



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Dinas

PUTUSAN

Nomor 502/Pdt/2018/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

W A L U Y O, lahir di Sukoharjo, tanggal 17 November 1970, jenis kelamin Laki-laki, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Bangsri Cilik RT 02 RW 01, Desa Kriwen, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **WAWAN MUSLIH, S.H.**, dan **AHMAD MUHAJIRIN, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Wawan Muslih & Partners yang beralamat di Jalan A. Yani No. 401, Kerten RT 01 RW 01, Kerten, Laweyan, Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan register Nomor 196/SK/2018/PN Skh tanggal 6 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Pelawan**;

lawan:

1. Octaria Diah Adriani, umur 40 tahun, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Hasanudin No. 121 Surakarta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BUDIYONO, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Budiyo, S.H. & Rekan yang beralamat di Baran RT 02 RW VI, Toriyo, Bendosari, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan register Nomor 210/SK/2018/PN Skh tanggal 1 Agustus 2018,

Halaman 1 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG



selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Terlawan I**;

2. PT. Bank Mega, Tbk, Kantor Cabang Pembantu Sukoharjo,

berkedudukan di Jl. Jend. Sudirman No. 119, Kelurahan Jombor, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, sebagai **Terlawan II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada JOHN ERIC PONTOH, S.H., TUTI ANDAYANI SEBAYANG, S.H., TUNGGUL TAMBUNAN, S.H., SUCIATI EKA PERTIWI, S.H., STEVEN ALBERT, S.H., MOCH. PRING MUSIBATAWI, S.H., DJOKO SENO NUGROHO, S.H., DIAH PUSPITA NINGRUM, S.H., FERRY EDWARD M. GULTOM, dan ERZA BESARI PUTRA, S.H., kesemuanya Karyawan PT Bank Mega Tbk. yang berkantor di Menara Bank Mega Lantai 15, Jl. Kapten Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2017 Nomor SK.186/DIRBM-LI/17, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan register Nomor 12/SK/2018/PN Skh tanggal 10 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Terlawan II**;

3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)

Surakarta, bertempat tinggal di Jl. Ki Mangun Sarkoro 141 Kota Surakarta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada MOH. ARIF ROCHMAN, HENDRO KARTONO, SANTOSO, CICILIA EKOWATI, OKKY KURNIAWAN dan RISDIAN FAJAROHMAN, kesemuanya pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta berkedudukan di Jl. Ki Mangun Sarkoro 141 Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2017 Nomor SKU-1182/MK.6/2017, yang telah

Halaman 2 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan register Nomor 13/SK/2018/PN Skh tanggal 10 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Terlawan III**;

4. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten

Sukoharjo, berkedudukan di Jl. Jenderal Sudirman No. 310, Kabupaten Sukoharjo; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ELLY AGUSWATI, S.H., LULUS YUSWARDONO PRASETYANTO, S.Si, PURWANTO, S.H. dan SIGIT CAHYA KURNIAWAN, S.H. kesemuanya pegawai pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sukoharjo beralamat di Jl. Jenderal Sudirman No. 310, Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2017 Nomor 1157/13-600.II/XII/2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan register Nomor 4/SK/2018/PN Skh tanggal 2 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Turut Terlawan**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 6 Nopember 2018 Nomor 502/Pdt/2018/PT SMG. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tanggal 6 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 6 Desember 2017 dalam Register Nomor 100/Pdt.Plw/2017/PN Skh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah sebagai Termohon Eksekusi Pengosongan yang diajukan oleh Terlawan I sebagaimana register perkara Nomor 020/Pdt.Eks/2017/PN Skh;
2. Bahwa Pelawan adalah pemilik tanah dan rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1858/Desa Kriwen, sebagaimana Gambar Situasi Tgl. 02-11-1994,

