



PUTUSAN

Nomor 60/PDT/2015/PT.BTN.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan memutus perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

JUNARIAH, beralamat di Kampung Pematang Mesjid Rt. 003 Rw. 001 Kelurahan Pematang, Kecamatan Kragilan, Kabupaten Serang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arif Hakim, S.H., Advokat pada Kantor Hukum ARIF HAKIM & Partners, beralamat di Perumnas Ciracas Blok B Nomor 274 Serang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Oktober 2014, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

LAWAN

1. **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk**, berkedudukan di Jalan Letjend Suprpto Nomor 2 Kota Cilegon, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I;**
2. **KPKNL Serang**, berkedudukan di Jalan Raya Serang Km. 3 Legok, Kota Serang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 04 Mei 2015 Nomor 64/Pdt.G/2014/PN Srg dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatan tertanggal 03 November 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 06 November 2014 dengan Register Nomor 64/Pdt.G/2014/PN Srg yang isinya sebagai berikut :

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 60/PDT/2015/PT.BTN



1. Bahwa antara Tergugat I dengan CV Bina Karya telah mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 24 Oktober 2014 yang ditandatangani oleh Tergugat dan Direktur CV Bina Karya;
2. Bahwa dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja tersebut, pada pokoknya CV Bina Karya (Debitur) mendapatkan fasilitas Kredit sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dari Tergugat I (Kreditur) untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 24 Oktober 2008 sampai dengan 23 Oktober 2009, dengan agunan berupa 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya masing-masing terletak di:
 - Kampung Pematang Masjid Jalan Sentul Nyapah RT 05 RW 02 Desa Pematang Kecamatan Kragilan, Kabupaten Serang, sesuai SHM No. 499 Luas 899 M2 atas nama Junariah dengan nilai pasar sebesar Rp 182.493.571,-. Agunan ini adalah Milik Penggugat;
 - Kampung Pematang Masjid Jalan Sentul Nyapah RT 05 RW 02 (Blok Pematang Kulon) Desa Pematang Kecamatan Kragilan, Kabupaten Serang, sesuai SHM No. 91 Luas 1.115 M2 atas nama Muslim Bin Naim dengan nilai pasar sebesar Rp 499.462.857,-. Agunan ini adalah harta bersama suami isteri antara Penggugat dengan Muslim Bin Naim (suami Penggugat);
3. Bahwa sejak Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 24 Oktober 2014 ditandatangani oleh Tergugat I dan Direktur CV Bina Karya, Tergugat I tidak pernah mengirim surat tembusan kepada Penggugat perihal perkembangan kewajiban pembayaran CV Bina Karya;
4. Bahwa ternyata secara mengejutkan, tiba-tiba Tergugat I telah mengirimkan surat kepada CV Bina Karya dengan tembusan kepada Penggugat perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan, dan rencana lelang melalui Tergugat II sebagaimana surat Penggugat No. RRCJKO/2335/2014 tanggal 15 Oktober 2014;
5. Bahwa perbuatan Tergugat dan CV Bina Karya tersebut sebagaimana point 3 dan 4 tersebut di atas dapatlah dikategorikan perbuatan yang beritikad tidak baik, oleh karenanya Penggugat merasa sangat dirugikan, karenanya sangatlah beralasan apabila Penggugat memohon pembatalan Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 24 Oktober 2014 dimaksud;
6. Bahwa dengan dibatalkannya Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 24 Oktober 2014 dimaksud. Maka sudah selayaknya apabila Tergugat II untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghentikan lelang, Tergugat I selanjutnya mengembalikan agunan sertifikat- sertifikat tersebut kepada Penggugat;

7. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Serang agar ada putusan yang adil terhadap perkara ini;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menghentikan lelang atau setidaknya tidaknya menunda lelang objek agunan milik Penggugat;

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 24 Oktober 2014.
3. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengembalkan agunan sertifikat- sertifikat 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya masing-masing terletak di :
 - Kampung Pematang Mesjid Jalan Sentul Nyapah RT 05 RW 02 Desa Pematang Kecamatan Kragilan, Kabupaten Serang, sesuai SHM No. 499 Luas 899 M2 atas nama Junariah dengan nilai pasar sebesar Rp 182.493.571,00 Milik Penggugat;
 - Kampung Pematang Mesjid Jalan Sentul Nyapah RT 05 RW 02 (Blok Pematang Kulon) Desa Pematang Kecamatan Kragilan, Kabupaten Serang, sesuai SHM No. 91 Luas 1.115 M2 atas nama Muslim Bin Nairn dengan nilai pasar sebesar Rp 499.462.857,00. harta bersama suami isteri antara Penggugat dengan Muslim Bin Nairn (suami Penggugat);
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan meskipun ada verzet, banding atau kasasi;
5. Membebaskan biaya perkara ini menurut hukum;

