



PUTUSAN

Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Demak yang mengadili perkara perlawanan, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara:

MUHDI Bin NUR YAHYA

: Tempat Tinggal : Jl. Gajah Kelurahan Gajah RT.01/RW. V Kec. Gajah, Kab. Demak, Kewarganegaraan, Indonesia, Pekerjaan: Swasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suwondo, S.H. Umi Umayati, S.H. Keduanya Advokat /Pengacara yang berkantor di Jl. Demak-Semarang Km2, Depan SPBU Katonsari. Dk. Gandum II RT.02/RW. II Desa Karangrejo, Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak berdasarkan surat kuasa tertanggal 3 September 2019 di sebut sebagai **Pelawan** ;

M e l a w a n :

- 1. Direktur Bank Mega Cabang Kudus** alamat di Komplek Pertokoan Jl. Jendral Ahmad Yani No. 15 Manggarsari Panjuran Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada John Eric Pontoh dkk berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 Oktober 2019, disebut sebagai **Terlawan I**;
- 2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jl. Imam Bonjol No.1 D Semarang**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Partolo dkk berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 15 November 2019 disebut sebagai **Terlawan II**;
- 3. KASMADI**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Desa Sari, Kelurahan Sari, Kecamatan Gajah, Kabupaten Demak, Jawa Tengah, Pekerjaan Swasta dalam hal ini diwakili oleh Hj.Khamidah sebagaimana surat ijin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beracara berdasarkan surat kuasa isidentil tertanggal 1 Oktober 2019, disebut sebagai **Terlawan III**;

4. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, Jl. Bayangkara baru No.1 Bogorame Bintoro Kecamatan Demak, Kabupaten Demak disebut sebagai **Terlawan IV**;

5. Notaris PPAT Teguh Nugroho, SH.MH, Alamat Kantor Jl. Sultan Fatah 20/69 (Bogorame) Demak, disebut sebagai **Terlawan V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan Surat Perlawanan tanggal 9 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 12 September 2019 dalam Register Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk, telah mengajukan perlawanan, sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal mulanya Pelawan hendak mengajukan pinjaman di Bank Mega cabang Kudus dengan Agunan Sertifikat SHM atas nama : Muhdi dengan surat ukur tanggal: 23 – 11 - 1985 luas 999 m² yang terletak di desa Gajah Kecamatan Gajah Kabupaten Demak.
2. Bahwa pada saat itu oleh Bank Mega cabang Kudus dengan memberi pinjaman Rp. 400.000.000. (empat ratus juta rupiah) dengan Jenis pinjaman MEGA UKM.
3. Bahwa terhadap nilai pinjaman yang berjumlah Rp. 400.000.000; (empat ratus juta rupiah) oleh Pelawan pada saat itu hanya menerima uang : Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)
4. Bahwa hal ini Terlawan telah melanggar aturan Perbankan dengan pemotongan pinjaman uang yang mencapai Rp. 50.000.000;(lima puluh juta rupiah) atau seperdelapan dari nilai pinjaman.
5. Bahwa Terlawan I telah melaksanakan perjanjian dengan memasukan bangunan rumah dalam perjanjian hutang piutang yang mana rumah tersebut tidak termasuk dalam agunan yang telah di agunkan oleh Pelawan kepada Terlawan I. Bahwa hal ini terlawan I merampas hak milik orang lain yang bukan

Halaman 2 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Pelawan, bahwa tanah dan bangunan tersebut belum di bagi waris sampai sekarang dengan sertifikat atas nama Masripah.

6. Bahwa atas Pengalihan Sertifikat atas nama Alm Masripah (Muhdi) melalui akta pembagian Hak bersama (APHB) No. 123/2011 Tertanggal 27 Juli 2011, Akta tersebut di terbitkan oleh Terlawan 5 yang mana Akta tersebut adanya perbedaan tandatangan dalam APHB dengan surat Ahli Waris, dengan tanda tangan asli dari muarifah yang mana tanda tangan tersebut di akui bukan tanda tangan Muarifah (ahli waris)

7. Dasar akta pembagian hak bersama (APHB) telah dibatalkan tanggal 18 Oktober 2013 dengan nomor 12 bahwa akta APHB tersebut dinyatakan tidak ada dan tidak pernah ada .

8. Bahwa Pelawan dalam melakukan Angsuran kepada Terlawan Idengan nilai per bulan Rp9.511.906; (Sembilan juta limaratus sebelasribu sembilanratus enam rupiah).

