah) akan dipotong sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) untuk pembayaran notaris dan biaya pengikatan lain-lain.

4. Bahwa dari persyaratan yang diajukan oleh TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) tersebut, PENGGUGAT I sangat berkeberatan karena PENGGUGAT I membutuhkan uang tunai sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah) untuk melengkapi pembayaran sebidang tanah yang akan dibeli tersebut.

5. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) menawarkan kembali kepada PENGGUGAT I untuk memberikan plafon pinjaman kredit sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh TERGUGAT I.

6. Bahwa PENGGUGAT I mendapatkan fasilitas kredit dari TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Kredit No.80 tertanggal 28-05-2015, yang dibuat dihadapan
3
Christiana, SH. Notaris di Pati yang ditanda tangani oleh PENGGUGAT I dan TERGUGAT I, dengan rincian kredit sebagai berikut :



- Plafon kredit sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah)
- Jangka waktu kredit mulai tanggal 28-05-2015 sampai dengan tanggal 28-05-2016.

7. Bahwa sebagai agunan / jaminan pinjaman kredit kepada TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) tersebut, PENGGUGAT I telah memberikan Jaminan berupa 3 (tiga) bidang tanah antara lain :

a. Sertifikat Hak Milik No. 00517 /Pati Kidul, luas 950 m2 Surat Ukur tertanggal 24-11-2014 Nomer : 01175 /2014 atas nama : 1. Erniati 2. Djoko Sutrisno, SH.MH 3. Drs. Sutjiptadi, MM yang dikeluarkan pada tanggal 02-04-2015.

b. Sertifikat Hak Milik No. 00518 /Pati Kidul, luas 1.125 m2 Surat Ukur tertanggal 24-11-2014 Nomer : 01174 /2014 atas nama : 1. Erniati 2. Djoko Sutrisno, SH.MH 3. Drs. Sutjiptadi, MM yang dikeluarkan pada tanggal 02-04-2015.

c. Sertifikat Hak Milik No. 00037 /Pati Kidul, luas 5.185 m2 Surat Ukur tertanggal 24-11-2014 Nomer : 01174 /2014 atas nama : 1. Djoko Sutrisno, SH.MH 2. Drs. Sutjiptadi, MM 3. Dra. Erniati, M.Si yang dikeluarkan pada tanggal 02-04-2015.

8. Bahwa dari plafon kredit sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) tersebut, PENGGUGAT I hanya menerima uang tunai sebesar Rp.2.800.000.000,- (Dua Milyar delapan ratus juta rupiah), sedangkan sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) dicadangkan sebagai biaya pembayaran cadangan bunga, Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) digunakan untuk pembayaran biaya Notaris dan biaya pengikatan, dan sisanya sebesar Rp.1.500.000.00,- (Satu milyar lima ratus juta



rupiah) akan dibayarkan secara bertahap dalam 4 (empat) termin sebagai modal usaha pembangunan perumahan.

9. Bahwa dari fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I tersebut, maka PENGGUGAT I dapat menjalankan usahanya dengan baik dan lancar sehingga PARA PENGGUGAT mampu membayar bunga pinjaman kepada TERGUGAT I secara rutin sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.

10. Bahwa pada tanggal 29 September 2015 dibuatlah Perubahan Akta Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Kredit No. 90 tertanggal 29-09-2015, dengan perubahan sebagai berikut :

Pasal 5

Agunan / Jaminan kredit berubah menjadi :

1. Sertifikat Hak Milik No. 01748 /Bajomulyo, Luas 7.578 m2, Surat Ukur tertanggal 03-09-2015 Nomor : 01040 /Bajomulyo/2015 atas nama Widya Rini Kusumaningrum dikeluarkan tanggal 21-09-2015 (akan dipecah menjadi 32 bidang).
2. Sertifikat Hak Milik No. 00855/Bajomulyo, Luas 336 m2, Surat Ukur tertanggal 03-09-2015 Nomor : 01041/Bajomulyo/2015 atas nama Widya Rini Kusumaningrum.

11. Bahwa pada tanggal 12 November 2015, dilakukan perubahan perjanjian kredit sebagaimana Perubahan Perjanjian Kredit No : 009/PPK/MAA/KC03/XI/2015 dan selanjutnya pada tanggal 30 Mei 2016 dilakukan perubahan perjanjian kredit sebagaimana Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 034 /PPK /MAA /KC03/V/2016⁵ dibuat dibawah tangan dengan perubahan sebagai berikut :

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



Pasal 1 ayat (1) :

Pada intinya berubah menjadi Fasilitas kredit Revolving OLB sebesar sisa dana yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah), dengan syarat dan kondisi : Debitur wajib memberikan laporan progress pembangunan Ruko di Bajomulyo setiap bulan.

Pasal 2 :

Pada intinya berubah menjadi Jangka waktu fasilitas kredit Revolving OLB dimulai sejak tanggal 28 Mei 2016 dan berakhir tanggal 28 Mei 2017

Pasal 3 ayat 1,2,3 :

Jaminan Kredit berubah menjadi :

1. Sertifikat Hak Milik No. 01763 / Bajomulyo seluas 83 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01060/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
2. Sertifikat Hak Milik No. 01764 / Bajomulyo seluas 79 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01061/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
3. Sertifikat Hak Milik No. 01765 / Bajomulyo seluas 79 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01062/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



4. Sertifikat Hak Milik No. 01766 / Bajomulyo seluas 79 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01063/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
5. Sertifikat Hak Milik No. 01767 / Bajomulyo seluas 215 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01064/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
6. Sertifikat Hak Milik No. 01768 / Bajomulyo seluas 213 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01065/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
7. Sertifikat Hak Milik No. 01769 / Bajomulyo seluas 213 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01066/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
8. Sertifikat Hak Milik No. 01770 / Bajomulyo seluas 213 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01067/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah
9. Sertifikat Hak Milik No. 01771 / Bajomulyo seluas 203 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



01068/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

10. Sertifikat Hak Milik No. 01772 / Bajomulyo seluas 203 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01069/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

11. Sertifikat Hak Milik No. 01773 / Bajomulyo seluas 228 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01070/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

12. Sertifikat Hak Milik No. 01774 / Bajomulyo seluas 219 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01071/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

13. Sertifikat Hak Milik No. 01775 / Bajomulyo seluas 203 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01072/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

14. Sertifikat Hak Milik No. 01776 / Bajomulyo seluas 208 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01073/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

15. Sertifikat Hak Milik No. 01777 / Bajomulyo seluas 175 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01074/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

16. Sertifikat Hak Milik No. 01778 / Bajomulyo seluas 165 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01075/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

17. Sertifikat Hak Milik No. 01779 / Bajomulyo seluas 166 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01076/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

18. Sertifikat Hak Milik No. 01780 / Bajomulyo seluas 205 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01077/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

19. Sertifikat Hak Milik No. 01781 / Bajomulyo seluas 202 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01078/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



20. Sertifikat Hak Milik No. 01782 / Bajomulyo seluas 200 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01079/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

21. Sertifikat Hak Milik No. 01783 / Bajomulyo seluas 206 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01080/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

22. Sertifikat Hak Milik No. 01784 / Bajomulyo seluas 209 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01081/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

23. Sertifikat Hak Milik No. 01785 / Bajomulyo seluas 204 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01082/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

24. Sertifikat Hak Milik No. 01786 / Bajomulyo seluas 202 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01083/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

25. Sertifikat Hak Milik No. 01787 / Bajomulyo seluas 201 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



01084/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

26. Sertifikat Hak Milik No. 01788 / Bajomulyo seluas 205 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01085/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

27. Sertifikat Hak Milik No. 01789 / Bajomulyo seluas 214 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01086/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

28. Sertifikat Hak Milik No. 01790 / Bajomulyo seluas 204 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01087/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

29. Sertifikat Hak Milik No. 01791 / Bajomulyo seluas 212 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01088/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

30. Sertifikat Hak Milik No. 01792 / Bajomulyo seluas 77 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01089/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-

11

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

31. Sertifikat Hak Milik No. 01793 / Bajomulyo seluas 60 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01090/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

32. Sertifikat Hak Milik No. 01794 / Bajomulyo seluas 60 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01091/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

33. Sertifikat Hak Milik No. 00855 / Bajomulyo seluas 336 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01041/Bajomulyo/2015 tanggal 03-09-2015 tertanggal 18-09-2015, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

Selanjutnya ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah tersebut di atas mohon disebut sebagai OBYEK SENGKETA.

12. Bahwa pada saat penandatanganan perubahan perjanjian kredit tertanggal 30 Mei 2016, telah disepakati pembayaran angsuran kredit PENGUGAT I sampai dengan pelunasan akan dibayarkan melalui penjualan asset bersama yang ada di Perumahan Graha Mina Sutera, Juwana dengan harga yang wajar dan saling berkomunikasi / koordinasi antara PENGUGAT I dan TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi)¹². Oleh karena itu PENGUGAT I rutin secara



berkala memberikan laporan penjualan tanah di perumahan Graha Mina Sutera kepada TERGUGAT I.

13. Bahwa TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi), sudah beberap kali akan mengadakan rencana lelang / penjualan dimuka umum atas ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang dijadikan agunan / jaminan pinjaman kredit, tanpa pemberitahuan dan koordinasi dengan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II terlebih dahulu.

14. Bahwa sekitar Tahun 2018 TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) juga mencoba merekayasa dengan cara menjual ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II melalui Akta Jual Beli dibuat di hadapan Notaris Gatot Sugiarto, SH PPAT di Kabupaten Pati.

15. Bahwa dari tindakan TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) yang telah merekayasa Akta Jual Beli seakan-akan benar dengan maksud mengalihkan kepemilikan hak atas tanah ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II ke atas nama pihak lain (SUJARSI) dengan cara jual beli adalah tindakan yang melawan hukum, karena ke-33 bidang tanah tersebut telah dibebani Hak Tanggungan .

16. Bahwa tindakan TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) yang telah merekayasa Akta Jual Beli ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tersebut, maka PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Pati yang perkaranya terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati dalam Register Perkara No. 24/Pdt.G/2019/PN.Pti tanggal 19 Maret 2019 dan dimenangkan oleh Sdr.

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



Slamet Warsito dan Widya Rini Kusumaningrum sebagai (Para Penggugat). Perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap. (Inkracht Van Gewijsde) Bukti Putusan Terlampir.

17. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) kembali akan mengadakan rencana lelang / penjualan dimuka umum atas ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang dijadikan agunan / jaminan pinjaman kredit. Dalam hal ini PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II kembali mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Pati yang ke-2 (dua) sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati dalam Register Perkara No. 24/Pdt.G/2020/PN. Pti tanggal 18 Maret 2020 dengan Para Pihak diantaranya adalah PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi , Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagai Pihak Tergugat dan Turut Tergugat, dan telah diperiksa dan di putus tanggal 25 Agustus 2020. Atas putusan tersebut diajukan pemeriksaan perkara tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagaimana terdaftar dalam Register Perkara No : 443/PDT/2020/PT.Smg yang telah diperiksa dan diputus tanggal 25 Nopember 2020. Dan atas putusan tersebut telah diajukan pemeriksaan tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia.

18. Bahwa dengan diajukannya proses pemeriksaan tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka secara hukum ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang dijadikan agunan / jaminan kredit secara hukum masih menjadi OBYEK SENGKETA dalam Perkara No. 24/Pdt.G/2020/PN. Pti Jo. Perkara No : 443/PDT/2020/PT.Smg .



19. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2020, TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) dan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang) telah melaksanakan Lelang / penjualan dimuka umum atas ke-33 (tiga puluh tiga) tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang dijadikan agunan / jaminan kredit tanpa sepengetahuan dari PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang secara hukum masih menjadi OBYEK SENGKETA dalam Perkara No. 24/Pdt.G/2020/PN. Pti Jo. Perkara No : 443 /PDT / 2020 /PT.Smg yang saat ini masih diajukan pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung.

20. Bahwa dalam hal ini TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) dan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang) dengan sengaja melaksanakan Lelang pada tanggal 15 Desember 2020 sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomer 1600/37/2020 tersebut, meskipun sudah mengetahui dengan jelas ke-33 (tiga puluh tiga) tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II masih menjadi OBYEK SENGKETA dalam Perkara No. 24/Pdt.G/2020/PN. Pti Jo. Perkara No : 443 /PDT /2020 /PT.Smg , yang saat ini masih diajukan pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung. Karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II juga diikutsertakan sebagai Para Pihak dalam perkara tersebut. Tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

21. Bahwa dalam pelaksanaan Lelang / penjualan dimuka umum tersebut sebagai pemenang lelang / pembeli lelang adalah TURUT TERGUGAT I (Sdr. SUJARSI).

15



22. Bahwa tindakan TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi dan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang) yang dengan sengaja melaksanakan Lelang pada tanggal 15 Desember 2020 atas ke-33 (tiga puluh tiga) tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang secara hukum masih menjadi OBYEK SENGKETA dalam Perkara No. 24/Pdt.G/2020/PN. Pti Jo. Perkara No : 443 /PDT /2020 /PT.Smg adalah tindakan yang tidak benar dan Melawan Hukum. Oleh karena itu lelang atas ke-33 (tiga puluh tiga) adalah Tidak sah dan Batal Demi Hukum.

23. Bahwa bukti ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah tersebut di atas masih dalam sengketa juga dikuatkan dengan adanya Bukti Keterangan Pendaftaran Tanah / SKPT yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati tertanggal 16 Nopember 2020.

24. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 15 Desember 2020 tersebut, TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) telah melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomer : 93/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomer : 106/PMK.06/2013 jo Nomer 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana tersebut dalam Pasal 44 ayat (1) huruf a dan b yaitu :

(1) Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan :

- a. Penilaian oleh Penilai dan
- b. Penaksiran oleh Penaksir / Tim Penaksir

25. Bahwa oleh karena TERUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) telah menetapkan sendiri nilai limit ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah tersebut tanpa koordinasi dengan PENGGUGAT I dan



PENGGUGAT II dan menetapkan nilai limit sangat rendah dari harga jual di pasaran pada umumnya hal ini sangat merugikan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II. Perbuatan dari TERGUGAT I sebagaimana tersebut di atas adalah Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu Lelang ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah pada tanggal 15 Desember 2020 tersebut adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.

26. Bahwa TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang dalam melaksanakan Lelang ke-33 (tiga puluh tiga) tanggal 15 Desember 2020 telah melanggar ketentuan sebagaimana yang di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomer : 93/PMK.06/2010 Jo Nomer :106/PMK.06/2013 jo Nomer 27/PMK.06/2016, Pasal 14 ayat 1, 2 dan 3, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu :

Pasal 14 :

(1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitur /tereksekusi, suami atau istri debitur / tereksekusi, yang terkait kepemilikan, lelang eksekusi pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.

(2) Terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat satu (1), pelaksanaan lelangnya berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.

(3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat dua (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang Hak Tanggungan merupakan lembaga



yang menggunakan sistim syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.

Bahwa dari uraian Pasal 14 ayat 1, 2 dan 3 tersebut , yang seharusnya berhak untuk melaksanakan lelang atas ke-33 (Tiga puluh Tiga) bidang tanah OBYEK SENGKETA adalah wewenang Pengadilan Negeri Pati dan bukan langsung TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang. Oleh karena itu Lelang tanggal 15 Desember 2020 adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.

27. Bahwa ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang masih menjadi obyek sengketa itu telah dilelang oleh TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) dan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang dengan harga limit yang sangat rendah yaitu Rp. 6.500.000.000,- (Enam milyar lima ratus juta rupiah). Harga jual umum tanah tersebut pada bulan Desember 2020 seharusnya bisa mencapai Rp. 13.000.000.000,- (Tiga belas milyar rupiah).

Hal ini sungguh tidak masuk akal karena harga pembelian tanah semula pada tahun 2015 tanah tersebut seharga Rp. 8.000.000.000,- (Delapan milyar rupiah), dan pada tanggal 15 Desember 2020 dijual lelang seharga Rp.6.500.000.000,- (Enam milyar lima ratus juta rupiah).

Dalam hal ini TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) telah menentukan harga limit hanya sepihak tidak ada kesepakatan dengan harga yang diinginkan oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II , tindakan tersebut adalah tidak benar dan Melawan Hukum. Oleh karena lelang tanggal 15 Desember 2020 tersebut Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.

18



28. Bahwa pada saat pelaksanaan lelang tanggal 15 Desember 2020 tersebut, tidak dilengkapi dengan surat-surat pendukung atas ke-33 (Tiga puluh Tiga) bidang tanah antarlain Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan / SPPT , Surat Pajak Bumi dan Bangunan / PBB dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan /IMB karena semua surat-surat tersebut sampai dengan saat masih dikuasai oleh PENGGUGAT I.