Halaman 3 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 14419/1994, Luas \pm 622 M² atas nama Pelawan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara	: M. 1320	Selatan	: Jalan
Barat	: M. 516	Timur	: M. 399

untuk selanjutnya dalam gugatan perlawanan ini mohon di sebut sebagai

OBYEK SENGKETA;

3. Bahwa Pelawan tidak pernah diberitahu jika telah dilaksanakan lelang obyek sengketa tersebut terjual dengan harga berapa, dan jika digunakan untuk melunasi hutang Pelawan kepada Terlawan II masih ada sisa atau tidak? Dengan demikian Para Terlawan yaitu terutama Terlawan II dan Terlawan I telah menyembunyikan fakta proses peralihan atau lelang obyek sengketa yang notabene milik Pelawan tersebut. Bahkan Terlawan II serta Turut Terlawan I menentukan harga lelang sangat rendah, karena tidak ada sisa hasil penjualan lelang. Pelawan-pun juga tidak diberitahu apakah Terlawan II maupun Terlawan III sudah melakukan penaksiran/penilaian (*appraisal*) harga obyek sengketa tersebut sebelum dilelang, atas perbuatan Terlawan I, II dan III tersebut sangat merugikan Pelawan, sehingga perbuatan Terlawan I, II dan III merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa secara faktual Pelawan secara terus-menerus selama ini sampai dengan Gugatan Perlawanan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Sukoharjo, Pelawan masih menguasai fisik atas tanah dan rumah yang terletak di Desa Kriwen, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo;
5. Bahwa atas obyek sengketa tersebut telah dijual oleh PT. Bank Mega Tbk. Kantor Cabang Pembantu Sukoharjo atau Terlawan II kepada Terlawan I, berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tanggal 20 Mei 2015 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta atau Terlawan III dengan harga yang jauh di bawah harga pasar;
6. Bahwa obyek sengketa berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tanggal 20 Mei 2015, SHM No. 1858/Desa Kriwen telah laku sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah), padahal harga pasar sesungguhnya sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa Pelawan sebagai Pelawan yang jujur dan memiliki itikad baik ingin mengganti uang yang pernah dikeluarkan oleh Terlawan I/membeli kembali obyek sengketa tersebut sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dikarenakan awalnya Terlawan I membeli obyek sengketa tersebut dari Terlawan II melalui Terlawan III hanya sebesar Rp65.000.000,00 (enam

Halaman 4 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh lima juta rupiah) sehingga sudah logis, untuk itu Pelawan merupakan Pelawan yang jujur dan beritikad baik sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum;

8. Bahwa Risalah Lelang No. 389/2015 tanggal 20 Mei 2015 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta atau Terlawan III dengan harga yang jauh dibawah harga pasar sudah sepatutnya untuk dibatalkan;
9. Bahwa, dengan demikian pihak Pengadilan Negeri Sukoharjo berwenang melindungi hak-hak siapapun adanya Penghuni rumah di yang terletak di Desa Kriwen, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo. Apakah dia itu sebagai Penyewa atau Pemilik, harus dipanggil oleh pihak Pengadilan untuk didengar keterangannya dalam sidang, karena secara factual, *feitelijk* Penghuni ini nyata-nyata menguasai obyek aquo, sehingga Pelawan, berhak untuk didengar keterangannya dalam perkara gugatan sebagaimana perkara ini;
10. Bahwa Terlawan I, sebagai Peserta Lelang seharusnya dan sepatutnya meneliti terlebih dahulu obyek pelelangan sebelum mengikuti lelang perkara tersebut, yaitu apakah obyek masih dalam penguasaan pihak lain atau tidak, sehingga perbuatan Terlawan I dengan tetap mengikuti lelang jelas merupakan perbuatan melawan hukum, demikian juga Terlawan II bersama-sama Terlawan III yang tetap melaksanakan lelang dengan harga rendah dan tanpa sepengetahuan Pelawan, karena perbuatan tersebut nyata-nyata telah melanggar hak subyektif orang lain atau melanggar kewajiban hukumnya sendiri atau melanggar kaidah tata susila atau bertentangan dengan azas-azas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang harus diperhatikan dalam pergaulan bermasyarakat dalam memperhatikan kepentingan diri sendiri dan harta orang lain;
11. Bahwa mohon Pengadilan Negeri Sukoharjo menghukum memerintahkan kepada Terlawan III untuk membatalkan obyek sengketa perihal pemberian Hak Atas obyek sengketa kepada Terlawan I, dan selanjutnya memberikan Hak Atas obyek sengketa serta memproses balik nama Sertifikat hak Milik (SHM) No. 1858/Desa Kriwen menjadi atas nama Pelawan, berdasarkan putusan perkara ini, baik dengan bantuan maupun tanpa bantuan dari Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, dan Turut Terlawan;
12. Bahwa agar kiranya gugatan atas obyek sengketa tidak dialih tangankan kepada orang lain, maka kiranya Pelawan mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo kiranya berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas obyek sengketa;