Dengan perincian sebagai berikut:

- a. Angsuran Bunga : Rp 7.522.655 (tujuh juta lima ratus dua puluh dua Enam ratus lima puluh lima rupiah)
- b. Angsuran Pokok : Rp 1.988.238 (Satujuta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu duaratus tiga puluh delapan rupiah)
- c. Jumlah yang dibayar tiap bulan: Rp. 9.511.906 (sembilan juta limaratus sebelas ribu sembilan ratus enam rupiah)

9. Bahwa pada saat itu Pelawan mengangsur sampai bulan Mei , berarti pelawan mengangsur sudah 10 kali angsuran , kemudian dihentikan oleh Terlawan I dengan alasan yang tidak jelas, bahwa angsuran pelawan yang sudah masuk ke Terlawan 1 mencapai Rp 95.119.060,- (Sembilan puluh ribu seratus sembilan puluh ribu enam puluh rupiah)

10. Bahwa Pelawan pada Tanggal 11 Maret 2013 telah mendapat surat pemberitahuan dari Terlawan I bila agunan yang berupa Sertifikat SHM atas nama Pelawan telah dilelang oleh Terlawan II dengan nilai jual lelang Rp. 400.000.000; - dengan pemenang lelang Terlawan III.

11. Bahwa setelah mendapat pemberitahuan, Pelawan terkejut dan sock atas pemberitahuan itu, yang mana Sertifikat yang diagunkan Terlawan I telah di lelang dengan nilai jual Rp. 400.000.000; (empatatus juta rupiah)

12. Bahwa para Pelawan tidak tahu bila agunanya dilelang oleh Terlawan I dan 2 karena pelawan tidak pernah mendapat surat pemberitahuan lelang oleh

Halaman 3 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan karena Pelawan masih menjalankan kewajibannya membayar angsuran setiap bulan sampai pada bulan Maret 2018.

13. Bahwa para Terlawan telah melakukan kecurangan dalam melelang obyek sengketa yang berupa tanah dan bangunan SHM atas nama pelawan dengan nilai jumlah Rp. 400.000.000 (empatratus juta rupiah)

14. Bahwa tanah dan bangunan yang di lelang dengan SHM No. 588 Luas 999 m² dan bangunan dengan spesifik bangunan Kayu Jati dengan luas : 12x12 m = 144 m² telah di taksir mencapai Rp. 500.000.000. (limaratus juta rupiah) dan tanah dengan luas 999 m² yang terletak di Zona Kota tempat strategis bila di taksir harga mencapai Rp 3000.000 per m² bila di kalikan 999 m² _+ Rp 3000.000.000,- (tiga miliar rupiah) bila di jumlah sebagai berikut

Harga bangunan : Rp. 500.000.000,-

Harga Tanah : Rp. 3000.000.000,- +

RP. 3.500.000.000 (tiga miliar limaratus juta rupiah)

a. Uang pinjaman di terima	Rp. 350.000.000
b. Uang yang di potong dari pinjaman	Rp. 50.000.000
c. Uang ngsuran yang masuk kurang lebih	Rp. 95.000.000
d. Bangunan rumah ditaksir	Rp. 500.000.000
e. Tanah seluas 999 m ² ditaksir per meter	Rp. 3.000.000.000
d. Per meter	Rp. 3000.000

15. Bahwa Pelawan dalam hal ini mengalami kerugian

a. Uang pinjaman yang di terima	Rp.400.000.000,-
b. Uang yang diterima	Rp. 350.000.000,-
c. Uang yang dipotong dari pinjaman	Rp. 50.000.000,-
d. Uang angsuran yang masuk kurang lebih	Rp. 95.119.069,-
e. Bangunan rumah ditaksir	Rp. 500.000.000,-
f. Tanah seluas 999 m ² ditaksir senilai	Rp. 2.997.000.000,-

16. Jumlah kerugian Pelawan yang terdiri dari :

- Tanah dan bangunan Rp 3.497.000.000,-
- Ditambah dengan angsuran yang masuk ke terlawan I Rp 95.119.060,-
+ potongan pinjaman Rp 50.000.000,-

17. Bahwa atas kerugian Pelawan yang jumlah taksiran dari Pelawa Rp 3.642.119.060,- Tiga miliar enam ratus empat puluh dua juta seratus sembilan belas ribu enam puluh rupiah), bahwa kepada para Terlawan. untuk mengembalikan ganti kerugian tersebut sejumlah Rp 3.642.119.060,- (Tiga milyar enam ratus empat puluh dua juta seratus sembilan belas ribu enam puluh

Halaman 4 dari 25

Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk

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

rupiah) secara tunai tanpa syarat apapun kepada Pelawan, sebelum Obyek sengketa dilaksanakan Eksekusi.