S u b s i d i a i r :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban yang isinya sebagai berikut :



I. Dalam Eksepsi

Tentang Eksepsi Kurang Pihak;

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya butir 1, 2 dan 3 pada intinya menyatakan bahwa antara Tergugat I dengan CV. Bina Karya telah terjadi hubungan hukum hutang piutang yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 24 Oktober 2014, nominal Rp. 600.000.000,-, jangka waktu 12 bulan terhitung sejak tanggal 24 Oktober 2008 s/d 23 Oktober 2009. Dalil Penggugat tersebut membuktikan bahwa Penggugat bukanlah sebagai pihak dalam perjanjian kredit dimaksud;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menuntut agar Perjanjian Kredit Modal Kerja tanggal 24 Oktober 2014 yang terjadi antara Tergugat I dengan CV. Bina Karya dibatalkan meskipun Penggugat bukan pihak dalam perjanjian kredit tersebut, namun ternyata Penggugat tidak melibatkan CV. Bina Karya sebagai pihak dalam perkara ini, padahal kedudukan hukum CV. Bina Karya sebagai debitur dan selaku salah satu pihak dalam perjanjian kredit sangat penting keterlibatannya untuk memperjelas permasalahan hukum yang sebenarnya terjadi dalam perkara ini;
3. Berkenaan dengan hal tersebut, maka untuk mencapai tujuan peradilan perdata yaitu mencari kebenaran formil terhadap suatu peristiwa hukum maka sepatutnya CV. Bina Karya diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang tidak mengikutsertakan CV. Bina Karya sebagai pihak dalam perkara ini adalah gugatan yang tidak sempurna karena para pihaknya tidak lengkap, karenanya beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (vide Putusan MARI NO.151.K/ Sip/ 1975 tanggal 13-5-1975 jo. No.437.K/ Sip/ 1973 tanggal 9-12-1975 jo. No. 1078.K/Sip/ 1972 tgl. 11-11-1975);

II. Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa hal-hal yang telah disebutkan dalam eksepsi mohon dianggap tercantum dan terulang kembali di dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat I;
3. Bahwa antara Tergugat I dengan CV. Bina Karya (selanjutnya disebut "Debitur") telah terjadi hubungan hukum hutang piutang yang dituangkan dalam akta Perjanjian Kredit No. CRO.JKO/CAY/026/PK-KMK-KWM/2008



tanggal 24 Oktober 2008, dimana akta Perjanjian Kredit tersebut telah ditandatangani oleh Debitur dan Tergugat I. Karenanya perjanjian tersebut sah secara hukum dan mengikat Debitur dan Tergugat I selaku pihak yang membuatnya (vide Pasal 1338 ayat (1) juncto Pasal 1339 BW). Sebagaimana perjanjian kredit ini diakui juga oleh Penggugat dalam posisinya butir 1, 2 dan 3. Untuk itu kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, Tergugat I mohon Akta atas pengakuan Penggugat tersebut;

4. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang Debitur tersebut, Penggugat dan Muslim Bin Naim (suami Penggugat) selaku pemilik tanah/rumah SHM No. 499 an. Junariah/Penggugat dan SHM No.91 an. Muslim Bin Naim (suami Penggugat) telah sepakat dan menyetujui untuk menjadikan tanah tersebut sebagai agunan kredit atas hutangnya Debitur pada Tergugat I, sebagaimana hal ini diakui juga oleh Penggugat dalam posita butir 2. Untuk itu kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, Tergugat I mohon Akta atas pengakuan Penggugat tersebut;
5. Bahwa guna memenuhi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit dan ketentuan hukum penjaminan sesuai UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka terhadap kedua SHM dimaksud telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 2608/2008 dan Nomor : 2609/2008 keduanya tertanggal 04 Desember 2008;
6. Bahwa berkenaan dengan hal tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa perbuatan hukum pinjam meminjam antara Tergugat I dengan Debitur dan juga pengikatan Hak Tanggungan atas Obyek Sengketa sebagai agunan kredit telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat I merupakan pihak kreditur yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (sesuai Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1341 ayat (2) BW);
7. Bahwa sekitar tahun 2010, Debitur telah menunggak pembayaran angsuran hutangnya kepada Tergugat I sesuai dengan jadwal yang sudah disepakati dalam Perjanjian Kredit. Oleh karena itu guna penyelesaian hutang kredit Debitur tersebut, Tergugat I telah menyampaikan surat teguran dan peringatan kepada Debitur untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I sesuai surat-surat sbb :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Nomor : BBC. TGR /FCA.935/2010 tanggal 01 Desember 2010 Perihal Surat Pemberitahuan Pertama;
 - b. Surat Nomor : BBC.TGR / FCA.1041/2010 tanggal 28 Desember 2010 Perihal Surat Pemberitahuan Kedua;
 - c. Surat Nomor : BBF.CAY/118/2011 tanggal 03 Maret 2011 Perihal Surat Peringatan Pertama;
 - d. Surat Nomor : RRC. JSL/46049/2012 tanggal 01 Agustus 2012 Perihal Surat Peringatan Kedua;
 - e. Surat Nomor : RRC. JSL/51343 /2012 tanggal 27 Agustus 2012 Perihal Surat Peringatan Ketiga;
 - f. Surat Nomor : RRC. JS/08818/2013 tanggal 02 April 2013 Perihal Surat Pernyataan Wanprestasi (Default);
8. Bahwa sekalipun telah diberi surat pemberitahuan, surat peringatan dan diberikan jangka waktu yang memadai untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya namun Debitur tidak juga memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I, oleh karena itu dengan mengacu pada perjanjian kredit jo. Sertifikat Hak Tanggungan jo. Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut;
 9. Bahwa sebagai tindak lanjut dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan perjanjian kredit jo. Sertifikat Hak Tanggungan jo. Pasal 6 UU HT atas Obyek Sengketa tersebut, maka Tergugat I telah menyerahkan Obyek Sengketa untuk dilelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang/ Tergugat II;
 10. Bahwa guna kepentingan pelaksanaan lelang Obyek Sengketa tersebut, antara lain telah dilakukan tindakan-tindakan permohonan Lelang, penetapan Lelang, pengumuman, surat pemberitahuan Lelang baik kepada Debitur maupun kepada Penggugat selaku pemilik Jaminan, dan Tergugat II telah menetapkan jadwal pelaksanaan Lelang yaitu tanggal 11 Nopember 2014;
 11. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan di atas, terbukti jelas dan terang bahwa lelang Obyek Sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Karenanya terbukti Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses lelang

Hal. 6 dari 15 hal. Put. No. 60/PDT/2015/PT.BTN



agunan kredit dalam perkara a quo sebagaimana yang didalilkan Penggugat;

12. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat dalam posita butir 3 s/d 6 dan petitum butir 1 s/d 3, dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa sesuai Akta Perjanjian Kredit No.CRO.JKO/CAY/026/PK-KMK-KWM/2008 tanggal 24 Oktober 2008 bahwa hubungan hukum hutang piutang perkara ini hanya terjadi antara Tergugat I dengan CV. Bina Karya sehingga perjanjian kredit tersebut hanya berlaku dan mengikat sebagai undang-undang bagi Tergugat I dan CV.Bina Karya. Sedangkan Penggugat bukanlah sebagai pihak dalam perjanjian tersebut, karenanya Penggugat tidaklah mempunyai hak untuk menuntut pembatalan perjanjian kredit dimaksud (vide Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata;
 - b. Bahwa di dalam ketentuan perjanjian kredit yang dibuat oleh Tergugat I dan CV.Bina Karya, tidak ada ketentuan yang mengatur bahwa Tergugat I (selaku kreditur) wajib memberitahukan kepada Penggugat (selaku penjamin) mengenai perkembangan kewajiban pembayaran Debitur/ CV.Bina Karya, karenanya Tergugat I tidak wajib memberitahukan hal tersebut kepada Penggugat dan dalam hal Penggugat memerlukan informasi tersebut seharusnya Penggugat berkoordinasi dengan CV. Bina Karya selaku pihak yang dijamin oleh Penggugat;
 - c. Bahwa ada tidaknya pemberitahuan kewajiban kredit CV.Bina Karya kepada Penggugat bukan merupakan alasan hukum untuk menghentikan lelang agunan kredit karena hal itu tidak ada relevansinya dengan kewajiban CV. Bina karya untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui dalam Perjanjian Kredit. Karenanya dalil Penggugat tersebut patut diduga adanya itikad tidak baik dari Penggugat guna menghalangi penyelesaian hutang CV. Bina Karya kepada Tergugat I atau melepas tanggung jawab sebagai penjamin hutang CV. Bina Karya;
 - d. Bahwa fakta hukum membuktikan bahwa CV. Bina Karya tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar hutang kepada Tergugat I sesuai yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit, karenanya mendasarkan pada persetujuan dan kesepakatan bersama dalam perjanjian kredit jo. UU Hak Tanggungan maka Tergugat I berwenang untuk mengeksekusi Hak Tanggungan, dan Penggugat selaku penjamin hutang CV. Bina