Halaman 5 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa mengingat gugatan Pelawan ini cukup beralasan dan dikuatkan pula dengan fakta-fakta hukum dan untuk menghindari timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Pelawan, maka terlebih dahulu dimohonkan agar Pengadilan Negeri Sukoharjo dapat mengambil putusan hukum yang dapat dijalankan secara serta merta (*Uit voerbaar bij vooraad*) walau ada banding, verzet atau kasasi;

14. Bahwa sebagaimana uraian di atas, maka agar dalam permasalahan dimaksud dapat tercapai penyelesaian sebaik-baiknya dan pelawan selaku nasabah memperoleh hak dan perlindungan sebagaimana mestinya. Maka Pelawan mengajukan perlawanan eksekusi pengosongan ini, agar memperoleh keadilan sebagaimana mestinya;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pelawan mohon agar Pengadilan Negeri Sukoharjo berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan, sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menangguhkan pelaksanaan Eksekusi Pengosongan tanah Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah Sertifikat hak Milik (SHM) No. 1858/Desa Kriwen, sebagaimana Gambar Situasi Tgl. 02-11-1994, No. 14419/1994, luas $\pm 622 \text{ M}^2$ dahulu atas nama Penggugat, sedangkan sekarang sudah beralih hak ke atas nama Terlawan I, yang terletak di Desa Kriwen, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo, sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA:

Primair:

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah merupakan Pelawan yang beritikad baik;
3. Membatalkan Risalah Lelang No. 389/2015 tanggal 20 Mei 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta (Terlawan III);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak Milik (SHM) No. 1858/Desa Kriwen, sebagaimana gambar situasi Tgl. 02-11-1994, No. 14419/1994, Luas $\pm 622 \text{ M}^2$ dahulu atas nama Pelawan, sedangkan sekarang sudah beralih hak ke atas nama Terlawan I, yang terletak di Desa Kriwen, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo;
5. Menyatakan Para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak Milik (SHM) No. 1858/Desa

Halaman 6 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kriwen, sebagaimana Gambar Situasi Tgl. 02-11-1994, No. 14419/1994, Luas $\pm 622 \text{ M}^2$ dahulu atas nama Pelawan, sedangkan sekarang sudah beralih hak ke atas nama Terlawan I, yang terletak di Desa Kriwen, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo;

7. Memerintahkan menghukum kepada Turut Terlawan I, untuk memproses balik nama Sertifikat hak Milik (SHM) No. 1858/Desa Kriwen, dari atas nama Terlawan I menjadi atas nama Pelawan berdasarkan putusan perkara ini, baik dengan bantuan maupun tanpa bantuan dari Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, serta Turut Terlawan. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Verzet dan Kasasi;
8. Menghukum Para Terlawan dan Turut Terlawan untuk mentaati isi putusan perkara ini;
9. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk melaksanakan putusan perkara ini paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Para Terlawan dan Turut Terlawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

TERLAWAN I:

DALAM PROVISI:

1. Mohon untuk segera dilaksanakan eksekusi pengosongan;
2. Menolak permohonan provisi Pelawan untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil Pelawan dalam Gugatan Perlawanan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dalam persidangan;
2. Bahwa tidak benar karena sudah dibeli oleh Terlawan I melalui proses lelang yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta;
3. Bahwa Pelawan hanya mengada-ada dan mengaku-aku tentang objek sengketa, karena Terlawan I (Pemenang Lelang) tidak pernah ada hubungan apapun dengan Pelawan;
4. Bahwa upaya mediasi melalui Pengadilan Negeri Sukoharjo telah dilakukan beberapa kali namun tidak pernah mendapatkan titik temu;

Halaman 7 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk memutuskan:

1. Menolak gugatan perlawanan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

TERLAWAN II:

DALAM PROVISI:

Bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Pelawan pada perlawanan Pelawan untuk “menangguhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan tanah hak tanggungan terhadap sebidang tanah Sertifikat hak Milik (SHM) No. 1858/Desa Kriwen, sebagaimana Gambar Situasi Tgl. 02-11-1994, No. 14419/1994, Luas $\pm 622 \text{ M}^2$ dahulu atas nama Pelawan, sedangkan sekarang sudah beralih hak ke atas nama Terlawan I, yang terletak di Desa Kriwen, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo, sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap”, adalah merupakan tuntutan atau gugatan dalam pokok perkara;

Sedangkan tuntutan provisi seharusnya hanya merupakan tindakan sementara atau pendahuluan karena adanya hal-hal yang mendesak yang perlu dilakukan sebelum atau menunggu hal-hal yang dimohonkan dalam pokok perkara diputus oleh hakim, hal mana sesuai dengan kaidah Putusan Mahkamah Agung tanggal 7-5-1973 No. 1070 K/Sip/1972 yang menyatakan: “Tuntutan provisional yang tercantum dalam Pasal 180 H.I.R. hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara (*bodem geschil*) tidak dapat diterima”;

DALAM EKSEPSI:

Objek Sengketa Bukan Milik Pelawan (*Exceptio Dominii*)

Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil gugatan Pelawan posita nomor 2 dan petitum nomor 6 yang pada intinya menyatakan bahwa Pelawan adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat hak Milik (SHM) No. 1858/Desa Kriwen, sebagaimana Gambar Situasi Tgl. 02-11-1994, No. 14419/1994, Luas $\pm 622 \text{ M}^2$;

Bahwa dalil gugatan Pelawan tersebut merupakan dalil yang sama sekali tidak memiliki dasar dan alasan hukum yang jelas, sebab berdasarkan Salinan

Halaman 8 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Risalah Lelang Nomor 389/2015 tanggal 20 Mei 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, objek sengketa tersebut sudah beralih kepada Octaria Diah Andriani, selaku pemenang lelang/pembeli lelang sebagaimana disebutkan oleh Pelawan dalam perlawanan, dengan demikian objek sengketa bukanlah milik Pelawan;

Fakta hukum yang sebenarnya berdasarkan Salinan Risalah Lelang tersebut di atas, menyatakan bahwa secara hukum Pelawan bukan merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa, melainkan sudah beralih kepada Octaria Diah Andriani, sebagai pemenang lelang/pembeli lelang;

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut di atas, maka gugatan perlawanan secara hukum mengandung cacat *exceptio dominii*, sehingga sudah sepatutnya menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah Terlawan II kemukakan di atas secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan dalam perlawanannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II;
3. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil perlawanan Pelawan posita nomor 3, yang pada intinya menyatakan Terlawan II telah menyembunyikan fakta proses peralihan atau lelang objek sengketa, karena dalil tersebut sangat mengada-ada dan menyesatkan;