18. Bahwa apabila tidak mengembalikan uang tersebut maka surat jaminan yang berupa Sertifikat SHM atas nama Pelawan yang sekarang atas nama Terlawan 3 (Kasmadi) untuk dikembalikan kepada Pelawan.

19. Bahwa apabila tidak bersedia juga mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan , membatalkan kredit antara Pelawan dan Terlawan 1 dan membatalkan lelang yang dilakukan oleh Terlawan 2 karena dinilai cacat hukum.

20. Bahwa atas perbuatan para Terlawan yang merugikan Pelawan yang sedemikian rupa patut kiranya para Terlawan dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata [KUHP Perdata] yang bunyinya "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"dan pasal 1366 yang berbunyi " Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian disebabkan kelalaian atau kurang hati – hatinya "

21. Bahwa berdasarkan fakta- fakta hukum diatas Pelawan mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini mohon putusan yang amarnya Sebagai berikut :

DALAM PROFESIONAL

Memeritahkan kepada Para Terlawan untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Pelawan sebesar Rp 3.642.119.060,- [Tiga Milyar enam ratus empat puluh dua juta seratus sembilan belas ribu enam puluh rupiah] ,hal ini apabila Eksekusi tetap dijalankan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya
2. Menyatakan Perjanjian Kredit fasilitas pembiayaan mega usaha kecil menengah (Mega UKM) No.064/PK/UKM-KDS/11 antara Pelawan dengan Terlawan I batal demi hukum
3. Menyatakan pemberian jaminan/Agunan dari Pelawan yang sekarang Agunan berupa Sertifikat tersebut atas nama Terlawan 3 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena diperoleh dengan cara melawan hukum.
4. Menyatakan Para Terlawan melakukan Perbuatan melawan hukum untuk menyatakan Para Terlawan melakukan segala daya dan upaya untuk

Halaman 5 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh keuntungan yang sebesar- besarnya dari Pelawan mohon dinyatakan sebagai Pelaku Kejahatan

5. Menyatakan Para Terlawan untuk tunduk dan patuh atas putusan ini
6. Menyatakan para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu [uitverbar.bijfoorrad] meskipun dimungkinkan upaya banding, maupun upaya hukum lainnya.

ATAU

Apabila yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mempunyai pendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (et aquo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan datang menghadap Kuasanya, untuk Terlawan I datang menghadap Kuasanya, untuk Terlawan II datang menghadap Kuasanya, Terlawan III datang menghadap Kuasanya sedangkan Terlawan IV dan Terlawan V tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menunjuk wakilnya yang sah, padahal sudah dipanggil dengan patut, sehingga Terlawan IV dan V dianggap tidak menggunakan haknya untuk hadir di persidangan guna membela kepentingan hukumnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sumarna, S.H.,M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Demak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Oktober 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa pemeriksaan dimulai dengan dibacakan di persidangan surat perlawanan Pelawan tersebut, yang oleh Pelawan dinyatakan isinya ada perubahan, sebagaimana dalam revisi Perlawanan tertanggal 30 September 2019;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut Terlawan I mengajukan jawaban pada tanggal 13 November 2019, pada pokoknya, sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

A. Kompetensi Relatif

1. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dalam perlawanannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan I;

Halaman 6 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sesuai dengan kesepakatan Terlawan I dengan Pelawan sebagaimana tercantum dalam Pasal 7 Perjanjian Kredit nomor 064/PK-UKM-KDS/11, Terlawan I dan Pelawan telah sepakat memilih domisili hukum pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus.