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karya harus ikut bertanggung jawab untuk melunasi hutang CV. Bina Karya kepada Tergugat I;

- e. Bahwa jumlah tunggakan hutang CV. Bina Karya kepada Tergugat I pertanggal 14 Nopember 2014 total sebesar Rp.1.123.031.501,25 (satu milyar seratus dua puluh tiga juta tiga puluh satu ribu lima ratus satu rupiah dan dua puluh lima sen), dan jumlah hutang tersebut masih akan terus bertambah sampai dengan CV. Bina Karya dan Penggugat selaku penjamin melunasinya. Karenanya sangat tidak berdasar hukum, Penggugat yang menuntut agar sertifikat tanah sengketa diserahkan kepada Penggugat namun hutangnya CV. Bina Karya sendiri tidak dilunasi, oleh karena itu tuntutan Penggugat tersebut harus ditolak;
 - f. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil Penggugat tersebut harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak berdasar hukum dan tidak ada relevansinya dengan kewajiban CV. Bina Karya untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I;
13. Bahwa Tergugat I menolak tuntutan Penggugat yang menyatakan agar putusan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi karena tuntutan Penggugat tersebut bertentangan dengan ketentuan SEMA Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA Nomor 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 jo. Pasal 54 Rv;
14. Bahwa Tergugat I menolak posita maupun petitum Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan bertentangan dengan persetujuan dan kesepakatan bersama yang tercantum dalam perjanjian kredit jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan jo. Sertifikat Hak Tanggungan Jo. UU Hak Tanggungan dan peraturan lainnya;

Maka berdasarkan alasan - alasan tersebut di atas Tergugat I mohon kepada Pengadilan Negeri Serang agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan dan tuntutan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 8 dari 15 hal. Put. No. 60/PDT/2015/PT.BTN



Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat II juga telah mengajukan jawaban yang isinya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalili-dalil Penggugat yang terdapat dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi Persona Standi Non Judicio;
Bahwa Tergugat II berpendapat gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat II pada halaman 1 (satu) tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan Kanwil DJKN Banten yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II. Sebab KPKNL Serang, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan Kanwil DJKN Banten yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II. Sebab KPKNL Serang bukan merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri melainkan badan yang merupakan bagian dari Badan Hukum yang disebut Negara, dimana selaku aparat Pemerintah Pusat yang melaksanakan tugas serta kewenangan sesuai peraturan yang ditentukan oleh Pemerintah Pusat, maka instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan Kanwil DJKN Banten. Oleh karena itu Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum, jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini jelas dapat berakibat terhadap gugatan a quo menjadi tidak sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 102/K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 mengenai gugatan kepada aparat Pemerintah Pusat dan Nomor 1424/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yaitu bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat;
3. Eksepsi Obscuur Libelli (kabur/tidak jelas);
Bahwa Tergugat II berpendapat gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II dalam provisinya adalah tidak jelas/kabur karena

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No. 60/PDT/2015/PT.BTN



berdasarkan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan, PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 jo. PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan "Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan" sehingga Pihak Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk meminta penghentian atau penundaan lelang eksekusi yang telah dijadwalkan lelangnya tanggal 11 Nopember 2014 dengan mengirimkan surat somasi tertanggal 07 Nopember 2014 kepada Kepala KPKNL Serang. Selain itu disebutkan pula dalam Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan, PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 jo. PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa "Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan dari Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal : terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau isteri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang". Dalam hal ini Penggugat yaitu Junariah merupakan pemilik dari salah satu objek yang tereksekusi berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu di atasnya, SHM No.499/Pematang dengan luas 899 m2 atas nama Junariah terletak di Kampung Pematang Mesjid, Jalan. Sentul Nyapah RT 05/02 Desa Pematang, Kecamatan Kragilan, Kabupaten Serang, Banten, sehingga permohonan penghentian atau penundaan lelang dari Penggugat sebagai pihak yang tereksekusi berdasarkan pasal ini sudah terbantahkan. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka sangatlah berdasar hukum, apabila Tergugat II mohon agar Majelis Hakim tidak menerima gugatan Penggugat karena tidak jelas/kabur (obscuur libelli);