Bahwa tindakan pelelangan dilakukan karena Pelawan benar-benar telah ingkar janji terhadap pembayaran kewajibannya sebagai debitur yang telah menerima pinjaman/kredit dari Terlawan II berdasarkan perjanjian kredit meskipun Tergugat I -melalui staffnya - sudah sangat arif dan bijak untuk selalu membina dan mengunjungi Para Penggugat guna memberikan nasehat, menanyakan adan serta memperingatkan kepada Para Penggugat, baik lisan maupun tertulis sebagai berikut:

- Surat Peringatan I No. 002/SP-I/SKH/01/2013 tertanggal 02 Januari 2013;
- Surat Peringatan II No. 090/SP-II/SKH/07/2013 tertanggal 08 Juni 2013;
- Surat Peringatan III No. 092/SP-III/SKH/07/2013 tertanggal 15 Juli 2013;

Halaman 9 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG

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)



Bahwa SP-I sampai SP-III tersebut secara jelas dan tegas membuktikan bahwa Pelawan telah ingkar janji/wanprestasi kepada Terlawan II selaku kreditur yang telah memberikan pinjaman/kredit kepada Pelawan selaku debitur;

Bahwa tindakan pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan III atas permohonan dari Terlawan II terhadap jaminan kredit adalah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 APHT, yang berbunyi:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut, oleh Pihak Pertama (in casu Pelawan), Pihak Kedua (in casu Terlawan II) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (debitur) menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”

Bahwa perlu untuk Majelis Hakim ketahui, meskipun Terlawan II sebagai kreditur memiliki hak sebagaimana tersebut di atas, tetapi Terlawan II tetap dengan beritikad baik telah memberitahukan pelelangan objek sengketa kepada Pelawan melalui surat Nomor 107/UKM/SKPL/2015 tanggal 22 April 2015 dan telah diumumkan melalui surat kabar Harian Radar Solo tanggal 6 Mei 2015. Sehingga sangatlah menyesatkan apabila Pelawan mendalilkan Terlawan II tidak pernah memberitahu Pelawan terkait lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*;

Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa tersebut dilaksanakan oleh Terlawan II melalui Terlawan III sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan II maupun Terlawan III terkait pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa;

Dengan demikian pelaksanaan lelang eksekusi atas jaminan kredit jelas telah sesuai dengan prosedur yang berlaku tentang pelelangan dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, sebaliknya Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan haruslah mendapat perlindungan hukum untuk dapat melaksanakan lelang atas jaminan kredit dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita nomor 5, nomor 6 dan posita nomor 10 yang pada intinya menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Terlawan II telah melaksanakan lelang dengan harga rendah. Sekali lagi, Terlawan II tegaskan, bahwa dalil Pelawan tersebut sangat menyesatkan dan mengada-ada;

Bahwa sesuai ketentuan yang diatur pada Pasal 1 butir 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan:

“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual”

Dan mengenai ketentuan tersebut jelas menyatakan Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang bukan harga maksimal barang yang akan dilelang;

Bahwa merujuk pula pada ketentuan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 1 butir 19 bahwa penjual adalah orang atau badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang, yang dalam hal ini Terlawan II selaku pemegang Hak Tanggungan Pertama berdasarkan Perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan II oleh karenanya Terlawan II dapat dinilai sebagai penjual dan berhak untuk menentukan/menetapkan nilai limit lelang atas barang yang dilelang (*in casu* objek sengketa);

Dengan demikian sangat menyesatkan apabila Pelawan mendalilkan sesuatu yang mana bukan haknya tersebut sehingga jelas bahwa Pelawan hanya mereka-reka dan mengada-ada dalam gugatan perlawanannya. Oleh karenanya sudah sepantasnya dan sepatutnya gugatan Pelawan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa benar akhirnya pada tanggal 20 Mei 2015 Terlawan II melalui Terlawan III telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek sengketa karena Pelawan benar-benar telah ingkar janji/wanprestasi sejak tahun 2013 meskipun telah diberi kesempatan bertahun-tahun (dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2015);

Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek sengketa tersebut dilaksanakan oleh Terlawan II melalui Terlawan III sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan II dan Terlawan III terkait pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa;

Halaman 11 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Terlawan II dalam setiap proses pemberian fasilitas kredit kepada debitur (*in casu* Pelawan) sudah melaksanakan prinsip kehati-hatian dan sesuai ketentuan berlaku sehingga patutlah kiranya Terlawan II tidak berkewajiban menanggung biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
7. Bahwa untuk selain dan selebihnya Terlawan II tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan perlawanan Pelawan karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini, maka Terlawan II menolak dalil-dalil gugatan Pelawan untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun –*quad non*– benar adalah *irrelevant*;

Maka, berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Pelawan;

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan II untuk keseluruhan;
2. Menyatakan menurut hukum gugatan Pelawan mengandung cacat *exceptio dominii*;
3. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terlawan II adalah Terlawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang salah dan tidak beritikad baik;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

TERLAWAN III:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Eksepsi *Obscuur Libel*/Gugatan Tidak Jelas atau Kabur;
 - 2.1. Bahwa Terlawan III tidak pernah menerbitkan Risalah Lelang Nomor Risalah 389/2015 pada tanggal 20 Mei 2015;
 - 2.2. Bahwa Terlawan III hanya menerbitkan Risalah Lelang Nomor 389/2015 pada tanggal 20 April 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.3. Bahwa Risalah Lelang Nomor 389/2015 tanggal 20 April 2015 tidak ada kaitannya sama sekali dengan tanah yang menjadi objek sengketa;

2.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, cukuplah apabila gugatan Pelawan tersebut tidak dapat diterima karena tidak jelas atau kabur;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Pelawan ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa Terlawan III tidak akan menjawab dalil-dalil Pelawan yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang Terlawan III;
4. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan di dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan tindakan Terlawan III yang telah melaksanakan lelang eksekusi terhadap sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, tersebut dalam SHK No. 1858 luas 622 M² atas nama Waluyo, terletak di Desa Kriwen, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo;
5. Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cedera janji yang telah dilakukan oleh Pelawan sebagai debitur dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Terlawan II sebagai kreditor sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 08 tanggal 18 Juni 2009;
6. Bahwa atas tindakan wanprestasi Pelawan, Terlawan II telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya, antara lain :
 - a) Surat Peringatan I Nomor 002/SP-I/SKH/01/2013 tanggal 02 Januari 2013;
 - b) Surat Peringatan II Nomor 090/SP-II/SKH/07/2013 tanggal 08 Juli 2013;
 - c) Surat Peringatan III Nomor 052/SP-III/SKH/07/2013 tanggal 15 Juli 2013;

Halaman 13 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pada kenyataannya Pelawan telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Terlawan II memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut, Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
8. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 355/SUKOHARJO/ 2012 tanggal 20 Juni 2012, yang berbunyi: Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :
 - a) menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c) menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
 - d) menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e) mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
 - f) melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
9. Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga Parate Eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijaminakan oleh debitur bagi pelunasan hutangnya, di muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (fiat) izin hakim dan titel eksekutorial;

Halaman 14 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG



10. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur parate eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang/demi hukum (by law) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian;
11. Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, ketentuan Hak Tanggungan disimpulkan sebagai hak kreditur yang bersyarat. Dengan syarat sebagai berikut:
- a) Hak tersebut menjadi matang ketika debitur cedera janji. Hak ini diakomodir Undang-Undang sebagai sarana bagi kreditur untuk memudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya.
 - b) Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama.
 - c) Penjualan melalui pelelangan umum. Kalimat melalui pelelangan umum sebagai formalitas dengan suatu *conditio sine qua non* (kata serta) akan terlunasi piutang kreditur;
12. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya;
13. Bahwa selanjutnya Terlawan II mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan III terhadap obyek sengketa dengan surat Nomor B062/COLL/REG-SMG/SPL/IV/2015 tanggal 9 April 2015;
14. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo, maka selanjutnya Terlawan III memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan II;
15. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Terlawan III menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut: 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;

16. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Terlawan III, maka pemohon lelang in casu Terlawan II wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 20 Mei 2015 telah diumumkan oleh Terlawan II melalui selebaran tanggal 21 April 2015 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Surat Kabar Harian Radar Solo pada tanggal 6 Mei 2015 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Pelawan mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan III;
17. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual in casu Terlawan II telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 222/2015 tanggal 12 Mei 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo;
18. Bahwa sesuai Pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penetapan nilai limit adalah menjadi tanggung jawab dari Penjual/Pemilik Barang. Dalam hal ini Terlawan II adalah yang bertanggung jawab mengenai nilai limit barang yang dilelang, dan bukan menjadi tanggung jawab dari Terlawan III;
19. Bahwa dapat Terlawan III jelaskan, pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum;

Halaman 16 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG

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)



20. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

21. Bahwa sesuai Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut: Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut: Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

22. Bahwa Terlawan III dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan dari Terlawan II adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

23. Bahwa berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Terlawan III melanggar ketentuan prosedur lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Melainkan hal tersebut telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku;

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

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan eksepsi Terlawan III cukup beralasan dan patut diterima;

Halaman 17 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Pelawan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Terlawan III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang tanggal 20 Mei 2015 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
5. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

TURUT TERLAWAN:

1. Bahwa sertifikat Hak Milik merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
2. Adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya di Pengadilan;

Demikian jawaban Turut Terlawan dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima jawaban Turut Terlawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara;

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

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut Pengadilan Negeri Sukoharjo telah menjatuhkan putusan Nomor 100/Pdt.Plw/2017/PN Skh, tanggal 30 Mei 2018, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menyatakan tuntutan provisi dari Pelawan tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI.

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Halaman 18 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.471.000,00 (satu juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 12/2018 jo Nomor 100/Pdt.Plw/2017/PN Skh, tanggal 8 Juni 2018 yang dibuat oleh Sriyadi, S.H. Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo yang menerangkan bahwa Pelawan telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 100/Pdt.Plw/2017/PN Skh, tanggal 30 Mei 2018 dan telah diberitahukan kepada:

- Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 29 Juni 2018;
- Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 25 Juni 2018;
- Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 26 Juni 2018;
- Terbanding IV semula Turut Terlawan pada tanggal 25 April 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan telah mengajukan memori banding tertanggal 20 Juli 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 20 Juli 2018 dan Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan masing-masing kepada:

- Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 26 Juli 2018;
- Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 24 Juli 2018;
- Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 26 Juli 2018;
- Terbanding IV semula Turut Terlawan pada tanggal 4 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding III semula Terlawan III telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 09 Agustus 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 9 Agustus 2018 dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan masing-masing kepada:

- Pembanding semula Pelawan pada tanggal 27 Agustus 2018;
- Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 29 Agustus 2018;
- Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 15 Agustus 2018;
- Terbanding IV semula Turut Terlawan pada tanggal 15 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Terlawan I telah mengajukan memori banding tertanggal 9 Agustus 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 9 Agustus 2018 dan Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan masing-masing kepada:

- Pembanding semula Pelawan pada tanggal 27 Agustus 2018;
- Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 16 Agustus 2018;
- Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 16 Agustus 2018;
- Terbanding IV semula Turut Terlawan pada tanggal 21 Agustus 2018;

Halaman 19 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Sukoharjo telah memberi kesempatan mempelajari berkas perkara banding (*inzage*) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini, masing-masing kepada :