3. Berdasarkan uraian tersebut diatas perlawanan Pelawan selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*).

B. Gugatan kabur dan tidak jelas / *obscuur libel*

1. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan perlawanannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan I;

2. Bahwa perlawanan Pelawan tidak jelas, tidak terang, bias dan kabur (*obscuur libel*) khususnya mengenai hal-hal sebagai berikut :

a) Pelawan tidak menyebutkan dengan jelas identitas Obyek Sengketa :

- Nomor Sertifikat Hak Milik,
- Letak dan Batas-batas sesuai gambar situasi / GS,
- Nomor dan tanggal GS,

b) Pelawan tidak menyebutkan dengan jelas identitas Perjanjian Kredit :

- Tanggal Perjanjian Kredit,
- Jangka waktu perjanjian kredit,
- Jenis fasilitas kredit, dll

3. Berdasarkan uraian tersebut diatas perlawanan Pelawan selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dalam Perlawanannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan I;

2. Bahwa Terlawan I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah Terlawan I kemukakan pada bagian Eksepsi secara *mutatis muntandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;

3. Bahwa judul / judul perlawanan aquo adalah perlawanan (*verzet*) terhadap eksekusi NO. 4/PDT.EKS/2019/PN.Dmk namun posita dan petitumnya tidak ada keberatan mengenai eksekusi, sebaliknya Pelawan justru mendalilkan posita dan petitumnya pada perbuatan melawan hukum (PMH).

4. Bahwa perlawanan terhadap eksekusi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum memiliki dasar hukum dan akibat hukum yang sangat jauh berbeda,

Halaman 7 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka perlawanan Pelawan yang demikian itu selayaknya dikesampingkan dan di tolak seluruhnya.

5. Bahwa Terlawan I menolak dalil perlawanan posita nomor 1 karena tidak jelas sertifikat hak milik nomor berapa yang dimaksud oleh Pelawan dan dalam perjanjian kredit nomor berapa SHM tersebut dijaminan kepada Terlawan ??

6. Bahwa Terlawan I menolak dalil perlawanan posita nomor 3 dan mensomier Pelawan untuk membuktikannya.

7. Bahwa untuk selain dan selebihnya Terlawan I tidak akan menanggapi dalil-dalil perlawanan Pelawan karena dalil-dali yang dikemukakan oleh Pelawan sama sekali tidak berdasar hukum dan dengan ini maka Terlawan I menolak dalil-dalil perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun – *quod non* – benar adalah *irrelevant*.

Berdasarkan uraian, data dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, bersama ini Terlawan I, mohon agar Yang Terhormat Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*),

DALAM POKOK PERKARA

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

Atau

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan Pelawan tersebut Terlawan II mengajukan jawaban tertanggal 12 November 2019, pada pokoknya;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi salah mengajukan upaya hukum
Bahwa Pelawan mengajukan gugatan perlawanan kepada para Terlawan, sedangkan lelang telah dilaksanakan oleh Terlawan II pada tanggal 11

Halaman 8 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Desember 2012 yang telah dimenangkan oleh Terlawan III sebagaimana telah diakui sendiri oleh Pelawan dalam gugatannya.

Bahwa karena lelang telah dilaksanakan, maka seharusnya pelawan mengajukan gugatan biasa BUKAN gugatan perlawanan.

3. Eksepsi gugatan tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Gugatan Pelawan tidak jelas atau kabur karena tidak bisa menunjukkan perbuatan hukum apa yang telah dilanggar oleh Terlawan II sehingga lelang tidak sah dan batal. Bahwa Pelawan sama sekali tidak dapat menunjukkan prosedur lelang yang telah dilanggar oleh Terlawan II.

4. Eksepsi para pelawan terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*).

Bahwa perlu Terlawan II tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II, adalah berdasar permohonan lelang dari Terlawan I, karena Pelawan wanprestasi. Bahwa Pelawan seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Terlawan I), namun Pelawan tidak melaksanakan kewajiban tersebut, sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena Pelawan terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

Pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :

- a. *Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,*
- b. *Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan*
- c. *Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya*
- d. *Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.*

Berdasar hal tersebut, Pelawan tidak dapat mengajukan gugatan karena gugatan diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). (Yurisprudensi MARI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975).

5. Eksepsi *persona standi nonjudicio*

Bahwa Terlawan II berpendapat bahwa gugatan Pelawan khususnya yang ditujukan terhadap Terlawan II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab

Halaman 9 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyebutan *persoon* Terlawan II di dalam surat gugatan dari Pelawan kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jateng dan D.I. Yogyakarta selaku (instansi) atasan Terlawan II, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.

Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan II di atas, maka gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat*.