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I. adalah sah dan berharga serta mengikat, oleh karenanya tidak dapat dibatalkan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan, PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 jo. Pasal 3 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Hal. 10 dari 15 hal. Put. No. 60/PDT/2015/PT.BTN



Lelang disebutkan "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan";

3. Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan secara formil terhadap dokumen yang dilampirkan, dinyatakan permohonan lelang telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam PMK Nomor 106/PMK.06/2013 jo. PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga Tergugat II mengeluarkan Surat Nomor PEN-198/WKN.06/KNL.01/2014 tanggal 10 Oktober 2014 tentang Penetapan Hari/Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT;
4. Bahwa dikarenakan seluruh tahapan pra lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 jo. PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta tidak ada pembatalan dari Tergugat I dan tidak ada Penetapan Pengadilan (Verzet) yang memerintahkan Tergugat II untuk menunda pelaksanaan lelang, maka lelang tanggal 11 Nopember 2014 dilaksanakan. Meskipun lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran namun sesuai ketentuan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 jo. Pasal 4 ayat 2 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan "Dalam hal tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang Tidak Ada Penawaran". Atas hal tersebut Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang Nomor: 515/2014 tanggal 11 Nopember 2014;
5. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri menolak dalil-dalil gugatan Penggugat serta menyatakan Lelang tanggal 11 Nopember 2014 sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang Nomor 515/2014 adalah sah menurut hukum dan berharga;
6. Oleh karena itu Tergugat II mohon Majelis Hakim menolak dalil-dalil pada gugatan Penggugat, maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan :

Dalam Eksepsi.

1. Menyatakan eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat;

Dalam Pokok Perkara.

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk secara keseluruhan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) terhadap Tergugat II;
3. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Serang setelah membaca gugatan dari Penggugat dan jawaban dari Tergugat, serta setelah memeriksa, meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak baik bukti surat maupun saksi-saksi, maka Pengadilan Negeri Serang telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 64/Pdt.G/2014/PN Srg tersebut pada tanggal 04 Mei 2015 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan provisi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 611.000,00 (enam ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 64/Pdt.G/2014/PN.Srg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri/PHI/Tipikor Serang yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 Mei 2015 Kuasa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 04 Mei 2015 Nomor 64/Pdt.G/2014/PN.Srg tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan saksama kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 19 Mei 2015;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, kepada para pihak berperkara oleh Pengadilan Negeri Serang



telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) masing-masing pada tanggal 27 Mei 2015;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 04 Mei 2015 Nomor 64/Pdt.G/2014/PN Srg yang dimohonkan banding tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I serta Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 15 Mei 2015, dengan demikian permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 04 Mei 2015 Nomor 64/Pdt.G/2014/PN Srg, serta setelah membaca pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang mengabulkan eksepsi Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II untuk seluruhnya, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan 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 tersebut;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan alasan-alasan tersebut di atas serta mengambil alih segala pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang dijadikan pertimbangan tersendiri Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara gugatan ini maka putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 04 Mei 2015 Nomor 64/Pdt.G/2014/PN Srg dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah baik dalam peradilan Tingkat Pertama maupun peradilan Tingkat Banding, maka harus dihukum untuk membayar biaya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang diperbaharui (HIR) serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 04 Mei 2015 Nomor 64/Pdt.G/2014/PN Srg yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Kamis**, tanggal **20 Agustus 2015** oleh kami, **ESTER SIREGAR, S.H., M.H** sebagai Ketua Majelis, **GUNTUR PURWANTO JOKO LELONO, S.H., M.H.** dan **TUMPAK SITUMORANG, S.H., M.H.** sebagai Hakim-hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 29 Juni 2015 Nomor 60/PEN/PDT/2015/PT.BTN ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari **Senin**, tanggal **24 Agustus 2015** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan **WILAN WITARSIH, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, di luar hadirnya kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

TTD

TTD

GUNTUR PURWANTO J. L., S.H., M.H.

ESTER SIREGAR, S.H., M.H.

TTD

TUMPAK SITUMORANG, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

TTD

Hal. 14 dari 15 hal. Put. No. 60/PDT/2015/PT.BTN



WILAN WITARSIH, S.H., M.H.

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp 6.000,-
2. Redaksi	Rp 5.000,-
3. Administrasi.....	Rp 139.000,-

J u m l a h

Rp 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)