- Pembanding semula Pelawan pada tanggal 9 Juli 2018;
- Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 10 Juli 2018;
- Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 9 Juli 2018;
- Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 10 Juli 2018;
- Terbanding IV semula Turut Terlawan pada tanggal 9 Juli 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* tidak cermat atau kurang cukup mempertimbangkan (*on voldoende gemotiveerd*) fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan;
2. Bahwa *Judex Facti* tidak cermat atau kurang cukup mempertimbangkan (*on voldoende gemotiveerd*), terutama mengenai *Judex Facti* tidak mempertimbangkan (*on voldoende gemotiveerd*) bukti P.1 s/d P.7 dan saksi-saksi;
3. Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama adalah sangat menyinggung rasa keadilan (*onrechtvaardig*), oleh karenanya putusan *Judex Facti* tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan;
4. Berdasarkan hal tersebut mohon Majelis Hakim Tingkat banding untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 100/Pdt.Plw/PN Skh, tertanggal 30 Mei 2018;

Menimbang, bahwa Kontra Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding III semula Terlawan III yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding III dahulu Terlawan III sangat sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum serta diktum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo tersebut,
2. Bahwa Terbanding III dahulu Terlawan III menolaks eluruh dalil yang diajukan Pembanding dahulu Pelawan aquo sebagaimana yang



dikemukakan dalam Memori Bandingnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;

3. Bahwa dalil yang dikemukakan Pembanding dahulu Pelawan dalam Memori Bandingnya yang menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tersebut adalah tidak adil dan salah dalam menerapkan hukumnya, adalah dalil yang sangat tidak berdasar dan patut ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan
4. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo dalam perkara *aquo* telah sesuai dengan fakta di persidangan dan sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Tidak terdapat kekeliruan atau salah dalam menerapkan hukumnya yang mengakibatkan batalnya putusan *aquo*;
5. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbanding III dahulu Terlawan III pada tanggal 20 Mei 2015 telah sah dan berdasar hukum. Oleh karena itu tidak ada perbuatan Terbanding III atau Terlawan III yang merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Kontra Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Terlawan I yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa semua yang dikemukakan Pembanding/Pelawan dalam Memori bandingnya tanggal 20 Juli 2018 sudah dikemukakan dalam sidang Pengadilan Negeri Sukoharjo dalam perkara No. 100/Pdt.Plw/2017/PN.Skh
2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara *aquo* Dalam Pokok Perkara sudah tepat, dan putusan Dalam Pokok Perkara sudah benar
3. Bahwa Terbanding/Terlawan I adalah pemenang Lelang yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta dan sudah melalui prosedur yang benar yang ditentukan oleh Undang-Undang.
4. Bahwa Terbanding/Terlawan I adalah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi dan diatur oleh undang-undang.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan cermat berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 100/Pdt.Plw/ PN Skh, tertanggal 30 Mei 2018, Memori banding dan Kontra Memori banding dari para pihak yang berperkara, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan-keberatan didalam memori banding maupun dalam Kontra Memori banding dari para pihak yang berperkara, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori banding dan Kontra Memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 100/Pdt.Plw/ PN Skh, tertanggal 30 Mei 2018 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Pelawan berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan *juncto* Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 100/Pdt.Plw/ PN Skh, tertanggal 30 Mei 2018, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Selasa, tanggal 4 Desember 2018 oleh kami, Hesmu Purwanto, S.H.,M.H. Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua, H. Arifin, S.H.,M.M. dan Dwi Prasetyanto, S.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, Nomor 502/Pdt/2018/PT SMG, tanggal 9 Nopember 2018, putusan tersebut pada hari **SELASA**, tanggal **18 DESEMBER 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan

Halaman 22 Putusan No. 502/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Andriani Tri Wismintarti, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

H. Arifin, S.H.,M.M.

Hesmu Purwanto, S.H.,M.H.

ttd

Dwi Prasetyanto, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

Andriani Tri Wismintarti, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. Meterai putusan Rp 6.000,00
 2. Redaksi putusanRp 5.000,00
 3. Biaya Pemberkasan Rp139.000,00 +
- Jumlah Rp150.000,00
- (Seratus lima puluh ribu rupiah)