DALAM PROVISI

Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak tuntutan provisional dari Pelawan karena sangat mengada-ada dan tidak masuk akal karena Pemenang lelang sebagai Pembeli yang sah dan dilindungi oleh hukum berhak mengajukan permohonan eksekusi pengosongan objek lelang.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi Terlawan II di atas, dengan ini Terlawan II menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II.
3. Bahwa perlu Terlawan II jelaskan, prosedur lelang atas objek dalam perkara *a quo* adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya di bidang lelang dan hak tanggungan, yaitu berpedoman pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Halaman 10 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Terlawan II menolak dalil penggugat yang menyatakan bahwa Terlawan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan perbuatan apa yang dilakukan oleh Terlawan II sehingga dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

5. Bahwa menanggapi dalil Pelawan yang intinya menyatakan bahwa Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang atas objek *a quo*, dapat Terlawan II tanggap sebagai berikut:

- Bahwa sekali lagi Terlawan II tegaskan, dasar diajukannya permohonan lelang yaitu karena Debitur in casu Pelawan wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Kreditur (Terlawan I), yang dibuktikan dengan Surat Peringatan / Somasi dari Terlawan I kepada debitur. Oleh karena itu, barang jaminan yang telah dibebani hak tanggungan oleh Pelawan kepada PT. Bank Mega, Tbk dapat dilakukan penjualan oleh Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan tingkat pertama melalui Terlawan II. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa *"apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

- Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II telah memenuhi syarat formil maupun materiil lelang, sehingga tidak dapat dibatalkan.

6. Bahwa Terkait nilai limit objek lelang yang dipermasalahkan oleh Pelawan, dapat Terlawan II tanggap sebagai berikut:

- Bahwa Terlawan II dengan tegas juga menolak dalil/alasan gugatan Pelawan yang menganggap nilai limit jauh di bawah harga pasar dengan alasan:

- Sesuai Pasal 35 PMK. No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dinyatakan bahwa nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemohon lelang, namun Terlawan II akan terlebih dahulu memeriksa besaran nilai limit tersebut dengan melihat nilai likuidasi yang dikeluarkan oleh Penilai. Jika nilai limit diatas nilai likuidasi maka Terlawan II akan melaksanakan lelang tersebut, namun jika nilai limit yang ditetapkan oleh Pemohon Lelang dibawah nilai likuidasi dari Penilai maka Terlawan II akan menolak permohonan lelang tersebut.

Halaman 11 dari 25

Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk

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

- *Nilai Likuidasi* adalah nilai properti yang dijual melalui lelang setelah memperhitungkan risiko penjualannya. *Dari hal-hal tersebut jelas nilai limit ditentukan setelah memperhitungkan resiko resiko penjualan melalui lelang dan resiko lain.*

Jika Pelawan menyatakan harga lelang dibawah harga tanah yang sesungguhnya kenapa Pelawan tidak dapat menjual objek lelang untuk segera melunasi hutangnya tanpa harus menunggu hutang macet, sehingga terhindar dari pelelangan umum. Hal ini jelas menunjukkan Pelawan tidak menunjukkan itikad baiknya dan baru sekarang memperkarakan harga limit lelang adalah merupakan alasan yang dibuat-buat saja dan tidak berdasarkan fakta-fakta hukum .

- Bahwa selain itu Pelawan telah mengada-ada dalam melakukan penaksiran harga atas obyek sengketa dimana pelaksanaan lelang yang dilakukan atas permohonan dari Terlawan I melalui Terlawan II dilaksanakan pada tanggal 11 Desember 2012, tetapi dalam posita gugatannya angka 14 (empat belas), Pelawan menyatakan Nilai Jaminan Pelawan (Nilai sewajarnya saat ini), hal tersebut jelas tidak sesuai karena mendasarkan penaksiran harga pada tahun 2019 sedangkan lelang sudah dilaksanakan pada tahun 2012.

7. Bahwa perlu Terlawan II sampaikan, sesuai pasal 1365 KUHPdata dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur sebagai berikut:

- Harus ada perbuatan
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum
- Harus ada unsur kesalahan
- Harus ada kerugian yang diderita
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa dari uraian tersebut di atas nampak sangat transparan, sedangkan dalil-dalil Pelawan sangat tidak berdasarkan hukum. Proses permohonan lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan lelang yang berlaku, oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum .

Halaman 12 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila Terlawan II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa perkara, agar memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Terlawan II
- Menyatakan gugatan Pelawan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)

A. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalannya
- Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain , mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan Pelawan tersebut Terlawan III mengajukan jawaban tertanggal 13 November 2019, pada pokoknya;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pada pokok prinsipnya Terlawan III menolak seluruh dalil Gugatan Perlawanan Pelawan tertanggal 09 September 2019, dan telah di Revisi tanggal 30 September 2019, kecuali yang nyata secara tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa Gugatan Perlawanan Pelawan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk tidak jelas dan kabur (Obscuur libel) karena posita dan potitem tidak saling mendukung ;
3. Bahwa Gugatan Perlawanan Pelawan tidak jelas dan kabur (Obscuur libel) karena Pelawan menggabungkan perkara yang berbeda yang seharusnya diajukan dalam Gugatan perlawanan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk, mengenai perbuatan melawan Hukum atas proses lelang dengan SHM. Nomor 588 Luas 999 m2 dengan bangunan rumahnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal yang telah terurai dan tertuang dalam Eksepsi, mohon secara mutatis mutadis diberlakukan pula sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;
2. Bahwa Gugatan perlawanan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk, tidak ada hubungan hukum dengan Terlawan III ;

Halaman 13 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk

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

3. Bahwa Gugatan perlawanan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk adalah belum dilaksanakan Eksekusi, dan Terlawan III masih memberikan kesempatan kepada Pelawan supaya meninggalkan tanah obyek sengketa secara suka rela, namun apabila Pelawan tidak segera meninggalkan tanah obyek sengketa maka Terlawan III, akan segera dilaksanakan Eksekusi ;

4. Bahwa Terlawan III membeli sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 588 Luas 999 m2 dengan bangunan rumahnya yang terletak didesa Gajah, Kecamatan Gajah, Kabupaten Demak, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Semarang sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang ;

5. Bahwa Terlawan III sebagai pemenang lelang yang beriktikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 1876.K/Pdt/2005, tertanggal 28 September 2006 ;

6. Bahwa Tuntutan provisi Pelawan berkaitan dengan pokok perkara, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 279.K/Pdt/1976, tertanggal 05 Juli 1977, tuntutan provisi tersebut Terlawan III mohon supaya ditolak ;

7. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Terlawan III mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara Perlawanan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk **untuk menolak** Gugatan perlawanan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk untuk seluruhnya, atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Berdasarkan hal hal tersebut diatas Terlawan III, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan perlawanan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk berkenan memberikan Putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- ❖ Menerima Eksepsi Terlawan III untuk seluruhnya
- ❖ Menyatakan Gugatan perlawanan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

- ❖ Menolak Gugatan perlawanan (Vrestek) terhadap Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks/2019/PN Dmk untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan perlawanan (Vrestek) terhadap Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks/2019/PN Dmk tidak dapat diterima ;

Halaman 14 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA

Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tersebut, Kuasa Hukum Pelawan telah mengajukan Repliknya tertanggal 20 November 2019;

Menimbang, bahwa atas Replik tersebut, Kuasa Hukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III telah menanggapi dengan mengajukan Dupliknya tertanggal 27 November 2019;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Terlawan I perihal kewenangan mengadili, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya berbunyi:

MENGADILI

1. Menolak eksepsi Terlawan I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Demak berwenang mengadili perkara perdata Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN.Dmk;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat yang terdiri dari :

1. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat HM No: 588 atas nama Masripah Bin H. Afandi dengan Surat Ukur 23-11-1985 No: 613/1985 Luas 999 m², selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Bidang Usaha Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) No: 064/PK-UKM-KDS-11, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
3. Fotokopi dari Fotokopi Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) No: 123/2011 atas nama Muhdi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
4. Fotokopi dari Fotokopi Slip terima dari Bank MEga dengan nilai Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari nilai kredit/ pinjaman Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
5. Fotokopi dari Fotokopi Laporan Polisi Sektor Gajah atas pemalsuan tanda tangan oleh ahli waris atas nama Maurifah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

Halaman 15 dari 25

Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi dari Fotokopi Bukti Angsuran Bank Mega, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
7. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Bank Mega atas Penjualan barang jaminan atas nama Muhdi dengan sertipikat SHM No: 588 dengan luas 999 m², selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
8. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Eksekusi No: 4/PDT/Eks/2019/PN Dmk, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
9. Fotokopi dari Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1914K/PDT/2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
10. Fotokopi dari Kartu Tanda Penduduk NIK. 3321086602780002 atas nama Muaripah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
11. Fotokopi dari Fotokopi Surat Keterangan ahli waris dari Kepala Desa Gajah Kecamatan Gajah Kabupaten Demak N0: 04/11/2014 24.02.2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
12. Fotokopi dari Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/ 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;

Bahwa fotokopi bukti surat yang diberi tanda P-1 dan P-3 sampai dengan P-13 tidak ditunjukkan aslinya, kecuali fotokopi bukti surat P-11 sesuai dengan aslinya dan semuanya telah dibubuhi materai yang cukup dan dilegalisasi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Terlawan I telah mengajukan bukti-bukti surat yang terdiri dari :