29. Bahwa tindakan TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) dan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang melaksanakan lelang tanggal 15 Desember 2020 terhadap ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan harga jual yang sangat jauh dari harga pasaran dan / atau tidak sesuai dengan nilai jual pada umumnya tersebut telah mengakibatkan kerugian yang besar dari PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, baik kerugian Materiil maupun Immateriil.

30. Bahwa dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) dan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang sebagaimana tersebut di atas, melahirkan hak bagi PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk menuntut ganti kerugian dan biaya yang diakibatkan oleh Perbuatan Hukum tersebut. Kerugian tersebut apabila dirinci adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

- PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II telah kehilangan biaya harga wajar atas penjualan obyek sengketa yang telah dibangun 4 Ruko yang seharusnya diperoleh yaitu total luas tanah objek jaminan

19



7.914 meter x Rp. 1.700.000,- (harga per meter persegi) = Rp
13.453.800.000

Kerugian Immateriil.

- Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II merasa sangat terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak dan tercemar nama baiknya yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah).
- Bahwa dengan demikian TERGUGAT I dan TERGUGAT II wajib dibebani membayar kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp.14.453.800.000 (Empat belas milyar empat ratus lima puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II secara tunai dan seketika setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

31. Bahwa PENGGUGAT I telah membuat pengaduan permasalahan ini ke Polda Jawa Tengah, hal ini terbukti dengan dikeluarkannya Surat B/489/ IX/ 2020 /Reskrimum tanggal 28 September 2020 Perihal : SP2HP2, yang sampai dengan saat ini perkaranya masih dalam proses penyidikan di Polda Jawa Tengah.

32. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam hal ini menarik dan / atau mengikutsertakan TURUT TERGUGAT I (SUJARSI) sebagai Pemenang Lelang dalam perkara ini dimaksudkan agar TURUT TERGUGAT I tunduk dan mematuhi semua isi putusan dalam perkara ini.

33. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagai Para Pihak yaitu TURUT TERGUGAT II dalam perkara ini dengan maksud TURUT TERGUGAT II

tidak menindaklanjuti dan / atau segera menghentikan segala proses hukum yang berhubungan dengan pemindahan hak ke-33 (tiga puluh



tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sebagaimana tersebut di atas, yang saat ini menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini untuk dibalik nama ke atas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

34. Bahwa ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah OBYEK SENGKETA sebagaimana tersebut di atas sampai dengan saat ini masih dibebani Hak Tanggungan dan belum di Roya maka terhadap tanah obyek sengketa tersebut bisa diletakkan Sita Persamaan.

35. Bahwa untuk menjamin Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II serta untuk menghindari kemungkinan adanya tindakan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan melakukan perbuatan hukum yang sifatnya mengalihkan dan / atau memindahkan hak kepemilikan ke-33 bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sebagaimana tersebut di atas kepada pihak lain, maka perlu diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atau Sita Persamaan atas ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah tersebut di atas.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pati berkenan menerima dan memeriksa perkara ini untuk selanjutnya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atau Sita Persamaan atas ke-33 (Tiga puluh Tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, yang antara lain adalah :



1. Sertifikat Hak Milik No. 01763 / Bajomulyo seluas 83 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01060/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
2. Sertifikat Hak Milik No. 01764 / Bajomulyo seluas 79 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01061/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
3. Sertifikat Hak Milik No. 01765 / Bajomulyo seluas 79 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01062/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
4. Sertifikat Hak Milik No. 01766 / Bajomulyo seluas 79 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01063/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
5. Sertifikat Hak Milik No. 01767 / Bajomulyo seluas 215 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01064/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
6. Sertifikat Hak Milik No. 01768 / Bajomulyo seluas 213 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



01065/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

7. Sertifikat Hak Milik No. 01769 / Bajomulyo seluas 213 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01066/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

8. Sertifikat Hak Milik No. 01770 / Bajomulyo seluas 213 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01067/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah

9. Sertifikat Hak Milik No. 01771 / Bajomulyo seluas 203 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01068/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

10. Sertifikat Hak Milik No. 01772 / Bajomulyo seluas 203 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01069/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

11. Sertifikat Hak Milik No. 01773 / Bajomulyo seluas 228 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01070/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-



2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

12. Sertifikat Hak Milik No. 01774 / Bajomulyo seluas 219 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01071/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

13. Sertifikat Hak Milik No. 01775 / Bajomulyo seluas 203 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01072/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

14. Sertifikat Hak Milik No. 01776 / Bajomulyo seluas 208 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01073/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

15. Sertifikat Hak Milik No. 01777 / Bajomulyo seluas 175 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01074/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

16. Sertifikat Hak Milik No. 01778 / Bajomulyo seluas 165 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01075/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



17. Sertifikat Hak Milik No. 01779 / Bajomulyo seluas 166 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01076/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

18. Sertifikat Hak Milik No. 01780 / Bajomulyo seluas 205 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01077/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

19. Sertifikat Hak Milik No. 01781 / Bajomulyo seluas 202 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01078/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

20. Sertifikat Hak Milik No. 01782 / Bajomulyo seluas 200 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01079/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

21. Sertifikat Hak Milik No. 01783 / Bajomulyo seluas 206 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01080/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

22. Sertifikat Hak Milik No. 01784 / Bajomulyo seluas 209 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.



01081/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

23. Sertifikat Hak Milik No. 01785 / Bajomulyo seluas 204 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01082/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

24. Sertifikat Hak Milik No. 01786 / Bajomulyo seluas 202 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01083/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

25. Sertifikat Hak Milik No. 01787 / Bajomulyo seluas 201 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01084/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

26. Sertifikat Hak Milik No. 01788 / Bajomulyo seluas 205 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01085/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

27. Sertifikat Hak Milik No. 01789 / Bajomulyo seluas 214 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01086/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-



2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

28. Sertifikat Hak Milik No. 01790 / Bajomulyo seluas 204 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01087/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

29. Sertifikat Hak Milik No. 01791 / Bajomulyo seluas 212 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01088/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

30. Sertifikat Hak Milik No. 01792 / Bajomulyo seluas 77 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01089/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

31. Sertifikat Hak Milik No. 01793 / Bajomulyo seluas 60 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01090/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

32. Sertifikat Hak Milik No. 01794 / Bajomulyo seluas 60 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01091/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.



33. Sertifikat Hak Milik No. 00855 / Bajomulyo seluas 336 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01041/Bajomulyo/2015 tanggal 03-09-2015 tertanggal 18-09-2015, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

3. Menyatakan Lelang terhadap ke-33 (Tiga puluh tiga) bidang tanah milik PENGUGAT I dan PENGUGAT II, yang dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2020 sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 1600/37/2020 adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.

4. Menyatakan tindakan TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi dan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang) yang dengan sengaja melaksanakan Lelang pada tanggal 15 Desember 2020 atas ke-33 (tiga puluh tiga) tanah milik PENGUGAT I dan PENGUGAT II yang secara hukum masih menjadi OBYEK SENGKETA dalam Perkara No. 24/Pdt.G/2020/PN. Pti Jo. Perkara No : 443 /PDT /2020 /PT.Smg yang saat ini sedang diajukan pemeriksaan tingkat Kasasi di Mahkamah Agung adalah tindakan yang tidak benar dan Melawan Hukum.

5. Menyatakan tindakan TERUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) menetapkan sendiri nilai limit ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah tanpa koordinasi dengan PENGUGAT I dan PENGUGAT II dan menetapkan nilai limit sangat rendah dari harga jual di pasaran pada umumnya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomer : 93/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomer : 106/PMK.06/2013 Jo. Nomer 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



Pelaksanaan Lelang sebagaimana tersebut dalam Pasal 44 ayat (1) huruf a dan b adalah Perbuatan Melawan Hukum.

6. Menyatakan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang, tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakan Lelang atas ke-33 (Tiga puluh tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang masih menjadi Obyek sengketa di Pengadilan Negeri Pati.

7. Menyatakan tindakan TERGUGAT II yang melelang ke-33 (Tiga puluh tiga) bidang tanah yang masih menjadi Obyek Sengketa dalam Perkara No. 24/Pdt.G/2020/PN. Pti Jo. Perkara No : 443 /PDT /2020 /PT.Smg adalah Cacat Hukum dan harus dibatalkan.

8. Menghukum TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi dan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang) secara bersama-sama untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II. Kerugian tersebut apabila dirinci adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

- PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II telah kehilangan biaya harga wajar atas penjualan obyek sengketa yang telah dibangun 4 Ruko yang seharusnya diperoleh yaitu total luas tanah objek jaminan 7.914 meter x Rp. 1.700.000,- (harga per meter persegi) = Rp. 13.453.800.000,-

b. Kerugian Immateriil.

Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II merasa sangat terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak dan tercemar nama baiknya yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan



dengan sejumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah).

Jadi total kerugian Materiil dan Immateriil adalah sebesar Rp. 14.453.8000.000,- (Empat belas milyar empat ratus lima puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah) , secara tunai dan seketika setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

9. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II (Kantor Pertanahan Kabupaten Pati) untuk tidak menindaklanjuti, menunda dan / atau segera menghentikan segala proses hukum yang berhubungan dengan pemindahan hak ke-33 (Tiga puluh tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II ,untuk dibalik nama ke atas nama TURUT TERGUGAT I (SUJARSI) sebagai pihak pemenang lelang sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

10. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk mematuhi semua putusan dalam perkara ini.

11. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya, untuk Tergugat I hadir kuasanya yang bernama Darsono, SH, dan Vieko Meiska Putra Mahangga, SH., Para Advokat pada Kantor Advokat : "Darsono, SH dan Rekan", yang beralamat kantor di : RT 07 /



RW : 02, Plangitan – Pati, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 Pebruari 2021 , untuk Tergugat II hadir kuasanya AGUS KURNIAWAN, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Semarang berdasarkan kuasa Substitusi Nomor: SKU-02/WKN.09/KNL.01/2021 tanggal 30 Maret 2021 dari Partolo,SE.MM., Pegawai Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta cq. KPKNL Semarang, beralamat di Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4, Jalan Imam Bonjol Nomor1D,Semarang berdasarkan surat kuasa khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-105/MK.1/2021 tanggal 9 Maret2021, untuk Turut Tergugat I hadir kuasanya yang bernama : ARIS SRI MULYONO, SH., Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Advokat “Aris Sri Mulyono, SH. & Associates”, beralamat di Kp. Rogowangsan Rt.01/Rw.02, Kelurahan Pati Kidul, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 010/SK.Pdt/II/2021 tanggal 06 Februari 2021, sedangkan untuk Turut Tergugat II hadir kuasanya yang bernama LULUS YUSWARSDONO PRASETYANTO, Sit., SH,dkk Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Pati berdasarkan Surat Tugas Nomor : 24/GT.33.18.MP.02.02/II/2021 tanggal 23 Pebruari 2021;;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri.DYAH RETNO YULIARTI,SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Pati sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Maret 2021, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Pihak menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik, untuk dapat bersidang secara elektronik (e-litigasi);

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan gugatan Penggugat yang kemudian gugatan Penggugat dilakukan perbaikan sebagaimana surat tertanggal 31 Maret 2021, yang pada pokoknya :

1. Posita Angka 20, menjadi :

Bahwa dalam hal ini TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) dan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang) dengan sengaja melaksanakan Lelang pada tanggal 15 Desember 2020 sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomer 1600/37/2020 tersebut, meskipun sudah mengetahui dengan jelas ke-33 (tiga puluh tiga) tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II masih menjadi OBYEK SENGKETA dalam Perkara No. 24/Pdt.G/2020/PN. Pti Jo. Perkara No : 443 /PDT /2020 /PT.Smg, yang saat ini masih diajukan pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung. Karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II juga diikutsertakan sebagai Para Pihak dalam perkara tersebut. Tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

2. Posita Angka 24, menjadi :

Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 15 Desember 2020 tersebut, TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) telah melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang di atur



dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomer : 93/PMK.06/2010 Jo.
Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomer :
106/PMK.06/2013 jo Nomer 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk
Pelaksanaan Lelang sebagaimana tersebut dalam Pasal 44 ayat (1)
huruf a dan b yaitu :

(1).Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan :

- a. Penilaian oleh Penilai dan
 - b. Penaksiran oleh Penaksir / Tim Penaksir
3. Posita Angka 26, menjadi :

Bahwa TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan
Lelang (KPKNL) Semarang dalam melaksanakan Lelang ke-33 (tiga
puluh tiga) tanggal 15 Desember 2020 telah melanggar ketentuan
sebagaimana yang di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan
Nomer : 93/PMK.06/2010 Jo Nomer : 106/PMK.06/2013 jo Nomer
27/PMK.06/2016, Pasal 14 ayat 1, 2 dan 3, Tentang Petunjuk
Pelaksanaan Lelang yaitu :

Pasal 14 :

- (1). Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang
terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain
debitur /tereksekusi, suami atau istri debitur / tereksekusi,
yang terkait kepemilikan, lelang eksekusi pasal 6 UUHT
tidak dapat dilaksanakan.
- (2). Terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud
pada ayat satu (1), pelaksanaan lelangnya berdasarkan titel
eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang
memerlukan fiat eksekusi.

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



- (3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat dua (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang Hak Tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistim syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.

Bahwa dari uraian Pasal 14 ayat 1, 2 dan 3 tersebut, yang seharusnya berhak untuk melaksanakan lelang atas ke-33 (Tiga puluh Tiga) bidang tanah OBYEK SENGKETA adalah wewenang Pengadilan Negeri Pati dan bukan langsung TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang. Oleh karena itu Lelang tanggal 15 Desember 2020 adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.

4. Petitum Angka 3, menjadi :

Menyatakan Lelang terhadap ke-33 (Tiga puluh tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, yang dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2020 sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 1600/37/2020 adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.

5. Petitum Angka 5, menjadi :

Menyatakan tindakan TERUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) menetapkan sendiri nilai limit ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah tanpa koordinasi dengan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dan menetapkan nilai limit sangat rendah dari harga jual di pasaran pada umumnya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomer : 93/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomer : 106/PMK.06/2013 Jo. Nomer 27/PMK.06/2016 Tentang



Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana tersebut dalam Pasal 44 ayat (1) huruf a dan b adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut :

Dalam Permohonan Sita Persamaan dan Permohonan Putusan Serta Merta. Dalam sidang tertanggal : 31 Maret 2021, diajukan Sita Persamaan atas 33 (tiga) puluh tiga bidang tanah Objek Sengketa.

Atas permohonan sita tersebut, bersama ini diajukan bantahan sbb :

1. Bahwa terhadap permohonan Sita Persamaan yang diajukan Para Penggugat bertentangan dengan pemberian kedudukan istimewa selaku Kreditur *Preference*, sebagaimana telah pernah diberikan sewaktu menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ;
2. Bahwa mengenai permohonan Sita Persamaan, permohonan sita persamaan dari Para Penggugat juga tidak didasari pada alasan-alasan yang patut dan relevan untuk dapat dikabulkan.
3. Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan *jo* Undang-undang Nomor : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Kedudukan dari Sita Persamaan semestinya diajukan oleh Pihak Ketiga, dalam hal adanya kepentingan hukum yang ingin diperjuangkannya. Sita Persamaan yang diajukan oleh Para Penggugat *i.c.* Debitur dan Penjamin, adalah bertentangan dengan maksud dan tujuan dari diadakannya lembaga sita, lagipula hal tersebut bertentangan dengan pemberian Hak dan kedudukan istimewa Bank selaku Kreditur *preference*.
4. Bahwa sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 13 tahun 1964, SEMA Nomor : 5 tahun 1969 dan SEMA Nomor : 3 tahun 1971 dan SEMA Nomor : 06 tahun 1975, diatur bahwasanya

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



permohonan untuk menjalankan putusan terlebih dahulu walaupun diajukan upaya hukum banding atau kasasi, haruslah didasari pada alasan-alasan yang tidak dapat dihindarkan dan mendesak. Dimana dalam perkara *a quo*, terhadap alasan mendesak tersebut tidak dibuktikan atau didalilkan oleh Para Penggugat, sehingga terhadap permohonan *uit voorbar bij voraad* dimaksud dalam Petitum, semestinyalah untuk ditolak.

5. Atas alasan yang demikian, terhadap Sita Persamaan dan permohonan serta merta sudah selayaknya untuk ditolak seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan dalam Gugatan pada angka 1 (satu) sampai dengan angka 1 (satu) sampai dengan angka 16 (enam belas) tidak akan kami tanggapi secara khusus, karena telah diputuskan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pati dimaksud dalam Putusan Nomor : 24/Pdt.G/2019/PN.Pti, putusan mana telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan telah dilaksanakan oleh Bank sesuai amar Putusan yakni untuk dihukum dengan mengembalikan 33 (tiga puluh tiga) bidang tanah dimaksud dalam berbagai Sertifikat Hak Milik menjadi beratasnama : Widya Rini Kusumaningrum (Penggugat 2) dengan dibebani kembali dengan Hak Tanggungan ;

- Terhadap amar Putusan yang telah dilaksanakan oleh Bank tsb, telah pula diberitahukan kepada Para Penggugat ;

2. Bahwa terhadap posita Gugatan angka 17, 18, 20, dan 22 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa terhadap penjualan dimuka umum (lelang) atas 33 bidang tanah dimaksud dalam Putusan nomor : 24/Pdt.G/2020/PN.Pti pada Pada Pengadilan Negeri Pati.

- Untuk diketahui, bahwasanya dalam perkara Gugatan sebagaimana ³⁶ diregister dengan nomor : 24/Pdt.G/2020/ PN.Pti pada Pengadilan Negeri

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



Pati, terhadap 33 bidang tanah SHM dimaksud adalah bukan sebagai Objek Sengketa.

- Dalam Gugatan No. : 24/Pdt.G/2020/PN.Pti, tidak dirumuskan mengenai 33 SHM dimaksud sebagai benda yang menjadi Objek Sengketa. Gugatan No.: 24/Pdt.G/2020/PN.Pti sebatas menggugat terhadap pembayaran -pembayaran yang telah dilakukan oleh Para Penggugat di Bank agar dinyatakan sah.
 - Bahwa oleh karena tidak dirumuskan sebagai benda Objek Sengketa atas 33 bidang SHM dimaksud, terhadap pelelangan atas 33 bidang SHM, adalah sah. Hal ini memiliki pula dampak hukum : terhadap upaya hukum berupa banding dan kasasi atas perkara dimaksud, tidak memiliki relevansi hukum adanya pembatalan atas pelelangan dimaksud pada 33 bidang tanah SHM.
 - Lagipula dengan adanya Sertifikat Hak Tanggungan yang dimiliki Bank, yang membebani 33 bidang tanah SHM sebagai benda yang dibebani Hak Tanggungan, kedudukan Bank adalah istimewa selaku Kreditur Preferen dengan akibat hukum memiliki hak untuk menjual sendiri dalam pelelangan umum atas wewenang yang diberikan berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan.
 - Sebagaimana pula diatur dalam Permenkeu tentang Lelang, adanya Gugatan Para Penggugat sepanjang diajukan oleh Pihak dalam Perjanjian Kredit dan APHT serta SKMHT, yakni dalam kedudukannya selaku Debitur dan Penjamin, tidaklah menghentikan atau menunda lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan dimaksud ;
3. Bahwa terhadap posita Gugatan angka 19 yang pada pokoknya menyatakan jika Bank tidak memberitahukan kepada Para Penggugat mengenai adanya rencana dan jadwal lelang adalah dalil yang mengada-



ada. Akan kami buktikan dalam persidangan kelak mengenai telah diberitahukannya kepada Para Penggugat terhadap adanya rencana lelang dimaksud.

- Selain terhadap rencana dan jadwal lelang, sebelumnya, telah pula diberitahukan dan diperingatkan kepada Para Penggugat mengenai adanya wan prestasi karena tidak melaksanakan kewajiban pembayaran hutang.

4. Bahwa terhadap posita Gugatan angka 23, tentang adanya keterangan adanya sengketa dimaksud dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, kami (Bank) tidak memahami maksud adanya sengketa tersebut.

- Jika saja sengketa yang dimaksud BPN adalah dalam perkara Nomor: 24/Pdt.G/2020/PN.Pti, maka sebagaimana Jawaban kami, Bank, yang telah kami sampaikan diatas mengenai : 33 bidang SHM, adalah bukan sebagai Objek Sengketa atas perkara Nomor : 24/Pdt.G/2020/PN.Pti., mohon terulang dan diulang kembali.

- Adanya SKPT tersebut, juga tidaklah menunda atau menghentikan lelang oleh karena terhadap Para Penggugat dalam perkara *a quo*, adalah Debitur dan Penjamin sendiri. Dalam Permenkeu, diatur bahwasanya Gugatan dan Debitur atau penjamin, tidaklah menunda atau menghentikan lelang. Hal ini mengingat adanya kedudukan istimewa Kreditur berdasar Sertifikat Hak Tanggungan berdasar dari Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang bersumber pada Akta Perjanjian Kredit.

5. Bahwa terhadap posita Gugatan pada angka 24, 25, 27, dan 29, disampaikan Jawaban sbb:



- a. Bahwa Bank telah meminta kepada Penaksir Independen untuk dapat menaksir terhadap harga jual lelang pada bidang tanah Objek Sengketa.
 - b. Bahwa terhadap adanya persetujuan Para Penggugat mengenai harga jual dan persetujuan mengenai pelelangan atas benda Objek Sengketa, adalah bertentangan dengan Undang-undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan mengenai lelang.
- Sebagaimana diatur, bahwa pemegang Hak Tanggungan dapat menjual sendiri atas kewenangan yang diberikan oleh Debitur *i.c.* Para Penggugat.
- c. Bahwa mengenai harga jual rendah yang menurut Para Penggugat, jika saja dalil ini menjadi dalil Gugatan, semestinya terhadap Penaksir (*appraisal*) haruslah ditarik sebagai Pihak karena kewenangan menaksir yang ada padanya yang telah dipergunakan untuk menaksir atas benda Objek Sengketa. Bank dalam hal ini tidaklah sebagai pihak yang menaksir sendiri sebagai dasar atas harga jual lelang.
 - d. Bahwa atas berbagai bantahan tersebut diatas, Gugatan dari Para Penggugat sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak terbukti dan untuk selanjutnya dinyatakan ditolak.
6. Bahwa terhadap dalil posita angka 26 Gugatan, disampaikan Jawaban sbb :
- a. Bahwa Para Penggugat tidak cermat dalam membaca terhadap Peraturan Menteri Keuangan tersebut, oleh karena pasal tersebut mengatur mengenai adanya Gugatan dari Pihak Ketiga, selain Debitur dan Kreditur dengan adanya kalimat “ *Selain*”, pada ayat (1)
 - b. Jika saja ada Gugatan dari Pihak Ketiga, memang benar Pengadilan Negeri memiliki wewenangnya mengadili. Akan tetapi sepanjang Gugatan diajukan oleh para pihak *i.c.* Debitur sendiri atau



Penjaminya, berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, dalam Permenkeu diatur bahwa Kreditur berhak untuk menjual secara lelang atas benda Jaminan.

c. Dalam perkara Nomor : 24/Pdt.G/2020/PN.Pti, Penggugat adalah Debitur itu sendiri dan Penjamin, oleh karenanya, terhadap Pasal dalam Permenkeu dimaksud tidak dapat diterapkan. Justru Permenkeu mengatur bahwa sepanjang gugatan diajukan oleh Debitur sendiri, dapat dilakukan pelelangan.

7. Bahwa terhadap posita angka 28, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Ijin Mendirikan Bangunan semestinya menjadi prasyarat pelelangan dan masih berada pada tangan Para Penggugat, disampaikan Jawaban sbb :

- a. Bahwa terhadap berbagai IMB atas bidang tanah Objek Sengketa, adalah bukan sebagai prasyarat lelang ;
- b. Terhadap ijin-ijin dimaksud, juga melekat pada pemilik hak karena bersifat *accessoir*, sehingga dengan beralihnya hak, semestinya ijin tersebut menjadi tidak berlaku atau dapat dialihkan ;
- c. Mengenai ijin dimaksud, jika saja akan diajukan Gugatan, diserahkan keputusan dimaksud pada pemenang lelang *i.c.* Sujarsi selaku pemenang lelang.

8. Bahwa mengenai adanya kerugian dimaksud dalam posita angka 30, adalah tidak beralasan menurut hukum berdasar alasan-alasan bantahan sebagaimana dimaksud diatas dan sudah sepatutnya untuk ditolak.

9. Bahwa terhadap posita Gugatan angka 31 yang pada pada pokoknya menyatakan bahwa Laporan Polisi nomor : B/489/IX/2020/Reskrimum tanggal 28 September 2020 perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, disampaikan bantahan sbb :



- a. Terhadap Surat SP2HP dimaksud bukanlah masuk ke Penyidikan, akan tetapi masih Penyidikan ;
- b. Terhadap Laporan Polisi tersebut, juga telah dinyatakan dihentikan karena bukan merupakan tindak pidana
- c. Mengenai hal ini akan kami buktikan dalam sidang pembuktian kelak.

10. Bahwa mengenai adanya sita persamaan dimaksud dalam posita Gugatan pada angka 34, dengan berbagai alasan bantahan dimaksud dalam Jawaban ini, terhadap permohonan Sita Persamaan dimaksud sudah sepatutnya untuk ditolak.

Berdasarkan pada alasan-alasan bantahan sebagaimana disebutkan diatas, dimohonkan kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memeriksa dan memutuskan yang amarnya menyatakan sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

AtauJika Majelis Hakim berpandangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

(pro aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban berdasarkan surat jawaban , yang pada pokoknya :

PENDAHULUAN

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas 33(tiga puluh tiga) bidang tanah dalam satu paket berupa:

1. SHM No. 01763/Bajomulyo seluas 83m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01060/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.



2. SHM No. 01764/Bajomulyo seluas 79m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01061/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.
3. SHM No. 01765/Bajomulyo seluas 79m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01062/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.
4. SHM No. 01766/Bajomulyo seluas 79m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01063/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.
5. SHM No. 01767/Bajomulyo seluas 215m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01064/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.
6. SHM No. 01768/Bajomulyo seluas 213m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01065/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.
7. SHM No. 01769/Bajomulyo seluas 213m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01066/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.
8. SHM No. 01770/Bajomulyo seluas 213m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01067/Bajomulyo/2016 tanggal 18-



03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

9. SHM No. 01771/Bajomulyo seluas 203m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01068/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

10. SHM No. 01772/Bajomulyo seluas 203m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01069/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

11. SHM No. 01773/Bajomulyo seluas 228m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01070/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

12. SHM No. 01774/Bajomulyo seluas 219m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01071/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

13. SHM No. 01775/Bajomulyo seluas 203m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 010672/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

14. SHM No. 01776/Bajomulyo seluas 208m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01073/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

43



15.SHM No. 01777/Bajomulyo seluas 175m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01074/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

16.SHM No. 01778/Bajomulyo seluas 165m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01075/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

17.SHM No. 01779/Bajomulyo seluas 166m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01076/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

18.SHM No. 01780/Bajomulyo seluas 205m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01077/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

19.SHM No. 01781/Bajomulyo seluas 202m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01078/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

20.SHM No. 01782/Bajomulyo seluas 200m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01079/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

21.SHM No. 01783/Bajomulyo seluas 206m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01080/Bajomulyo/2016 tanggal 18-



03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

22.SHM No. 01784/Bajomulyo seluas 209m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01081/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

23.SHM No. 01785/Bajomulyo seluas 204m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01082/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

24.SHM No. 01786/Bajomulyo seluas 202m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01083/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

25.SHM No. 01787/Bajomulyo seluas 201m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01084/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

26.SHM No. 01788/Bajomulyo seluas 205m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01085/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

27.SHM No. 01789/Bajomulyo seluas 214m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01086/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

45



28.SHM No. 01790/Bajomulyo seluas 204m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01087/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

29.SHM No. 01791/Bajomulyo seluas 212m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01088/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

30.SHM No. 01792/Bajomulyo seluas 77m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01089/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

31.SHM No. 01793/Bajomulyo seluas 60m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01090/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

32.SHM No. 01794/Bajomulyo seluas 60m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01091/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.

33.SHM No. 00855/Bajomulyo seluas 336m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01041/Bajomulyo/2015 tanggal 03-09-2015 tertanggal 18-09-2015, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah

Untuk selanjutnya, ke-33 (tiga puluh tiga) bidang tanah tersebut di atas
46
mohon disebut sebagai Objek Gugatan.



2. Bahwa pokok materi gugatan Para Penggugat terhadap Para Tergugat, yaitu:

- a. Pelaksanaan lelang atas ke 33 (tiga puluh tiga) objek gugatan *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum karena ke 33 objek gugatan masih menjadi objek sengketa dalam perkara nomor 24/Pdt.G/2020/PN.Pti jo. Perkara Nomor 443/Pdt.G/2020/PT.Smg dan saat ini sedang dilakukan upaya kasasi ke Mahkamah Agung;
- b. Penetapan nilai limit atas objek gugatan tanpa melalui koordinasi dengan Para Pengugat dan nilai limit sangat rendah dari harga jual di pasaran pada umumnya;
- c. Para Penggugat meminta untuk diletakkan sita jaminan atau sita persamaan terhadap objek gugatan *a quo*;
- d. Pelaksanaan lelang tidak sah dan batal demi hukum.

3. Bahwa terhadap permasalahan *a quo*, Tergugat II bertindak sebagai pelaksana lelang sesuai permohonan dari Tergugat I dan telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016).

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

2. Bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan berdasarkan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK 27/2016 dengan jelas telah diatur bahwa:

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



(2) *“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual”*

(3) *“Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”*

3. Bahwa hal ini juga ditegaskan dengan adanya Surat Pernyataan tanggal 10 November 2020 oleh Penjual yang menyatakan *“Kesanggupan untuk bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa”*.

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK 27/2016 dan Surat Pernyataan tertanggal 10 November 2020 yang ditanda tangani oleh Penjual, maka konsekuensi hukum yang sekiranya ditanggung oleh Tergugat II terkait pelaksanaan lelang telah beralih kepada Tergugat I selaku Penjual.

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II di atas, maka sudah sangat tepat dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dan mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

48

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan terhadap ke-33 objek gugatana *quo*.

Pelaksanaan Lelang Atas ke-33 Objek Gugatan Adalah Bukan Perbuatan Melawan Hukum Meskipun Para Penggugat Sedang Mengajukan Upaya Hukum Kasasi

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita angka 17, 18, 19, 20 dan 26 yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang atas ke 33 Objek Gugatan meskipun Para Penggugat sedang melakukan upaya hukum Kasasi atas objek gugatan *a quo*.

5. Bahwa berdasarkan Pasal 14 PMK 27/2016, disebutkan:

"Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan."

6. Bahwa telah jelas dalam Perkara Nomor 24/Pdt.G/2020/PN.Pti jo. Perkara Nomor 443/PDT/2020 PT.Smg, gugatan diajukan sendiri oleh Para Penggugat sebagai debitor sehingga tidak memenuhi unsur dalam Pasal 14 PMK 27/2016 dan lelang tetap dapat dilaksanakan meskipun ada



gugatan dari Para Penggugat atas ke-33 Objek Gugatan.

7. Bahwa Para Penggugat pada Posita angka 26 yang menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 14 PMK 27/2016 yang berhak untuk melaksanakan lelang atas ke-33 Objek Gugatan adalah Pengadilan Negeri Pati dan bukan Tergugat II, adalah sebuah interpretasi yang keliru terhadap isi dari Pasal 14 PMK 27/2016 tersebut.

8. Bahwa Pasal 27 PMK 27/2016 mengatur tentang:

“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.”

9. Bahwa karena tidak ada permintaan dari Penjual maupun penetapan atau putusan lembaga peradilan yang meminta agar lelang *a quo* dibatalkan, maka sudah jelas tidak ada alasan bagi Tergugat II untuk tidak melaksanakan lelang selama seluruh persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual.

10. Bawa sebagaimana juga telah disebutkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, sebelumnya telah diajukan gugatan atas ke-33 Objek Gugatan dalam Perkara Nomor 24/Pdt.G/2020/PN.Pti jo. Perkara Nomor 443/PDT/2020 PT.Smg dan sekarang masih dalam proses Kasasi.

11. Bahwa dalam Perkara Nomor 24/Pdt.G/2020/PN.Pti., Majelis Hakim telah menolak gugatan provisi Para Penggugat yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim untuk menunda pelaksanaan lelang atas ke-33 Objek Gugatan sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap.

12. Bahwa selanjutnya dalam Perkara Nomor 443/PDT/2020 PT.Smg, Majelis Hakim pada tingkat banding dalam putusannya juga menguatkan

50

putusan tingkat pertama dan tetap menolak permohonan Para Penggugat yang meminta untuk menunda pelaksanaan lelang atas objek gugatan a



quo.

13. Bahwa sudah jelas jika dilihat dari ke dua putusan dalam Perkara Nomor 24/Pdt.G/2020/PN.Pti jo. Perkara Nomor 443/PDT/2020 PT.Smg tersebut, Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk meminta penundaan pelaksanaan lelang dan lelang tetap dapat dilaksanakan meskipun Para Penggugat sedang mengajukan upaya hukum Kasasi.