1. Fotokopi dari Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Bidang Usaha Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) No: 064/PK-UKM-KDS-11, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-1;

Bahwa fotokopi bukti surat yang diberi tanda TI-1 sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai yang cukup dan dilegalisasi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Terlawan III telah mengajukan bukti-bukti surat yang terdiri dari :

1. Fotokopi dari Penetapan No.4/Pen.Pdt.Eks/2019/PN Dmk, tanggal 31 Oktober 2019 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIII -1;

Halaman 16 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi dari Berita Acara Eksekusi Riil Penetapan No. 4/Pen.Pdt. Eks/2019/PN Dmk, tanggal 2 Januari 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIII -2;

Bahwa fotokopi bukti surat yang diberi tanda TIII-1 dan TIII -2 sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai yang cukup dan dilegalisasi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Pelawan juga mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dan pendapatnya dibawah sumpah sesuai agama dan kepercayaannya masing-masing antara lain:

1. Saksi Agus menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi sejak lahir tinggal di Desa Gajah ;
- Bahwa Saksi mengetahui ada tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 558 atas nama Masripah bin H. Afandi yang saat ini menjadi obyek sengketa;
- Bahwa pemilik obyek sengketa Almh. Masripah sudah meninggalsekitar 20 tahun yang lalu;
- Bahwa Almh. Masripah memiliki 6 orang anak yaitu: Muktiadi, Musyaropah, Mashadi, Mahmudah, Muaripah dan Muhdi (Pelawan);
- Bahwa setahu Saksi terhadap tanah tersebut belum ada pembagian waris sehingga masih menjadi milik semua ahli waris;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah tersebut berada di Desa Gajah, akan tetapi untuk luasnya Saksi tidak tahu;

2. Saksi Muhammad Dimyathi menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa setahu saksi obyek sengketa berada di Desa Gajah dengan luas ± 1000 m2 yang diatas tanah tersebut ada rumah kayu yang difungsikan untuk titipan sepeda;
- Bahwa lokasi obyek sengketa tersebut terletak didepan Pasar, sepengetahuan saksi belum lama ini ada tanah dekat obyek sengketa dengan luas ± 500 m2 dan laku 3 milyar rupiah;
- Bahwa tanah disekitar obyek sengketa tahun 2010 laku permeternya ± Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik Masrifah tetapi saksi tidak tahu apakah sudah dibagi atau belum;
- Bahwa saksi pernah mendengar obyek sengketa laku Rp.400.000.000,-;

Halaman 17 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas keterangan Saksi tersebut Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Pelawan tidak menghendaki untuk dilakukan pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing telah menyerahkan Kesimpulan secara tertulis pada tanggal 16 Januari 2020;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Pelawan adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terlawan dalam jawabannya menyampaikan eksepsi selain jawaban pada pokok perkara, sedangkan dalam Perlawanan Pelawan dikemukakan tuntutan provisi, maka akan dipertimbangkan, dalam Provisi, Eksepsi dan Pokok Perkara;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam Perlawanan Pelawan diajukan tuntutan Provisi sebagai berikut;

Memeritahkan kepada Para Terlawan untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Pelawan sebesar Rp 3.642.119.060,- [Tiga Milyar enam ratus empat puluh dua juta seratus sembilan belas ribu enam puluh rupiah] ,hal ini apabila Eksekusi tetap dijalankan.

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan Provisi tersebut tidak disertai alasan yang cukup, sehingga haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Terlawan I telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili, dan telah ditolak dengan putusan sela, yang dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 4 November 2019;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi selain tentang kewenangan mengadili dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terlawan I telah mengajukan eksepsi sebagai berikut;

Halaman 18 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan kabur dan tidak jelas / *obscuur libel*

1. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan perlawanannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan I;

2. Bahwa perlawanan Pelawan tidak jelas, tidak terang, bias dan kabur (*obscuur libel*) khususnya mengenai hal-hal sebagai berikut :

a) Pelawan tidak menyebutkan dengan jelas identitas Obyek Sengketa :

- Nomor Sertifikat Hak Milik,
- Letak dan Batas-batas sesuai gambar situasi / GS,
- Nomor dan tanggal GS,

b) Pelawan tidak menyebutkan dengan jelas identitas Perjanjian Kredit :

- Tanggal Perjanjian Kredit,
- Jangka waktu perjanjian kredit,
- Jenis fasilitas kredit, dll

3. Berdasarkan uraian tersebut diatas perlawanan Pelawan selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa dalam Perlawanan Pelawan telah disebutkan No. Sertifikat tanah, letak dan batas-batasnya serta nomor Gambar Situasi tanah, serta sudah mendalilkan adanya hubungan utang piutang antara Pelawan dengan Terlawan I, sedangkan tidak disebutkannya tanggal Perjanjian Kredit, jangka waktu perjanjian kredit, jenis fasilitas kredit, tidak menyebabkan Perlawanan Pelawan menjadi tidak jelas atau kabur.