14. Bahwa hal tersebut merupakan upaya dari Para Penggugat untuk menghindari eksekusi putusan. Terbukti dengan masih berjalannya Perkara Nomor 24/Pdt.G/2020/PN.Pti jo. Perkara Nomor 443/PDT/2020 PT.Smg dan saat ini sedang dalam proses kasasi, namun karena telah ada putusan lelang dapat dijalankan, Para Penggugat sudah mengajukan gugatan lagi. Dengan demikian, eksekusi tidak akan dapat dilakukan sehingga menimbulkan ketidakpastian lelang dan merugikan pembeli lelang sedangkan dengan fakta-fakta yang ada, telah jelas bahwa Para Penggugat telah wanprestasi.

15. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II di atas, maka sudah jelas bahwa pelaksanaan lelang atas ke-33 Objek Gugatan yang dilaksanakan oleh Tergugat II sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Penetapan Nilai Limit adalah tanggung jawab Penjual dan sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

16. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita Para Penggugat pada angka 24, 25, dan 27 yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II menetapkan nilai limit tanpa koordinasi dengan Para Penggugat dan harga limit sangat rendah dari harga jual di pasar pada umumnya merupakan perbuatan melawan hukum sehingga lelang tidak sah dan batal hukum.

17. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita Para Penggugat pada



angka 24 gugatannya yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 15 Desember 2020 tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PMK Nomor 93/PMK.06/2010 jo. PMK No. 106/PMK.06/2013 jo. PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

18. Bahwa sudah jelas dalam pelaksanaan lelang Tergugat II tidak sesuai dengan dengan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 jo. PMK No. 106/PMK.06/2013 karena berdasarkan Pasal 99 PMK 27/2016, PMK tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

19. Bahwa karena dasar hukum pelaksanaan lelang yang berlaku saat ini hanya PMK 27/2016, maka berdasarkan Pasal 44 sebagaimana juga telah diakui oleh Para Penggugat dalam Gugatannya, disebutkan:

"Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

a. penilaian oleh Penilai; atau

b. penaksiran oleh Penaksir."

20. Bahwa berdasarkan Pasal 44 tersebut di atas, maka penetapan nilai limit tidak memerlukan koordinasi dengan Para Penggugat sehingga sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

21. Bahwa Tergugat II menolak posita Para Penggugat pada angka 25 yang mengatakan penetapan harga limit sangat rendah dari harga jual di pasaran pada umumnya sehingga sangat merugikan Para Penggugat.

22. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 44 PMK 27/2016, penetapan nilai limit atas ke-33 Objek Gugatan sudah ditentukan berdasarkan penilaian oleh Penilai, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Suhartanto Budhihardjo dan Rekan dengan nilai likuidasi sebesar Rp. 5.168.700.000 (lima milyar seratus enam puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) yang dituangkan dalam File No: 00156/2.0079-01/PI/07/0117/1/V/2020 tanggal 12 Mei 2020.

23. Bahwa sesuai Pasal 44 ayat (2) PMK 27/2016 telah diatur bahwa



“Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.”

24. Bahwa berdasarkan penilaian dari Penilai tersebut maka ditetapkan nilai limit Objek Gugatan sebesar 6.500.000.000 (enam milyar lima ratus juta rupiah) dan laku terjual dengan harga Rp. 6.820.000.000 (enam milyar delapan ratus dua puluh juta rupiah).

25. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK 27/2016, disebutkan bahwa *“Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual.”* Berdasarkan Pasal ini tinggi rendahnya nilai limit dari objek sengketa sepenuhnya menjadi tanggung jawab Tergugat I selaku penjual dan bukan merupakan tanggung jawab Tergugat II (vide Pasal 44 ayat (4) PMK 27/2016).

26. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa nilai limit seharusnya ditentukan melalui koordinasi antara Para Penggugat dan Tergugat I dan nilai limit sangat rendah dari harga jual di pasaran pada umumnya adalah argumentasi sepihak dari Para Penggugat yang tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak.

27. Bahwa tidak ada ketentuan yang mengatur bahwa penentuan nilai limit harus dikoordinasikan dengan debitur. Namun untuk kewajaran nilai, maka penilaian diserahkan kepada pihak penilai independen yang melakukan penilaian secara profesional sesuai standart penilaian yang berlaku.

28. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II di atas, maka penetapan Nilai Limit pada proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu

53
sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa



penetapan nilai limit dalam perkara *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum sehingga pelaksanaan lelang tidak sah dan batal demi hukum.

Objek Gugatan Tidak Dapat Diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Persamaan

29. Bahwa Tergugat II menolak posita angka 34 dan 35 Para Penggugat yang menyatakan ke-33 Objek Gugatan bisa diletakkan Sita Jaminan atau Sita Persamaan.

30. Bahwa mengenai Sita Jaminan telah diatur pada Pasal 227 ayat (1) HIR yang menyatakan bahwa:

"Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang-barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya."

31. Bahwa berdasarkan Pasal 1131 BW dinyatakan bahwa, "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu."

32. Bahwa sudah jelas berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tujuan dari diberikannya Sita Jaminan adalah untuk menjamin hak kreditur agar debitur tidak mengalihkan hak atau harta bendanya kepada orang lain selama



persidangan berlangsung sehingga barang sitaan dapat digunakan untuk pembayaran hutang debitur.

33. Bahwa merupakan logika hukum yang keliru apabila Para Penggugat yang merupakan debitur tidak baik yang melakukan wanprestasi justru meminta diletakkan sita jaminan terhadap agunan yang menjadi jaminan pelunasan hutang apabila suatu saat debitur tidak dapat membayar hutangnya.

34. Bahwa terhadap Sita Persamaan, M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 317 menyebutkan: *"...barang yang telah disita, tidak boleh disita, tetapi dapat diletakkan sita penyesuaian/persamaan."*

35. Bahwa karena tidak ada sita yang melekat terhadap ke-33 objek gugatan, dan Sita Persamaan juga seharusnya diajukan oleh kreditur, maka permintaan Para Penggugat yang meminta diletakkan Sita Persamaan terhadap objek gugatan juga harus ditolak.

36. Bahwa dalil Para Penggugat adalah kesesatan berpikir karena jika barang jaminan disita maka bank akan menyalahi ketentuan prudensial atau kehati-hatian dalam pemberian kredit. Justru barang jaminan harus di dalam penguasaan kreditur sebagai jaminan pengembalian kredit untuk menghindari kerugian bank yang dapat berdampak pada kemampuan bank mengembalikan investasi masyarakat sebagai nasabah penyimpanan dana di bank yang bersangkutan. Petitum yang meminta diletakkan sita jaminan atau sita persamaan menunjukkan itikad Para Penggugat ingin melepaskan kewajibannya dan mencari keuntungan melalui gugatan ini.

55

37. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak



dan menyatakan permintaan Para Penggugat untuk diletakkan sita jaminan atau sita persamaan terhadap objek gugatan tidak dapat diterima.

Pelaksanaan Lelang Sudah Sesuai dengan Hukum yang Berlaku yaitu PMK 27/2016

38. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang sehingga pelaksanaan lelang tidak sah dan batal demi hukum.

39. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita angka 19 Para Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang pada tanggal 15 Desember 2020 tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat.

40. Bahwa guna memperkuat bantahan Tergugat II di atas, perlu kiranya Tergugat II uraikan bahwa penetapan dan pelaksanaan lelang atas objek gugatana *quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

41. Bahwa berdasarkan Pasal 13 PMK27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah diatur 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.*"

42. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang bertempat di KPKNL Semarang, pada tanggal 15 Desember 2020 sebagaimana telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang Nomor S-2829/WKN.09/KNL.01/2020 tanggal 12 November 2020, dilakukan atas permintaan Hengky Tanto Sugiarto selaku Direktur Utama PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi sesuai



dengan Surat Permohonan Lelang Nomor 0329/SKTR/MAA.PST/IX/2020 tanggal 10 November 2020.

43. Bahwa dalam Surat Permohonan Lelang di atas disebutkan bahwa objek yang dimohonkan untuk dilelang berupa 33 (tiga puluh tiga) bidang tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo*.

44. Bahwa ke-33 (tiga puluh tiga) objek gugatan merupakan agunan yang diberikan oleh Para Penggugat selaku Debitur kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi Cabang Pati selaku Kreditur sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 80 tanggal 28 Mei 2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit No: 034/PPK/MAA/KC03/V/2016.

45. Bahwa agunan dimaksud juga telah diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang masing-masing adalah:

1. Nomor 03725/2016 tanggal 20 Juni 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 557/2016 tanggal 31 Mei 2016.
2. Nomor 03724/2016 tanggal 20 Juni 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 555/2016 tanggal 31 Mei 2016.
3. Nomor 03722/2016 tanggal 20 Juni 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 556/2016 tanggal 31 Mei 2016.
4. Nomor 03721/2016 tanggal 20 Juni 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 560/2016 tanggal 31 Mei 2016.
5. Nomor 03711/2016 tanggal 20 Juni 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 559/2016 tanggal 31 Mei 2016.
6. Nomor 03709/2016 tanggal 20 Juni 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 558/2016 tanggal 31 Mei 2016.
7. Nomor 03701/2016 tanggal 20 Juni 2020 dan Akta Pemberian Hak



Tanggungan Nomor 561/2016 tanggal 31 Mei 2016.

8. Nomor 06720/2016 tanggal 21 November 2020 dan Akta Pemberian Hak

Tanggungan Nomor 1056/2016 tanggal 28 Oktober 2016.

9. Nomor 05981/2015 tanggal 16 November 2015 dan Akta Pemberian Hak

Tanggungan Nomor 1285/2015 tanggal 4 November 2015.

46. Bahwa atas kredit yang diberikan kepada Para Penggugat, untuk mengingatkan Para Penggugat agar melunasi kewajibannya, pihak kreditur telah mengeluarkan surat peringatan, yaitu:

- a. Surat Peringatan I Nomor: 001/BPRMAA/PKB/I/2020 tanggal 17 Januari 2020.
- b. Surat Peringatan II Nomor: 065/SKTR/MAA/II/2020 tanggal 7 Februari 2020.
- c. Surat Peringatan III Nomor: 076/SKTR/MAA/III/2020 tanggal 25 Februari 2020.

47. Bahwa karena Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai debitur, maka PT Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi selaku kreditur melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.

48. Bahwa guna menerangkan hak atas objek tanah yang dilelang, dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), yaitu:

1. SKPT Nomor 730/2020 tanggal 4 November 2020
2. SKPT Nomor 729/2020 tanggal 4 November 2020
3. SKPT Nomor 733/2020 tanggal 4 November 2020
4. SKPT Nomor 734/2020 tanggal 4 November 2020



5. SKPT Nomor 703/2020 tanggal 4 November 2020
6. SKPT Nomor 702/2020 tanggal 4 November 2020
7. SKPT Nomor 714/2020 tanggal 4 November 2020
8. SKPT Nomor 731/2020 tanggal 4 November 2020
9. SKPT Nomor 709/2020 tanggal 4 November 2020
10. SKPT Nomor 727/2020 tanggal 4 November 2020
11. SKPT Nomor 721/2020 tanggal 4 November 2020
12. SKPT Nomor 712/2020 tanggal 4 November 2020
13. SKPT Nomor 707/2020 tanggal 4 November 2020
14. SKPT Nomor 732/2020 tanggal 4 November 2020
15. SKPT Nomor 728/2020 tanggal 4 November 2020
16. SKPT Nomor 726/2020 tanggal 4 November 2020
17. SKPT Nomor 723/2020 tanggal 4 November 2020
18. SKPT Nomor 725/2020 tanggal 4 November 2020
19. SKPT Nomor 715/2020 tanggal 4 November 2020
20. SKPT Nomor 713/2020 tanggal 4 November 2020
21. SKPT Nomor 711/2020 tanggal 4 November 2020
22. SKPT Nomor 706/2020 tanggal 4 November 2020
23. SKPT Nomor 708/2020 tanggal 4 November 2020
24. SKPT Nomor 704/2020 tanggal 4 November 2020
25. SKPT Nomor 724/2020 tanggal 4 November 2020
26. SKPT Nomor 719/2020 tanggal 4 November 2020
27. SKPT Nomor 720/2020 tanggal 4 November 2020
28. SKPT Nomor 717/2020 tanggal 4 November 2020
29. SKPT Nomor 716/2020 tanggal 4 November 2020
30. SKPT Nomor 722/2020 tanggal 4 November 2020
31. SKPT Nomor 718/2020 tanggal 4 November 2020



32. SKPT Nomor 710/2020 tanggal 4 November 2020

33. SKPT Nomor 705/2020 tanggal 4 November 2020

49. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada Para Penggugat oleh Penjual dengan Surat Nomor: 351/BPR-MAA/PKB/II/2020 tanggal 16 November 2020.

50. Bahwa pelelangan ini juga telah diumumkan oleh Penjual melalui Selebaran tanggal 16 November 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Tribun Jateng tanggal 1 Desember 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

51. Bahwa sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020, maka terhadap lelang atas objek gugatan yang dilaksanakan tersebut laku terjual kepada Sujarsi.

52. Bahwa Pasal 4 PMK 27/2016 dengan tegas menyatakan, "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.*"

53. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah jelas bahwa penetapan dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sudah sepatutnya dianggap sah demi hukum dan tidak dapat dibatalkan.

Tergugat II menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat

54. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum Para Penggugat pada angka 8 yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama membayar ganti rugi materiil dan immateriil sejumlah Rp. 14.453.800.000,- (empat belas milyar empat ratus lima puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah).

55. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai alasan hukum untuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat II dikarenakan tidak ada perbuatan



dari Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat.

56. Bahwa dalam posita maupun petitum gugatannya, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat hanya didasarkan atas nilai taksiran yang ditetapkan sendiri oleh Para Penggugat.

57. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 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"*.

58. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Para Penggugat dan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat II.

59. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat dikarenakan tuntutan Penggugat tersebut sangat berpotensi membebani keuangan negara dan tuntutan tersebut tidak beralasan hukum serta telah terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II.

61

KESIMPULAN JAWABAN TERGUGAT II

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



1. Bahwa Tergugat II telah membantah pokok-pokok gugatan Para Penggugat, yaitu:

a. Pelaksanaan lelang atas ke 33 (tiga puluh tiga) objek gugatan *a quo* bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena berdasarkan pada Pasal 14 PMK 27/2016 lelang tidak dapat dilaksanakan apabila ada gugatan selain dari debitur atau suami/istri debitur. Sementara gugatan tersebut diajukan oleh Para Penggugat sebagai debitur meskipun masih menjadi objek sengketa dalam perkara nomor 24/Pdt.G/2020/PN.Pti jo. Perkara Nomor 443/Pdt.G/2020/PT.Smg dan saat ini sedang dilakukan upaya kasasi ke Mahkamah Agung sehingga lelang tetap dapat dilaksanakan.

b. Penetapan Nilai Limit adalah tanggung jawab Penjual dan sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalil Para Penggugat tentang nilai limit seharusnya ditentukan melalui koordinasi antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan nilai limit sangat rendah dibandingkan nilai dipasaran adalah argumentasi yang tidak berdasar hukum.

c. Sita Jaminan atau Sita Persamaan adalah hak yang dimiliki oleh kreditur, sehingga Para Penggugat sebagai debitur yang wanprestasi tidak dapat mengajukan permohonan agar ke 33 objek gugatan diletakkan Sita Jaminan atau Sita Persamaan karena ke-33 objek gugatan tersebut merupakan jaminan terhadap kreditur apabila debitur tidak dapat membayar hutangnya.

2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad*



1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Bahwa dikarenakan Para Penggugat di dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggung yang dilakukan Tergugat II adalah sah dan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 adalah sah dan tetap berlaku.
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

63



Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat I akan menanggapi terhadap dalil-dalil gugatan yang diajukan para Penggugat dalam perkara ini, yang pada intinya Turut Tergugat I menolak terhadap apa yang disampaikan para Penggugat, kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa Turut Tergugat I (Sujarsi) telah ditunjuk sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang pada KPKNL Semarang (Tergugat II) dengan harga pokok lelang sebesar Rp. 6.820.000.000,- (enam milyar delapan ratus dua puluh juta rupiah), dalam pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, pada tanggal 15 Desember 2020, atas permohonan PT Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi (Tergugat I), terhadap Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya tercatat dalam 33 (tiga puluh tiga) Sertifikat (yang dijual dalam 1 paket) yaitu :
 - 1) SHM No. 01766 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 79 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
 - 2) SHM No. 01765 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 79 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
 - 3) SHM No. 01764 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 79 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;



4) SHM No. 01763 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 83 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;

5) SHM No. 01794 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 60 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;

6) SHM No. 01793 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 60 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;

7) SHM No. 01779 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 166 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;

8) SHM No. 01781 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 202 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;

9) SHM No. 01786 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 202 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;

10) SHM No. 01782 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 200 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;

11) SHM No. 01783 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 206 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;

12) SHM No. 01784 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 209 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;



- 13) SHM No. 01789 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 214 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 14) SHM No. 00855 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 336 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 15) SHM No. 01767 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 215 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 16) SHM No. 01769 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 213 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 17) SHM No. 01768 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 213 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 18) SHM No. 01770 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 213 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 19) SHM No. 01778 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 165 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 20) SHM No. 01780 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 205 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 21) SHM No. 01785 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 204 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;



- 22) SHM No. 01790 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 204 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 23) SHM No. 01791 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 212 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 24) SHM No. 01792 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 77 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 25) SHM No. 01771 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 203 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 26) SHM No. 01772 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 203 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 27) SHM No. 01775 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 203 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 28) SHM No. 01773 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 228 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 29) SHM No. 01774 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 219 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;
- 30) SHM No. 01776 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 208 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;



31) SHM No. 01777 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 175 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;

32) SHM No. 01788 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 205 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;

33) SHM No. 01787 Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, Kab. Pati, luas 201 m² atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati;

Sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Pemenang Lelang tertanggal 15 Desember 2020, yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Pejabat Lelang pada KPKNL Semarang (Tergugat II);

3. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat I selaku Pembeli telah menerima Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1600/37/2020 beserta Lampirannya (obyek lelang yang terjual), tertanggal 21 Desember 2020, yang dikeluarkan oleh Kepala KPKNL Semarang (Tergugat II), sebagai Akta **Jual Beli**;

4. Bahwa *Vendu Reglement* memberikan perlindungan hukum secara preventif terhadap Pemenang Lelang (Turut Tergugat I) terkait peralihan hak obyek lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang.

5. Bahwa Perlindungan hukum preventif bagi Pemenang Lelang (Turut Tergugat I) juga terdapat dalam Risalah Lelang, yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang sebagai akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

68



6. Bahwa pelaksanaan lelang yang dijalankan sesuai ketentuan oleh Negara melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dilindungi oleh Undang-Undang, demikian pula secara hukum, terhadap Pembeli Lelang yang beritikad baik akan dilindungi hak-haknya oleh peraturan perundang-undangan/sesuai dengan prinsip-prinsip perlindungan konsumen yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
7. Bahwa Pemerintah telah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik yang mengikuti lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu yang secara tegas diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;
8. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang.
9. Bahwa Turut Tergugat I sebagai warga negara harusnya dilindungi karena telah ikut mensukseskan pemerintah melaksanakan lelang melalui KPKNL Semarang (Tergugat II);
10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka menyangkut atas tuntutan para Penggugat terhadap Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atau Sita Persamaan atas ke-33 (tiga puluh tiga)



bidang tanah obyek lelang yang terjual tersebut perkara a quo maka Turut Tergugat I menyatakan itu suatu tuntutan hukum yang tidak mendasar maka harus ditolak;

11. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan atas semua uraian jawaban yang telah disampaikan Turut Tergugat I diatas, maka sangat patut dan adil serta beralasan secara hukum, bila dinyatakan gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, sehingga para Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo agar menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan secara hukum bahwa gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan Jawaban;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang elektronik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan Pembuktian berupa Bukti dengan surat-surat dan bukti dengan Saksi - saksi yang telah memberikan keterangan di atas sumpah, sebagai berikut :

a) Pembuktian dengan surat - surat

1. Foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 80 tertanggal 25 Mei 2015 dari Kantor Notaris Christiana, SH, Pati. selanjutnya diberi tanda P-1 ;



2. Foto copy Akta Adendum Nomor 95 tertanggal 25 September 2015 dari Kantor Notaris Christiana, SH. selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 034/PPK/MAA/KC03/V/2016 selanjutnya diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy Sertifikat HM 01763 selanjutnya diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy Sertifikat HM 01764 selanjutnya diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy Sertifikat HM 01765 selanjutnya diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy Sertifikat HM 01766 selanjutnya diberi tanda P-7 ;
8. Foto copy Sertifikat HM 01767 selanjutnya diberi tanda P-8 ;
9. Foto copy Sertifikat HM 01768 selanjutnya diberi tanda P-9 ;
10. Foto copy Sertifikat HM 01769 selanjutnya diberi tanda P-10 ;
11. Foto copy Sertifikat HM 01770 selanjutnya diberi tanda P-11 ;
12. Foto copy Sertifikat HM 01771 selanjutnya diberi tanda P-12 ;
13. Foto copy Sertifikat HM 01772 selanjutnya diberi tanda P-13 ;
14. Foto copy Sertifikat HM 01773 selanjutnya diberi tanda P-14 ;
15. Foto copy Sertifikat HM 01774 selanjutnya diberi tanda P-15 ;
16. Foto copy Sertifikat HM 01775 selanjutnya diberi tanda P-16 ;
17. Foto copy Sertifikat HM 01776 selanjutnya diberi tanda P-17 ;



18. Foto copy Sertifikat HM 01777 selanjutnya diberi tanda
P-18 ;
19. Foto copy Sertifikat HM 01778 selanjutnya diberi tanda
P-19 ;
20. Foto copy Sertifikat HM 01779 selanjutnya diberi tanda
P-20 ;
21. Foto copy Sertifikat HM 01780 selanjutnya diberi tanda
P-21 ;
22. Foto copy Sertifikat HM 01781 selanjutnya diberi tanda
P-22 ;
23. Foto copy Sertifikat HM 01782 selanjutnya diberi tanda
P-23 ;
24. Foto copy Sertifikat HM 01783 selanjutnya diberi tanda
P-24 ;
25. Foto copy Sertifikat HM 01784 selanjutnya diberi tanda
P-25 ;
26. Foto copy Sertifikat HM 01785 selanjutnya diberi tanda
P-26 ;
27. Foto copy Sertifikat HM 01786 selanjutnya diberi tanda
P-27 ;
28. Foto copy Sertifikat HM 01787 selanjutnya diberi tanda
P-28 ;
29. Foto copy Sertifikat HM 01788 selanjutnya diberi tanda
P-29 ;
30. Foto copy Sertifikat HM 01789 selanjutnya diberi tanda
P-30 ;



31. Foto copy Sertifikat HM 01790 selanjutnya diberi tanda
P-31 ;
32. Foto copy Sertifikat HM 01791 selanjutnya diberi tanda
P-32 ;
33. Foto copy Sertifikat HM 01792 selanjutnya diberi tanda
P-33 ;
34. Foto copy Sertifikat HM 01793 selanjutnya diberi tanda
P-34 ;
35. Foto copy Sertifikat HM 01794 selanjutnya diberi tanda
P-35 ;
36. Foto copy Sertifikat HM 00855 selanjutnya diberi tanda
P-36 ;
37. Foto copy Putusan Perkara Perdata Nomor 24/Pdt.G/2019/PN. Pti selanjutnya diberi tanda P-37 ;
38. Foto copy Putusan Perkara Perdata Nomor 22/Pdt.G/2019/PN. Pti selanjutnya diberi tanda P-38 ;
39. Foto copy Putusan Perkara Perdata Nomor 24/Pdt.G/2020/PN. Pti selanjutnya diberi tanda P-39;
40. Foto copy Putusan Perkara Perdata Nomor 443/Pdt.G/2020/PN. Pti selanjutnya diberi tanda P-40;
41. Foto copy Pengumuman Lelang dari BPR MAA Semarang terhadap 33 bidang tanah milik Para Penggugat yang akan dilelang pada tanggal 7 Agustus 2020 di KPKNL Semarang. Hsurat kabar harian Jateng Pos tertanggal 24 Juli 2020 selanjutnya diberi tanda P-41;
42. Foto copy urut Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan ke 3, Direktorat Resese Kriminal Umum POLDA Jawa Tengah



tertanggal 13 November 2020 selanjutnya diberi

tanda P-42;

43. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 763/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-43;

44. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 764/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-44;

45. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 765/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-45;

46. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 766/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-46;

47. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 767/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-47;

48. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 768/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-48;

49. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 769/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020. selanjutnya diberi tanda .. P-49;

50. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 770/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-50;



51. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 771/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-51;
52. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 772/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-52;
53. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 773/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-53;
54. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 774/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-54;
55. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 775/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-55;
56. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 776/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-56;
57. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 777/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-57;
58. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 778/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-58;
59. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 779/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-59;



60. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 780/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-60;
61. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 781/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-61;
62. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 782/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-62;
63. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 783/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-63;
64. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 784/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-64;
65. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 785/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-65;
66. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 786/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-66;
67. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 787/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-67;
68. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 788/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda .. P-68;



69. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 789/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda ..

P-69;

70. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 790/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda ..

P-70;

71. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 791/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda ..

P-71;

72. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 792/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda ..

P-72;

73. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 793/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda ..

P-73;

74. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 794/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda ..

P-74;

75. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 795/2020 dari BPN Pati, Tertanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda ..

P-75;

76. Foto copy Akta Pernyataan Kasasi Perkara Nomor 24/Pdt.G/2020/PN. Pti Jo Nomor 443/PDT/2020/PT. Smg . Tertanggal 14 Desember 2020

Akta Pernyataan Kasasi Perkara Nomor 24/Pdt.G/2020/PN. Pti Jo Nomor 443/PDT/2020/PT. Smg . Tertanggal 14 Desember 2020

selanjutnya diberi tanda P-76;



77. Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor 1600/37/2020, tertanggal 15 Desember 2020 selanjutnya diberi tanda P-77;
78. Fotokopy Pembelian Slamet Warsito.selanjutnya diberi tandaP-78;
79. Foturat keberatan lelang tertanggal 27 Juli 2020 selanjutnya diberi tandaP-79;
80. Fotokopy Surat Penetapan hari dan tanggal lelang tertanggal 19 Oktober 2020 selanjutnya diberi tanda.....P-80;

Menimbang, bahwa surat - surat Bukti yang diajukan oleh Penggugat telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat pembandingnya, yang tidak ada sanggahan dari pihak lawannya (Para Tergugat dan Para Turut Tergugat);

b) Pembuktian dengan Saksi - saksi, yaitu :

SUPRIYANTO, tempat lahir Pati, tanggal lahir 12 -03-1970, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Perangkat Desa , agama Islam, alamat Ds.Bajomulyo, Rt.02, Rw.07, Kec.Juwana, Kab. Pati;

Keterangan Saksi tersebut dibawah sumpah pada pokoknya :

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat dan tidak kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa permasalahan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, yaitu masalah tanah yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa ⁷⁸

Utara : Perumahan atau Pemukiman Warga



Timur : Perumahan atau Pemukiman Warga

Selatan : Pabrik Krisna (Kuningan)

Barat : Jalan Raya Bajomulyo;

- Bahwa saksi tidak tahu asal usul tanah sengketa
- Bahwa Saksi sebagai kerangkat Desa Bojomulyo sebagai Kasi Pemerintahan;
- Bahwa Kasi Pemerintahan membidangi Masalah Pertanahan sering koordnasi dengan Pertanahan kakalu ada warga yang menjual maupun membeli tanah di Wilayah Desa Bajomulyo, Kec. Juwana, kab. Pati;
- Bahwa Tupoksi Saksi Selain mengurus tanah saksi juga ditugasi petugas TPK (Tim Kegiatan Dana Desa) diDesa Bajomulyo ;
- Bahwa saksi menjadi TPK di Desa Bajomulyo Sejak Presiden Joko Widodo Mengetontorkan Dana Desa
- Bahwa saksi menjadi Kasi Pemerintahan di Desa Bajomulyo sejak Tahun 1994 sampai sekarang;
- Bahwa tentang harga tanah disekitar tanah sengketa per 1 meternya Yang saksi ketahui harga tanah disekitar tanah sengketa sekitar 3-4 Juta per metenya;
- Bahwa pengetahuan mana saksi tentang harga tanah tersebut bila ada warga beli maupun menjual tanah saksi pasti tahu karena baik penjual dan pembeli melaporkan ke Desa dan saksi yang membantunya menjurusnya;
- Bahwa menurut pasaran umum tanah sengketa kalau dijual per meternyaadalah 3,5 Juta untuk tanah yang di depan , dan yang ditengah seharga 3 juta dan di belakang dibawah 3 juta;

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



AYUDI WILOPO, tempat lahir Pati, tanggal lahir 12 Agustus 1976, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Karyawan Swasta, agama Islam, alamat Dk. Taruan, Ds.Margorejo, Rt.02, Rw.07, Kec.Margorejo, Kab. Pati;

Keterangan Saksi tersebut dibawah sumpah pada pokoknya :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan tidak kenal dengan para tergugat;
- Bahwa masalah antara Penggugat dan Para Tergugat yaitu masalah tanah yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa yaitu:
 - Utara : Perumahan atau Pemukiman Warga
 - Timur : Perumahan atau Pemukiman Warga
 - Selatan: Pabrik Krisna (Kuningan)
 - Barat : Jalan Raya Bajomulyo;
- Bahwa saksi tidak tahu asal usul tanah sengketa;
- Bahwa Saksi pernah bekerja di tanah sengketa sebagai mandor pada waktu itu membuat bangunan ruko;
- Bahwa yang menyuruh saksi bekerja di tanah sengketa dan sebagai mandor adalah Pak Slamet dan saksi mempunyai anak buah sebagai kuli bangunan dan saksi dipercaya tersebut;
- Bahwa yang saksi kerjakan di tanah sengketa di suruh Pak Slamet membuat bangunan Ruko-ruko dan saksi mempunyai anak buat berupa kuli-kuli dan selama di tanah sengketa saksi sebagai mandor;
- Bahwa rencananya Saksi sebagai mandor di suruh membuat bangunan beberapa ruko dan untuk membangun perumahan



- Bahwa menurut catatan saksi bangunan ruko sebanyak 7 Bangunan Ruko dan 32 bangunan perumahan;
- Bahwa yang sudah menjadi bangunan ruko sebanyak 4 Unit dari 7 Ruko yang direncanakan dan bangunan perumahan sudah ada yang jadi beberapa unit bangun diatas tanah sengketa ;
- Bahwa luas tanah yang dibangun 1(satu) Ruko berukuran ada yang 15x 5 M2 dan ada yang ukuran 5 x 13 M3 setiap ruko tidak sama luas tanahnya;
- Bahwa harga Ruko saksi tahu dari Pak Slamet dan saksi ikut dipercaya dalam pemasara, harga Ruko tidak sama dan ada 2 dua macam harga yaitu ada yang harganya 875 Juta dan ada yang harganya 778 Juta 1(satu) unit Ruko dibangun diatas tanah sengketa;
- Bahwa dari ke 4(empat) Ruko yang sudah jadi ada belum ada yang laku dan ada peminat tetapi harganya belum sepakat ;
- Bahwa harga unit Perumahan diatas tanah sengketa tidak sama ada yang didepan dan dibelakang , ada 3 macam harga yaitu didepan dengan harga 1.499 milyar, ditengah dengan harga 1.323 Milyar dan yang dibelang dengan harga 1.242 Milyar;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah antara penggugat dan para tergugat yang tahunya saksi hanya sebagai bekerja bangunan ruko dan perumahan sebagai mandor atas perintah Pak Slamet;
- Bahwa tanah tersebut milik Pak Slamet karena saksi disuruh membangun Ruko dan Perumahan oleh Pak slamet ;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tentang sertipikat tanah sengketa;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa yaitu:
 - 81
 - Utara : Perumahan atau Pemukiman Warga
 - Timur : Perumahan atau Pemukiman Warga



- Selatan : Pabrik Krisna (Kuningan)
- Barat : Jalan Raya Bajomulyo;
- Bahwa luas bangunan Ruko yang saksi kerjakan tidak sama ada yang ukuran luasnya 5x15 M2 dan ada yang ukurannya 5x 13 M2.
- Bahwa luas bangunan Perumahan yang saksi kerjakan tidak sama ada yang ukuran luasnya ada yang 200 M2 dan ada yang 180 M2.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil sangkalannya (jawabannya) Tergugat I telah mengajukan Pembuktian dengan Surat - surat , yaitu :

1. Foto copy Surat Peringatan Pertama, selanjutnya diberi tanda ..T.I-1;
2. Foto copy Tanda Terima Penerimaan Surat Peringatan Pertama oleh Debitur, selanjutnya diberi tandaT.I-2;
3. Foto copy Surat Peringatan Kedua selanjutnya diberi tanda.....T.I-3;
4. Foto copy Tanda Terima Penerimaan Surat Peringatan Kedua oleh Debitur, selanjutnya diberi tandaT.I-4;
5. Foto copy Surat Peringatan Ketiga, selanjutnya diberi tandaT.I-5;
6. Foto copy Tanda Terima Penerimaan Surat Peringatan Ketiga oleh Debitur, selanjutnya diberi tandaT.I-6;
7. Foto copy Surat Undangan kepada Debitur untuk Penyelesaian Kredit, selanjutnya diberi tandaT.I-7;



8. Foto copy Surat Tanda Terima Surat Undangan Penyelesaian Kredit, selanjutnya diberi tandaT.I-8;

9. Foto copy Laporan Penilaian Asset yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Suhartanto Budiharjo, selanjutnya diberi tandaT.I-9;

10. Foto copy Pengumuman Lelang Kedua, selanjutnya diberi tandaT.I-10;

11. Foto copy Surat Pengantar Salinan Risalah Lelang Kedua, selanjutnya diberi tandaT.I-11;

12. Foto copy Risalah Lelang Kedua, selanjutnya diberi tandaT.I-12;

13. Foto copy Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan kepada Debitur, selanjutnya diberi tandaT.I-13;

14. Foto copy Surat Pengantar Lelang Pertama, selanjutnya diberi tandaT.I-14;

15. Foto copy Risalah Lelang Pertama, selanjutnya diberi tandaT.I-15;

16. Foto copy Surat Pemberitahuan Hasil Penyelidikan dari Polda Jateng, selanjutnya diberi tandaT.I-16;

17. Foto copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan dari Polres Pati, selanjutnya diberi tandaT.I-17;

18. Foto copy Surat Pemberitahuan kepada Slamet Warsito Nomor : 352/SKTR/MAA.PST/XII/20 bahwa terhadap 33 bidang tanah



yang menjadi Jaminan akan dilelang dan telah dimumkan pada tanggal
16 November 2020, selanjutnya diberi tandaT.I-18;

19. Foto copy Bukti Pengiriman Surat via Kantor Pos
tertanggal 16 November 2020, ditujukan kepada Slamet Warsito,
selanjutnya diberi tandaT.I-19;

20. Foto copy Bukti Pengiriman Surat via Kantor Pos
tertanggal 16 November 2020, ditujukan kepada Widya Rini
Kusumaningrum sebagai penerima tembusan, selanjutnya diberi tanda
.....T.I-20;

21. Foto copy Surat Pemberitahuan kepada Slamet Warsito
Nomor ; 355/SKTR/MAA.PST/XII/20 bahwa terhadap 33 bidang tanah
yang menjadi Jaminan akan dilelang dan telah dimumkan pada tanggal
01 Desember 2020 Surat dikirimkan pula pada Widya Rini
Kusumaningrum, selanjutnya diberi tandaT.I-21;

22. Foto copy Bukti Pengiriman Surat via Kantor Pos
tertanggal 02 Desember 2020, ditujukan kepada Slamet Warsito ,
selanjutnya diberi tandaT.I-22;

23. Foto copy Bukti Pengiriman Surat via Kantor Pos
tertanggal 02 Desember 2020, ditujukan kepada Widya Rini
Kusumaningrum sebagai penerima tembusan, selanjutnya diberi tanda
.....T.I-23;

Menimbang, bahwa foto copy Bukti surat - surat tersebut telah
bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat pembandingnya;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan pembuktian dengan
Saksi - saksi;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil sangkalannya (jawabannya) Tergugat II telah mengajukan Pembuktian dengan Surat - surat , yaitu :

1. Foto copy Risalah Lelang Nomor 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda

T.II-1;

2. Foto copy Surat Tergugat I Nomor 0329/SKTR/MAA.PST/IX/2020 tanggal 10 November 2020 dalam hal Permohonan Pengajuan Lelang Agunan Debitur, selanjutnya diberi tanda T.II-2;

3. Foto copy Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 10 November 2020, selanjutnya diberi tanda

..... T.II-3;

4. Foto copy Surat Pernyataan Wanprestasi dari Tergugat I tertanggal 10 November 2020, selanjutnya diberi tanda

T.II-4;

5. Foto copy Surat Tergugat II Nomor S-2829/WKN.09/KNL.01/2020 tanggal 12 November 2020., selanjutnya diberi tanda ... T.II-5;

6. Foto copy Surat Tergugat I Nomor 351/BPR-MAA/PKB/II/2020 tanggal 16 November 2020 hal Pemberitahuan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.II-6;

7. Foto copy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Selebaran /Pengumuman Tempel tanggal 16 November 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama,

selanjutnya diberi tanda T.II-7;

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



8. Foto copy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Jateng" tanggal 1 Desember 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, selanjutnya diberi tandaT.II-8;
9. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 729/2020 tanggal 4 November 2020, selanjutnya diberi tandaT.II-9;
10. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 733/2020 tanggal 4 November 2020, selanjutnya diberi tandaT.II-10;
11. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 734/2020 tanggal 4 November 2020, selanjutnya diberi tandaT.II-11;
12. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 703/2020 tanggal 4 November 2020, selanjutnya diberi tandaT.II-12;
13. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 702/2020 tanggal 4 November 2020, selanjutnya diberi tandaT.II-13;
14. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 714/2020 tanggal 4 November 2020, selanjutnya diberi tandaT.II-14;
15. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 730/2020 tanggal 4 November 2020, selanjutnya diberi tandaT.II-15;



16. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 709/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tandaT.II-16;
17. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 727/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tandaT.II-17;
18. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 721/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tandaT.II-18;
19. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 712/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tandaT.II-19;
20. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 707/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tandaT.II-20;
21. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 732/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tandaT.II-21;
22. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 728/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tandaT.II-22;
23. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 726/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tandaT.II-23;
24. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 723/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tandaT.II-24;



25. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 725/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-25;
26. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 715/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-26;
27. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 713/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-27;
28. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 711/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-28;
29. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 706/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-29;
30. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 708/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-30;
31. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 704/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-31;
32. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 724/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-32;
33. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 719/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-33;



34. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 720/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-34;
35. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 716/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-35;
36. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 722/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-36;
37. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 718/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-37;
38. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 710/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-38;
39. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Nomor 705/2020 tanggal 4 November
2020, selanjutnya diberi tanda T.II-39;
40. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama
Nomor 03725/2016 tanggal 20 Juni 2016 dan Akta Pemberian Hak
Tanggungan Nomor 557/2016 tanggal 31 Mei 2016.,
selanjutnya diberi tanda T.II-40;
41. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama
Nomor 03724/2016 tanggal 20 Juni 2016 dan Akta Pemberian Hak
Tanggungan Nomor 555/2016 tanggal 31 Mei 2016,
selanjutnya diberi tanda T.II-40;



42. Foto copy SSertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 03722/2016 tanggal 20 Juni 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 556/2016 tanggal 31 Mei 2016,

selanjutnya diberi tandaT.II-42;

43. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 03721/2016 tanggal 20 Juni 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 560/2016 tanggal 31 Mei 2016,

selanjutnya diberi tandaT.II-43;

44. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 03711/2016 tanggal 20 Juni 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 559/2016 tanggal 31 Mei 2016.,

selanjutnya diberi tandaT.II-44;

45. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 03709/2016 tanggal 20 Juni 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 558/2016 tanggal 31 Mei 2016,

selanjutnya diberi tandaT.II-45;

46. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 03701/2016 tanggal 20 Juni 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 561/2016 tanggal 31 Mei 2016,

selanjutnya diberi tandaT.II-46;

47. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 06720/2016 tanggal 21 November 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1056/2016 tanggal 28 Oktober 2016,

selanjutnya diberi tandaT.II-47;

48. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 05981/2015 tanggal 16 November 2015 dan Akta Pemberian



Hak Tanggungan Nomor 1285/2015 tanggal 4 November 2015,

selanjutnya diberi tandaT.II-48;

49. Foto copy Surat Tergugat I Nomor 001/BPRMAA/PKB/II/2020 tanggal 17 Januari 2020 perihal Pemberitahuan (SP-I) Revisi,

selanjutnya diberi tandaT.II-49;

50. Foto copy Surat Tergugat I Nomor 065/SKTR/MAA/II/2020 tanggal 7 Februari 2020 perihal Pemberitahuan (SP-II),

Selanjutnya diberi tandaT.II-50;

51. Foto copy Surat Tergugat I Nomor 076/SKTR/MAA/III/2020 tanggal 25 Februari 2020 perihal Pemberitahuan (SP-III),

selanjutnya diberi tandaT.II-51;

52. Foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 80 tanggal 28 Mei 2015,selanjutnya diberi tandaT.II-52;

53. Foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 80 tanggal 28 Mei 2015,selanjutnya diberi tandaT.II-53;

54. Foto copy Addendum Nomor 95 tanggal 29 September 2015, selanjutnya diberi tandaT.II-54;

55. Foto copy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 009/PPK/MAA/KC03/XI/2015 tanggal 12 Nopember 2015, selanjutnya diberi tandaT.II-55;

56. Foto copy Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 034/PPK/MAA/KC03/V/2016 tanggal 30 Mei 2016, selanjutnya diberi tandaT.II-56;

57. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tandaT.II-57;

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



Menimbang, bahwa foto copy Bukti surat - surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan alat bukti dengan Saksi - saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil jawabannya, Turut Tergugat I telah mengajukan alat - alat bukti surat antara lain:

1. Foto copy e-KTP atas nama : SUJARSI ,
selanjutnya diberi tandaTTI-1;
2. Foto copy Surat Keterangan Pemenang Lelang tertanggal 15 Desember 2020,yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Pejabat Lelang pada KPKNL Semarang,
selanjutnya diberi tandaTTI-2;
3. Foto copy Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1600/37/2020 beserta Lampirannya, tertanggal 21 Desember 2020, yang dikeluarkan oleh Kepala KPKNL Semarang;
selanjutnya diberi tandaTT.I-3;
4. Foto copy SHM No. 01763/Bajomulyo seluas 83 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01060/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah; selanjutnya diberi tandaTT.I-4;
5. Fotocopy SHM No. 01764/Bajomulyo seluas 79 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01061/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016,
yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten



Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tanda
.....TTI-5;

6. Fotocopy SHM No. 01765/Bajomulyo seluas 79 m2 atas
nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur
No.01062/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016,

yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten
Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tanda
.....TTI-6;

7. Fotocopy SHM No. 01766/Bajomulyo seluas 79 m2 atas
nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur
No.01063/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016,

yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten
Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tanda
.....TTI-7;

8. Fotocopy SHM No. 01767/Bajomulyo seluas 215 m2 atas
nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur
No.01064/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016,

yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten
Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tanda
.....TTI-8;

9. Fotocopy SHM No. 01768/Bajomulyo seluas 213 m2 atas
nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur
No.01065/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016,

yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten
Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tanda
.....TTI-9;



10. Fotocopy SHM No. 01769/Bajomulyo seluas 213 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01066/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-10;

11. Fotocopy SHM No. 01770/Bajomulyo seluas 213 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01067/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-11;

12. Fotocopy SHM No. 01771/Bajomulyo seluas 203 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01068/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-12;

13. Fotocopy SHM No. 01772/Bajomulyo seluas 203 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01069/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-13;

14. Fotocopy SHM No. 01773/Bajomulyo seluas 228 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01070/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016,



yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-14;

15. Fotocopy SHM No. 01774/Bajomulyo seluas 219 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01071/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-15;

16. Fotocopy SHM No. 01775/Bajomulyo seluas 203 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01072/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-16;

17. Fotocopy SHM No. 01776/Bajomulyo seluas 208 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01073/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-17;

18. Fotocopy SHM No. 01777/Bajomulyo seluas 175 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01074/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengahselanjutnya diberi tandaTTI-18;



19. Fotocopy SHM No. 01778/Bajomulyo seluas 165 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01075/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-19;

20. Fotocopy SHM No. 01779/Bajomulyo seluas 166 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.0176/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-20;

21. Fotocopy SHM No. 01780/Bajomulyo seluas 205 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01077/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-21;

22. Fotocopy SHM No. 01781/Bajomulyo seluas 202 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01078/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-22;

23. Fotocopy SHM No. 01782/Bajomulyo seluas 200 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01079/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016,



yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-23;

24. Fotocopy SHM No. 01783/Bajomulyo seluas 206 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01080/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-24;

25. Fotocopy SHM No. 01784/Bajomulyo seluas 209 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01081/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-25;

26. Fotocopy SHM No. 01785/Bajomulyo seluas 204 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01082/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-26;

27. Fotocopy SHM No. 01786/Bajomulyo seluas 202 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01083/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-27;



28. Fotocopy SHM No. 01787/Bajomulyo seluas 201 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01084/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-28;

29. Fotocopy SHM No. 01788/Bajomulyo seluas 205 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.010685/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-29;

30. Fotocopy SHM No. 01789/Bajomulyo seluas 214 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01086/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-30;

31. Fotocopy SHM No. 01790/Bajomulyo seluas 204 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01087/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-31;

32. Fotocopy SHM No. 01791/Bajomulyo seluas 212 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01088/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016,



yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-32;

33. Fotocopy SHM No. 01792/Bajomulyo seluas 77 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01089/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-33;

34. Fotocopy SHM No. 01793/Bajomulyo seluas 60 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01090/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-34;

35. Fotocopy SHM No. 01794/Bajomulyo seluas 60 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01091/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-35;

36. Fotocopy SHM No. 00855/Bajomulyo seluas 336 m2 atas nama : Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.01041/Bajomulyo/2015 tanggal 03-09-2015 tertanggal 18-09-2015, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tandaTTI-36;



Menimbang, bahwa Bukti - bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat I telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan pbandingnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Tempat , yang dilakukan pada Jumat, tanggal 23 April 2021, pukul 09.30 WIB, yang terhadap pelaksanaan sidang pemeriksaan tempat tersebut, telah dibuatkan Berita Acaranya;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I dan II, telah menyampaikan kesimpulannya dan selanjutnya memohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat II , dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yaitu mohon agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati isi eksepsi Tergugat II tersebut, majelis hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II tersebut telah masuk dalam ranah pemeriksaan pokok perkara, sehingga eksepsi Tergugat II haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya Penggugat mengemukakan dalil - dalilnya pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 15 Desember 2020, ¹⁰⁰ TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) dan TERGUGAT II (Kantor



Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang) telah melaksanakan Lelang / penjualan dimuka umum atas ke-33 (tiga puluh tiga) tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang dijadikan agunan / jaminan kredit tanpa sepengetahuan dari PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang secara hukum masih menjadi OBYEK SENGKETA dalam Perkara No. 24/Pdt.G/2020/PN. Pti Jo. Perkara No : 443 /PDT / 2020 /PT.Smg yang saat ini masih diajukan pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung.

- Bahwa dalam hal ini TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi) dan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang) dengan sengaja melaksanakan Lelang pada tanggal 15 Desember 2020 sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomer 1600/37/2020 tersebut, meskipun sudah mengetahui dengan jelas ke-33 (tiga puluh tiga) tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II masih menjadi OBYEK SENGKETA dalam Perkara No. 24/Pdt.G/2020/PN. Pti Jo. Perkara No : 443 /PDT /2020 /PT.Smg , yang saat ini masih diajukan pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung. Karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II juga diikutsertakan sebagai Para Pihak dalam perkara tersebut. Tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- Bahwa dalam pelaksanaan Lelang / penjualan dimuka umum tersebut sebagai pemenang lelang / pembeli lelang adalah TURUT TERGUGAT I (Sdr. SUJARSI).
- Bahwa tindakan TERGUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi dan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang) yang dengan sengaja melaksanakan Lelang pada tanggal 15 Desember 2020 atas ke-33 (tiga puluh tiga) tanah



milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang secara hukum masih menjadi OBYEK SENGKETA dalam Perkara No. 24/Pdt.G/2020/PN. Pti Jo. Perkara No : 443 /PDT /2020 /PT.Smg adalah tindakan yang tidak benar dan Melawan Hukum. Oleh karena itu lelang atas ke-33 (tiga puluh tiga) adalah Tidak sah dan Batal Demi Hukum.

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I pada pokoknya mengemukakan dalil - dalil jawaban sebagai berikut:

- Bahwa terhadap posita Gugatan angka 19 yang pada pokoknya menyatakan jika Bank tidak memberitahukan kepada Para Penggugat mengenai adanya rencana dan jadwal lelang adalah dalil yang mengada-ada. Akan kami buktikan dalam persidangan kelak mengenai telah diberitahukannya kepada Para Penggugat terhadap adanya rencana lelang dimaksud.
- Selain terhadap rencana dan jadwal lelang, sebelumnya, telah pula diberitahukan dan diperingatkan kepada Para Penggugat mengenai adanya wan prestasi karena tidak melaksanakan kewajiban pembayaran hutang.
- Bahwa terhadap posita Gugatan angka 23, tentang adanya keterangan adanya sengketa dimaksud dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, kami (Bank) tidak memahami maksud adanya sengketa tersebut.
- Jika saja sengketa yang dimaksud BPN adalah dalam perkara Nomor: 24/Pdt.G/2020/PN.Pti, maka sebagaimana Jawaban kami, Bank, yang telah kami sampaikan diatas mengenai : 33 bidang SHM, adalah bukan sebagai Objek Sengketa atas perkara Nomor : 24/Pdt.G/2020/PN.Pti.,
102
mohon terulang dan diulang kembali.



- Adanya SKPT tersebut, juga tidaklah menunda atau menghentikan lelang oleh karena terhadap Para Penggugat dalam perkara a quo, adalah Debitur dan Penjamin sendiri. Dalam Permenkeu, diatur bahwasanya Gugatan dan Debitur atau penjamin, tidaklah menunda atau menghentikan lelang. Hal ini mengingat adanya kedudukan istimewa Kreditur berdasar Sertifikat Hak Tanggungan berdasar dari Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang bersumber pada Akta Perjanjian Kredit.

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok gugatan Penggugat, Tergugat II telah memberikan jawaban yang pada pokoknya:

- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita angka 17, 18, 19, 20 dan 26 yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang atas ke 33 Objek Gugatan meskipun Para Penggugat sedang melakukan upaya hukum Kasasi atas objek gugatan a quo.
- Bahwa berdasarkan Pasal 14 PMK 27/2016, disebutkan:
“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.”
- Bahwa telah jelas dalam Perkara Nomor 24/Pdt.G/2020/PN.Pti jo. Perkara Nomor 443/PDT/2020 PT.Smg, gugatan diajukan sendiri oleh Para Penggugat sebagai debitor sehingga tidak memenuhi unsur dalam Pasal 14 PMK 27/2016 dan lelang tetap dapat dilaksanakan meskipun ada gugatan dari Para Penggugat atas ke-33 Objek Gugatan.
- Bahwa Para Penggugat pada Posita angka 26 yang menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 14 PMK 27/2016 yang berhak untuk melaksanakan



lelang atas ke-33 Objek Gugatan adalah Pengadilan Negeri Pati dan bukan Tergugat II, adalah sebuah interpretasi yang keliru terhadap isi dari Pasal 14 PMK 27/2016 tersebut.

- Bahwa Pasal 27 PMK 27/2016 mengatur tentang:

“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.”

- Bahwa karena tidak ada permintaan dari Penjual maupun penetapan atau putusan lembaga peradilan yang meminta agar lelang a quo dibatalkan, maka sudah jelas tidak ada alasan bagi Tergugat II untuk tidak melaksanakan lelang selama seluruh persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual.

Menimbang, bahwa dari uraian dalam pokok - pokok gugatan Penggugat dan uraian pokok - pokok jawaban Para Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim dapat memperoleh pokok sengketa di antara kedua belah pihak adalah :

Apakah Lelang yang telah dilaksanakan terhadap ke-33 bidang tanah bersertipikat yakni bidang - bidang tanah objek sengketa yang merupakan objek hak tanggungan pada tanggal 15 Desember 2020 adalah sebuah perbuatan hukum yang sah atautkah sebuah perbuatan hukum yang dapat dibatalkan?

Menimbang, bahwa apabila penilaian Majelis Hakim bahwa lelang yang dilaksanakan terhadap ke-33 bidang objek sengketa yang merupakan objek hak tanggungan pada tanggal 25 Desember 2020 tersebut adalah sebagai perbuatan hukum yang sah, maka terhadap proses hukum selanjutnya dalam peralihan hak atas tanah yang diperoleh oleh Pemenang Lelang (Turut Tergugat I) dapat dilanjutkan dengan tanpa adanya gangguan,



sedangkan apabila penilaian Majelis Hakim terhadap perbuatan hukum lelang tersebut adalah tidak sah/batal/dapat dibatalkan, maka status hukum terhadap objek sengketa menjadi status quo (tetap seperti sedia kala) seolah tidak pernah ada perbuatan hukum jual beli melalui lelang, dengan perkataan lain proses - proses peralihan hak atas ke-33 bidang objek sengketa demi hukum tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan pokok sengketa yang terjadi di antara Para Penggugat dan Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2020, oleh karenanya itu berlaku Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa Asas dalam Penjualan (Pelaksanaan) Lelang dinyatakan dalam Ketentuan Pasal 4 Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi: Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa namun demikian, terdapat ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) huruf f, yang berbunyi :

Dalam hal terdapat hal-hal penting yang diketahui setelah penutupan Risalah Lelang, Pejabat Lelang harus membuat catatan hal-hal tersebut pada bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan membubuhi tanggal dan tanda tangan.

Hal-hal penting sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: adanya Pembatalan Risalah Lelang berdasarkan putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap;



Menimbang, bahwa dengan demikian menurut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, meskipun pada dasarnya “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”, akan tetapi terhadap Lelang yang dilaksanakan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya, untuk menilai apakah terhadap lelang yang dimaksud dalam perkara ini, yaitu lelang terhadap 33 (tiga puluh tiga) unit bidang tanah yang menjadi objek hak tanggungan dalam perkara ini, merupakan Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan Ketentuan yang berlaku, penilaiannya akan dilakukan berdasarkan pembuktian - pembuktian yang ada (yang merupakan pembuktian sebagai syarat keabsahan lelang), sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap sebuah proses lelang diberikan alat bukti berupa risalah lelang yang merupakan akta otentik. Pasal 1 butir ke-35 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan :

Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Menimbang, bahwa sebuah sebagai akta otentik, Sebuah Risalah Lelang harus memberikan kepastian hukum mengenai beberapa hal sebagaimana majelis hakim sebutkan di bawah ini, antara lain:

- Kepastian tanggal perbuatan hukum yang dilakukan (tanggal jual beli lelang)
- Kepastian tempat dilakukannya perbuatan hukum;

106



- Kepastian tentang di hadapan pejabat siapa yang melaksanakan perbuatan hukum (lelang)
- Kepastian mengenai subjek - subjek yang mengikuti proses lelang
- Kepastian mengenai objek yang dilelang
- Kepastian mengenai Nilai Limit Lelang
- Kepastian mengenai harga lelang

Menimbang, bahwa terhadap Risalah Lelang yang memenuhi semua kepastian hukum yang disebutkan di atas, maka Risalah Lelang tersebut dinyatakan telah memenuhi prinsip (asas) penjualan lelang sebagaimana disebutkan dalam Ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi: Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa dalam hal Risalah Lelang tidak memiliki setidaknya satu dari kriteria kepastian hukum yang dipersyaratkan sebagai sebuah akta otentik, maka meskipun dari luar (secara fisik) nampak bahwa Risalah Lelang tersebut adalah sebagai akta otentik, akan tetapi secara materiil Risalah Lelang tersebut akan kehilangan otentisitasnya (keautentikannya) sehingga tidak dapat lagi dipandang sebagai sebuah akta otentik;

Menimbang, bahwa sebuah akta otentik (pada umumnya), apabila akta otentik tersebut tidak memenuhi kriteria kepastian hukum yang dipersyaratkan, sehingga akan kehilangan otentisitasnya, namun kekuatan pembuktian terhadap akta otentik (yang kehilangan otentisitasnya) tersebut masih dipandang memiliki kekuatan pembuktian dalam hal para pihak mengakui tanda tangan yang tertera dalam sebuah akta otentik yang kehilangan otentisitasnya tersebut. Hal ini disebabkan oleh adanya



perbuatan hukum yang tidak dipersyaratkan untuk dilakukan dengan sebuah akta otentik, sehingga kekuatan mengikatnya ada pada tanda tangan yang diakui oleh para pihak, sebagaimana sebuah kekuatan bukti akta bawah tangan yang tanda tangannya diakui oleh para pihak, maka akta bawah tangan itu memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan akta otentik;

Menimbang, bahwa akan tetapi dalam hal sebuah perbuatan hukum dipersyaratkan untuk dilakukan dengan (harus dibuktikan dengan) sebuah akta otentik, maka terhadap sebuah akta otentik yang kehilangan otentisitasnya karena tidak dipenuhinya kepastian - kepastian hukum yang dipersyaratkan dalam sebuah akta otentik, maka akta otentik yang kehilangan otentisitasnya tersebut tidak dapat dipergunakan untuk membuktikan perbuatan hukum yang harus dibuktikan dengan (sebuah) akta otentik tersebut;

Menimbang, bahwa dalam hal sebuah perbuatan hukum diwajibkan untuk dibuktikan dengan sebuah akta otentik, akan tetapi sebuah akta otentik yang dibuat untuk membuktikan sebuah perbuatan hukum itu telah kehilangan otentisitasnya, maka sekalipun telah muncul (terbit) bukti tentang perbuatan hukum tersebut dengan akta otentik, akan tetapi akta otentiknya tidak memenuhi syarat kepastian hukum sehingga mengakibatkan akta otentik tersebut kehilangan otentisitasnya, maka perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta otentik tersebut telah menjadi batal karena akta otentik yang terbit untuk membuktikan perbuatan (kejadian) hukum tersebut tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian sebagai akta otentik;

Menimbang, bahwa di dalam Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, di dalam Pasal 89 disebutkan :

- 108
- (1) Pembetulan kesalahan redaksional Risalah Lelang berupa pencoretan, penambahandan/ atau perubahan, dilakukan sebagai berikut:

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



- a. pencoretan, kesalahan kata, huruf, atau angka dilakukan dengan garis lurus tipis, sehingga yang dicoret dapat dibaca; dan/ atau
- b. tambahan kata atau kalimat, ditulis di sebelah pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang atau ditulis pada bagian bawah dari bagian kaki Risalah Lelang dengan menunjuk lembar dan berhubungan dengan perubahan garis yang itu, apabila penulisan di pinggir kiri dari lembar Risalah Lelang tidak mencukupi.

Menimbang, bahwa dengan demikian dengan memperhatikan ketentuan Pasal 89 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah mengatur tentang tata cara yang sedemikian rupa pembuatan akta otentik yang disebut Risalah Lelang, sehingga sebuah Risalah Lelang ketika keluar sebagai sebuah produk (akta) otentik maka tidak dimungkinkan lagi terjadi kesalahan - kesalahan yang mengakibatkan sebuah akta otentik (Risalah Lelang) akan kehilangan otentisitasnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan meneliti, mencermati dan mengungkapkan apakah akta otentik berupa Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 yang merupakan Alat Bukti adanya perbuatan hukum Lelang eksekusi dalam perkara ini, patut dinyatakan sebagai sebuah akta otentik yang tidak mungkin dibatalkan (sebagaimana prinsip penjualan melalui lelang dalam Ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang) , ataukah memiliki ketidakpastian hukum yang berakibat pada Risalah Lelang tersebut akan kehilangan otentisitasnya dan tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian? sebagai berikut:

109



Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat berupa Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020, yaitu :

- Penggugat dengan Salinan Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 yang diberi nama Bukti P-77;
- Tergugat I dengan Salinan Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 yang diberi nama Bukti TI-12;
- Tergugat II dengan Salinan Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 yang diberi nama Bukti TII-1;
- Turut Tergugat I dengan Salinan Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 yang diberi nama Bukti TTI-3;

Menimbang, bahwa baik Bukti P-77, Bukti TI-12 maupun Bukti TII-1 maupun Bukti TT.1-3 memiliki isi (informasi) yang sama (identik), sehingga dengan demikian disimpulkan (menjadi fakta hukum) bahwa Bukti P-77=Bukti TI-12 = Bukti TII-1=Bukti TT1-3;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim setelah meneliti dengan cermat isi (informasi) di dalam Salinan Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 (Lembar ke-4 , Bukti P-77=Bukti TI-12 = Bukti TII-1=Bukti TT1-3) terdapat informasi yang berbunyi :

Baris ke-5 s/d baris ke-10, tertulis :

Nilai limit: Rp.6.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah)

Yang berdasarkan SKT/SKPT Nomor 730/2020 tanggal 4 November 2020 terdapat catatan dalam Buku Tanah pada kantor pertanahan setempat sebagai berikut:

- Dibebani Hak Tanggungan Nomor 03724/2016 Peringkat Pertama kepada
110
PT Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi berkedudukan di



Semarang Cabang Pati s/d Rp.890.800.000 bers. M.1763, M1864,
M.1765/bajomulyo;

Baris ke-13 s/d baris ke-17

Yang berdasarkan SKT/SKPT Nomor 729/2020 tanggal 4 November 2020 terdapat catatan dalam Buku Tanah pada kantor pertanahan setempat sebagai berikut:

- Dibebani Hak Tanggungan Nomor 03724/2016 Peringkat Pertama kepada PT Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi berkedudukan di Semarang Cabang Pati s/d Rp.890.800.000 bers. M.1763, M1864, M.1766/bajomulyo;

Baris ke-20 s/d baris ke-24

Yang berdasarkan SKT/SKPT Nomor 733/2020 tanggal 4 November 2020 terdapat catatan dalam Buku Tanah pada kantor pertanahan setempat sebagai berikut:

- Dibebani Hak Tanggungan Nomor 03724/2016 Peringkat Pertama kepada PT Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi berkedudukan di Semarang Cabang Pati s/d Rp.890.800.000 bers. M.1763, M1865, M.1766/bajomulyo;

Baris ke-27 s/d baris ke-31

Yang berdasarkan SKT/SKPT Nomor 734/2020 tanggal 4 November 2020 terdapat catatan dalam Buku Tanah pada kantor pertanahan setempat sebagai berikut:

- Dibebani Hak Tanggungan Nomor 03724/2016 Peringkat Pertama kepada PT Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi berkedudukan di Semarang Cabang Pati s/d Rp.890.800.000 bers. M.1764, M1865, M.1766/bajomulyo;



Menimbang, bahwa di dalam Salinan Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020, setidaknya terdapat keterangan - keterangan (informasi) yang menyebutkan perbedaan nominal uang Nilai Limit , yaitu dengan angka tertulis : Rp.6.500.000.000,00 dan dengan tulisan tertulis : *(tujuh miliar lima ratus juta rupiah)*;

Menimbang, bahwa di dalam Salinan Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020, setidaknya terdapat keterangan - keterangan (informasi) yang menyebutkan, pada Lembar ke-4, terdapat pula informasi (keterangan) berupa tulisan Nomor sertipikat yang dibebani hak tanggungan , yakni M.1864 dan M.1865 , yang menurut bukti - bukti yang diajukan oleh Para Pihak yang berperkara, baik Para Penggugat, Para Tergugat maupun Turut Tergugat I, tidak nampak sekalipun adanya Bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 1864 dan Nomor 1865;

Menimbang, bahwa informasi - informasi yang tidak sesuai atau tidak ada dalam realita, baik mengenai selisih nilai uang yang tertulis di dalam angka sejumlah Rp.6.500.000.000,- dengan yang tertulis dengan kalimat *(tujuh miliar lima ratus juta rupiah)* dan Sertipikat - seripikat Hak Milik Nomor 1864 dan 1865, pada akhirnya menimbulkan keraguan (ketidak pastian hukum) baik mengenai Nilai Limit Lelang maupun mengenai Bidang Tanah Objek Hak Tanggungan yang hendak dilelang;

Menimbang, bahwa ketidakpastian hukum tentang Nilai Limit Lelang dalam Salinan Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 akan berakibat, tidak pastinya pula kepastian hukum akan kewajiban sejumlah uang yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan lelang, dengan pertimbangan:

- Bila Nilai Limit Lelang adalah Rp.6.500.000.000,00¹¹² - maka harga lelang yang harus dikejar oleh Juru Lelang adalah minimal sebesar



Rp.6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah), sehingga dengan demikian apabila kemudian Pembeli Lelang menawar Rp.6.820.000.000,00 (enam miliar delapan ratus dua puluh juta rupiah) maka Juru Lelang dapat mengesahkan penawaran Pembeli Lelang karena sudah melebihi limit; akan tetapi

- Bila Nilai Limit Lelang adalah tertulis : (Tujuh miliar lima ratus juta rupiah) , maka harga lelang yang harus dikejar oleh Juru Lelang adalah minilai sebesar Rp.7.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah), sehingga dengan demikian apabila kemudian Peserta Lelang menawar ke nilai Rp.6.820.000.000,00 (enam miliar delapan ratus dua puluh juta rupiah) maka Juru Lelang akan menawarkan kembali nilai lelang sampai mencapai limit Rp.7.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah) , dan apabila Peserta Lelang hanya memiliki kemampuan menawar sebesar Rp.6.820.000.000,00 (enam miliar delapan ratus dua puluh juta rupiah), maka Pelaksanaan Lelang atas Objek Lelang pada hari itu harus dinyatakan gagal, dan lelang akan diulang kembali pada waktu lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai ketidak pastian hukum tentang Objek Tanah yang dibebani Hak Tanggungan, yakni adanya informasi tentang tanah yang dibebani hak tanggung yakni M.1864 dan M.1865 (dibaca tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1864/Bajomulyo dan Nomor 1865/Bajomulyo), informasi mengenai tanah M.1864 dan M.1865 ini juga tidak memiliki kepastian hukum mengingat bahwa lelang yang dilakukan dalam Salinan Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 adalah lelang eksekusi hak tanggungan;

113

Menimbang, bahwa menempatkan tanah - tanah hak Milik Nomor M.1864 dan M.1865 yang tidak merupakan tanah - tanah yang termasuk



sebagai tanah yang diletakkan Hak Tanggungan oleh Tergugat I (selaku kreditor) akan menimbulkan ketidakpastian tentang benda tidak bergerak yang hendak dilelang;

Menimbang, bahwa pada akhir dari Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 tercantum kalimat yang berbunyi: *Dibuat dengan tidak ada coretan, tidak ada tambahan, tidak ada perubahan, hal tersebut* memiliki arti bahwa pada Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Juru Lelang dalam Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020, memang sudah demikian adanya;

Menimbang, bahwa oleh karena tanpa adanya coretan, tambahan dan perubahan, sedangkan terdapat informasi yang bertentangan dengan kepastian hukum meliputi nilai limit lelang dan tanah (harta tidak bergerak) yang hendak dilelang, maka Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 tersebut memiliki informasi yang tidak memiliki kepastian hukum tentang Nilai Limit dan Harta Tidak Bergerak (Objek) yang hendak dilelang;

Menimbang, bahwa oleh karena Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 tidak memiliki kepastian hukum mengenai nilai Limit Lelang dan mengenai sebagian harta tidak bergerak (objek) lelang, maka dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 telah kehilangan otentisitasnya (keautentikannya);

Menimbang, bahwa Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 tersebut telah dinyatakan dibuat dengan tidak ada coretan, tidak ada tambahan, tidak ada perubahan, sedangkan di dalamnya terdapat informasi yang tidak sesuai (tidak menimbulkan kepastian hukum, baik mengenai nilai limit lelang maupun mengenai objek yang hendak dilelang (vide Lembar ke-4 Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020)



maka dengan demikian pembuatan risalah lelang tersebut, dilakukan dengan tanpa menuruti prosedur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016, yakni melanggar Pasal 89 ayat (1) huruf a dan b;

Menimbang, bahwa oleh karena Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 tidak menjamin kepastian hukum tentang Nilai Limit (apakah Rp.6.500.000.000,00 atau tujuh miliar lima ratus juta rupiah) dan tidak menjamin kepastian hukum tentang Objek Harta Tidak Bergerak yang mau dilelang (yakni tidak ada bidang tanah SHM Nomor M.1864 dan M.1865 yang menjadi objek hak tanggungan, sehingga Majelis Hakim menilai bukti risalah lelang tersebut hilang otentisitasnya, yang ternyata hilangnya otentisitas tersebut karena proses lelang dilakukan dengan tidak cermat dengan melanggar Pasal 89 ayat (1) huruf a dan b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016, maka dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 harus dinyatakan tidak dilakukan menurut Ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 dipertimbangkan sebagai hasil dari proses lelang yang tidak dilakukan menurut ketentuan yang berlaku dan telah kehilangan otentisitasnya, maka dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 menjadi tidak memiliki kekuatan hukum, karena untuk proses peralihan hak atas tanah (yakni 33 (tiga puluh tiga) bidang tanah bersertipikat hak milik yang dijadikan objek hak tanggungan) hukumnya harus dilakukan dengan sebuah akta otentik;

Menimbang, bahwa oleh karena Risalah Lelang Nomor: 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 telah kehilangan otentisitasnya dan tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian sebagai hasil dari proses lelang yang tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, maka petitum gugatan Para



Penggugat angka 3 untuk menyatakan Lelang terhadap ke-33 (Tiga puluh tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, yang dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2020 sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 1600/37/2020 adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum sangat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap lokasi bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, yakni sebanyak 33 (tiga puluh tiga) bidang tanah bersertipikat, antara lain :

1. Sertifikat Hak Milik No. 01763 / Bajomulyo seluas 83 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01060/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
2. Sertifikat Hak Milik No. 01764 / Bajomulyo seluas 79 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01061/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
3. Sertifikat Hak Milik No. 01765 / Bajomulyo seluas 79 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01062/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
4. Sertifikat Hak Milik No. 01766 / Bajomulyo seluas 79 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01063/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.
5. Sertifikat Hak Milik No. 01767 / Bajomulyo seluas 215 m² atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01064/Bajomulyo/2016



tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

6. Sertifikat Hak Milik No. 01768 / Bajomulyo seluas 213 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01065/Bajomulyo/2016

tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

7. Sertifikat Hak Milik No. 01769 / Bajomulyo seluas 213 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01066/Bajomulyo/2016

tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

8. Sertifikat Hak Milik No. 01770 / Bajomulyo seluas 213 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01067/Bajomulyo/2016

tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah

9. Sertifikat Hak Milik No. 01771 / Bajomulyo seluas 203 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01068/Bajomulyo/2016

tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

10. Sertifikat Hak Milik No. 01772 / Bajomulyo seluas 203 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01069/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

11. Sertifikat Hak Milik No. 01773 / Bajomulyo seluas 228 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01070/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang



terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

12. Sertifikat Hak Milik No. 01774 / Bajomulyo seluas 219 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01071/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

13. Sertifikat Hak Milik No. 01775 / Bajomulyo seluas 203 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01072/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

14. Sertifikat Hak Milik No. 01776 / Bajomulyo seluas 208 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01073/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

15. Sertifikat Hak Milik No. 01777 / Bajomulyo seluas 175 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01074/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

16. Sertifikat Hak Milik No. 01778 / Bajomulyo seluas 165 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01075/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.



17. Sertifikat Hak Milik No. 01779 / Bajomulyo seluas 166 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01076/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

18. Sertifikat Hak Milik No. 01780 / Bajomulyo seluas 205 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01077/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

19. Sertifikat Hak Milik No. 01781 / Bajomulyo seluas 202 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01078/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

20. Sertifikat Hak Milik No. 01782 / Bajomulyo seluas 200 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01079/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

21. Sertifikat Hak Milik No. 01783 / Bajomulyo seluas 206 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01080/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

22. Sertifikat Hak Milik No. 01784 / Bajomulyo seluas 209 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.



01081/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

23. Sertifikat Hak Milik No. 01785 / Bajomulyo seluas 204 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.

01082/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

24. Sertifikat Hak Milik No. 01786 / Bajomulyo seluas 202 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.

01083/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

25. Sertifikat Hak Milik No. 01787 / Bajomulyo seluas 201 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.

01084/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

26. Sertifikat Hak Milik No. 01788 / Bajomulyo seluas 205 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.

01085/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

27. Sertifikat Hak Milik No. 01789 / Bajomulyo seluas 214 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.

01086/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang



terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

28. Sertifikat Hak Milik No. 01790 / Bajomulyo seluas 204 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01087/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

29. Sertifikat Hak Milik No. 01791 / Bajomulyo seluas 212 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01088/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

30. Sertifikat Hak Milik No. 01792 / Bajomulyo seluas 77 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01089/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

31. Sertifikat Hak Milik No. 01793 / Bajomulyo seluas 60 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01090/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

32. Sertifikat Hak Milik No. 01794 / Bajomulyo seluas 60 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01091/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

33. Sertifikat Hak Milik No. 00855 / Bajomulyo seluas 336 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01041/Bajomulyo/2015 tanggal 03-09-2015 tertanggal 18-09-2015, yang

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati,
Propinsi Jawa Tengah.

Terhadapnya (ke-33 bidang tanah tersebut) telah dilakukan sita jaminan,
berdasarkan Penetapan No:11/Pen.Pdt.G/2021/PN.Pti, tanggal 03 Mei 2021
dan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 5 Mei 2021 maka Majelis Hakim akan
menyatakan peletakan sita tersebut sebagai sita yang sah dan berharga,
sebagaimana petitum angka ke-2 gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum - petitum gugatan Penggugat
angka 4 , yakni untuk menyatakan perbuatan melanggar hukum kepada
Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan pelelangan atas ke-33
(ketiga puluh tiga) bidang tanah objek sengketa sebagai perbuatan melanggar
hukum, petitum tersebut adalah identik dengan petitum gugatan angka ke-3
(kedua) dimana Majelis telah mempertimbangkan proses lelang yang tidak
sesuai dengan peraturan dan menyatakan Risalah Lelang Nomor:
1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 telah kehilangan otentisitasnya,
sehingga sangat layak bila perbuatan tersebut yakni melakukan proses
lelang tidak sesuai dengan peraturan (Pasal 89 Peraturan Menteri Keuangan
Nomor : 27/PNK.06/2016) dinyatakan sebagai sebuah perbuatan melanggar
hukum;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum gugatan Penggugat angka ke-
5, yakni untuk menyatakan TERUGAT I (PT. Bank Perkreditan Rakyat
Mandiri Artha Abadi) menetapkan sendiri nilai limit ke-33 (tiga puluh tiga)
bidang tanah tanpa koordinasi dengan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II
dan menetapkan nilai limit sangat rendah dari harga jual di pasaran pada
umumnya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang di atur dalam Peraturan
Menteri Keuangan Nomer : 93/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan
Republik Indonesia Nomer : 106/PMK.06/2013 Jo. Nomer 27/PMK.06/2016

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana tersebut dalam Pasal 44 ayat (1) huruf a dan b adalah Perbuatan Melawan Hukum, menurut Majelis Hakim Penggugat tidaklah cukup membuktikan dalilnya tersebut, sehingga dengan demikian petitum gugatan angka ke-5 (kelima) ini harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 (keenam) gugatan Penggugat, ialah untuk menyatakan TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang, tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakan Lelang atas ke-33 (Tiga puluh tiga) bidang tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang masih menjadi Obyek sengketa di Pengadilan Negeri Pati, petitum tersebut bertentangan dengan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka ke-7 (ketujuh), menurut Majelis Hakim petitum gugatan tersebut telah dipertimbangkan sebagaimana saat mempertimbangkan petitum angka ke-3 (ketiga) gugatan Penggugat, sehingga petitum angka ke-7 ini harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka ke-8 (kedelapan) gugatan Penggugat yang merupakan petitum ganti kerugian, petitum tersebut menurut Majelis Hakim adalah sebagai petitum gugatan yang sifatnya alternatif dengan petitum pembatalan Risalah Lelang (petitum angka ke-3), dengan pertimbangan bahwa dengan dibatalkannya Risalah Lelang Nomor 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020, maka Penggugat belumlah
123
kehilangan haknya atas objek sengketa;



Menimbang, bahwa demikian pula petitum gugatan ganti rugi imateriil yang diajukan oleh Penggugat, ternyata tidak dibuktikan tentang kerugian immateriil yang didalilkan Penggugat sehingga petitum yang demikian harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan tentang dikabulkannya petitum angka ke-3 (ketiga) tentang pembatalan Risalah Lelang Nomor :1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020, maka dengan ini diperintahkan kepada Turut Tergugat II untuk tidak menindaklanjuti proses hukum peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada Risalah Lelang Nomor :1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 yang telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian dan telah dibatalkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan Para Penggugat angka ke-11 (kesebelas), menurut hemat Majelis Hakim, petitum ini merupakan suatu petitum yang berlebihan, sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa tidak semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka petitum gugatan Penggugat angka ke-1 (kesatu) akan diperbaiki sehingga berbunyi : mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka petitum - petitum Jawaban Tergugat yang dimaksudkan untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut, dengan dikabulkannya gugatan Penggugat untuk sebagian, maka Para Tergugat berada dalam pihak yang dikalahkan sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang ditaksir sebesar Rp. 6.728.000(enam juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu rupiah).

124



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat akan Ketentuan Pasal 4 Permenkeu Nomor: 27//PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk Sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas ke-33 (ke-tiga puluh tiga) bidang tanah berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 05 Mei 2021 antara lain adalah :

a) Sertifikat Hak Milik No. 01763 / Bajomulyo seluas 83 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01060/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

b) Sertifikat Hak Milik No. 01764 / Bajomulyo seluas 79 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01061/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

c) Sertifikat Hak Milik No. 01765 / Bajomulyo seluas 79 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01062/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

d) Sertifikat Hak Milik No. 01766 / Bajomulyo seluas 79 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



01063/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

e) Sertifikat Hak Milik No. 01767 / Bajomulyo seluas 215 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01064/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

f) Sertifikat Hak Milik No. 01768 / Bajomulyo seluas 213 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01065/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

g) Sertifikat Hak Milik No. 01769 / Bajomulyo seluas 213 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01066/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

h) Sertifikat Hak Milik No. 01770 / Bajomulyo seluas 213 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01067/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah

i) Sertifikat Hak Milik No. 01771 / Bajomulyo seluas 203 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01068/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016,



yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

j) Sertifikat Hak Milik No. 01772 / Bajomulyo seluas 203 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01069/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

k) Sertifikat Hak Milik No. 01773 / Bajomulyo seluas 228 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01070/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

l) Sertifikat Hak Milik No. 01774 / Bajomulyo seluas 219 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01071/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

m) Sertifikat Hak Milik No. 01775 / Bajomulyo seluas 203 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01072/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

n) Sertifikat Hak Milik No. 01776 / Bajomulyo seluas 208 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01073/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016,



yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

o) Sertifikat Hak Milik No. 01777 / Bajomulyo seluas 175 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01074/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

p) Sertifikat Hak Milik No. 01778 / Bajomulyo seluas 165 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01075/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

q) Sertifikat Hak Milik No. 01779 / Bajomulyo seluas 166 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01076/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

r) Sertifikat Hak Milik No. 01780 / Bajomulyo seluas 205 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01077/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

s) Sertifikat Hak Milik No. 01781 / Bajomulyo seluas 202 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01078/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.



t) Sertifikat Hak Milik No. 01782 / Bajomulyo seluas 200 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01079/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

u) Sertifikat Hak Milik No. 01783 / Bajomulyo seluas 206 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01080/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

v) Sertifikat Hak Milik No. 01784 / Bajomulyo seluas 209 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01081/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

w) Sertifikat Hak Milik No. 01785 / Bajomulyo seluas 204 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01082/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

x) Sertifikat Hak Milik No. 01786 / Bajomulyo seluas 202 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01083/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

y) Sertifikat Hak Milik No. 01787 / Bajomulyo seluas 201 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No.



01084/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

z) Sertifikat Hak Milik No. 01788 / Bajomulyo seluas 205 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01085/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

aa) Sertifikat Hak Milik No. 01789 / Bajomulyo seluas 214 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01086/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

bb) Sertifikat Hak Milik No. 01790 / Bajomulyo seluas 204 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01087/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

cc) Sertifikat Hak Milik No. 01791 / Bajomulyo seluas 212 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01088/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

dd) Sertifikat Hak Milik No. 01792 / Bajomulyo seluas 77 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01089/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016,



yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

ee) Sertifikat Hak Milik No. 01793 / Bajomulyo seluas 60 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01090/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

ff) Sertifikat Hak Milik No. 01794 / Bajomulyo seluas 60 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01091/Bajomulyo/2016 tanggal 18-03-2016 tertanggal 29-03-2016, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

gg) Sertifikat Hak Milik No. 00855 / Bajomulyo seluas 336 m2 atas nama Widya Rini Kusumaningrum, Surat Ukur No. 01041/Bajomulyo/2015 tanggal 03-09-2015 tertanggal 18-09-2015, yang terletak di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Propinsi Jawa Tengah.

3. Menyatakan Proses Lelang sebagaimana dibuktikan dengan Risalah Lelang Nomor 1600/37/2020 tanggal 15 Desember 2020 adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Artha Abadi dan Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang) yang melakukan Pelelangan Objek hak Tanggungan Bertentangan dengan Peraturan adalah perbuatan yang melanggar hukum;

5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II (¹³¹ Kantor Pertanahan Kabupaten Pati) untuk tidak menindaklanjuti proses hukum peralihan hak



atas tanah yang mendasarkan pada Risalah Lelang Nomor 1600/37/2020
tanggal 15 Desember 2020;

6. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar
Rp.6.728.000.00(enam Juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan
Negeri Pati , pada hari .SENIN , tanggal 3 Mei 2021 , oleh kami, Herry
Setyobudi,S.H.M.H.,sebagai Hakim Ketua, Joko Waluyo,SH.Sp.Not.M.M. dan
Rida Nur Karima,S.H.M.Hum., masing -masing sebagai Hakim Anggota,
Putusan tersebut pada hari Rabu, Tanggal 19 Mei 2021 diucapkan dalam
persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh
hakim - hakim anggota , dengan dibantu oleh Edi Suranto,S.H.M.M sebagai
Panitera Pengganti, dan diunggah dalam sistem elektronik pengadilan negeri
Pati;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Joko Waluyo,SH.Sp.Not.M.M.

Herry Setyobudi,S.H.M.H.

Rida Nur Karima,S.H.M.Hum..

Panitera Penganti,

Edi Suranto,S.H.M.M

Biaya Perkara;

- | | |
|--------------------|-----------------|
| 1. Pendaftaran | Rp. 30.000,00 |
| 2. Pemberkasan/ATK | Rp. 50.000,00 |
| 3. Panggilan | Rp.1.028.000,00 |
| 4. PS | Rp. 680.000,00 |

132

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN.Pti halaman ke-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Sita& Pedaf/ke Bpn Rp 4.800.000,00

6. PNBP Rp. 110.000,00

7. Meterai Rp. 10.000,00

8. Redaksi Rp. 20.000,00+

Jumlah..... Rp.6.728.000.00

(enam Juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu rupiah)

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)