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Terlawan I haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terlawan II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut;

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

2. Eksepsi salah mengajukan upaya hukum

Bahwa Pelawan mengajukan gugatan perlawanan kepada para Terlawan, sedangkan lelang telah dilaksanakan oleh Terlawan II pada tanggal 11 Desember 2012 yang telah dimenangkan oleh Terlawan III sebagaimana telah diakui sendiri oleh Pelawan dalam gugatannya.

Bahwa karena lelang telah dilaksanakan, maka seharusnya pelawan mengajukan gugatan biasa BUKAN gugatan perlawanan.

3. Eksepsi gugatan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*)

Halaman 19 dari 25

Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk

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

Bahwa Gugatan Para Pelawan tidak jelas atau kabur karena tidak bisa menunjukkan perbuatan hukum apa yang telah dilanggar oleh Terlawan II sehingga lelang tidak sah dan batal demi hukum. Bahwa Pelawan sama sekali tidak dapat menunjukkan prosedur lelang yang telah dilanggar oleh Terlawan II.

4. Eksepsi para pelawan terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*).

Bahwa perlu Terlawan II tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II, adalah berdasar permohonan lelang dari Terlawan I, karena Pelawan wanprestasi. Bahwa Pelawan seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Terlawan I), namun Pelawan tidak melaksanakan kewajiban tersebut, sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena Pelawan terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

Pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :

- Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,*
- Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan*
- Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya*
- Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.*

Berdasar hal tersebut, Pelawan tidak dapat mengajukan gugatan karena gugatan diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). (Yurisprudensi MARI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975).

5. Eksepsi *persona standi nonjudicio*

Bahwa Terlawan II berpendapat bahwa gugatan Pelawan khususnya yang ditujukan terhadap Terlawan II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Terlawan II di dalam surat gugatan dari Pelawan kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jateng dan

Halaman 20 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk

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

D.I. Yogyakarta selaku (instansi) atasan Terlawan II, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.

Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan II di atas, maka gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat*.

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Terlawan II, mengenai Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum, dengan alasan lelang sudah dilaksanakan, Majelis Hakim menilai, bahwa hal tersebut tidak menghalangi Pelawan untuk mengajukan Perlawanan terhadap Penetapan No. 4/Pen.Pdt. Eks/2019/PN Dmk, tanggal 31 Oktober 2019, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Demak.

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Terlawan II, mengenai Perlawanan tidak jelas atau kabur, dengan alasan tidak bisa menunjukkan perbuatan hukum apa yang telah dilanggar oleh Terlawan II sehingga lelang tidak sah dan batal demi hukum, Majelis Hakim menilai Perlawanan Pelawan telah mendalilkan perbuatan Terlawan II dalam posita hukumnya, yaitu menjual lelang objek sengketa atas permintaan Terlawan I, sedangkan mengenai perbuatan Terlawan II tersebut melanggar hukum atau tidak, haruslah dibuktikan kebenarannya dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Terlawan II, mengenai Perlawan Pelawan yang tidak mengaitkan dengan Instansi atasan dari Terlawan II, Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena pelaksanaan lelang objek perkara ini adalah perbuatan hukum dari Tergugat II, maka Tergugat II merupakan subyek hukum yang dapat digugat, baik dengan redaksi yang dihubungkan atau dikaitkan dengan instansi atasan maupun tidak;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Halaman 21 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi yang diajukan oleh Terlawan II, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terlawan III telah mengajukan eksepsi sebagai berikut;

1. Bahwa Gugatan Perlawanan Pelawan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk tidak jelas dan kabur (Obscuur libel) karena posita dan potitem tidak saling mendukung ;
2. Bahwa Gugatan Perlawanan Pelawan tidak jelas dan kabur (Obscuur libel) karena Pelawan menggabungkan perkara yang berbeda yang seharusnya diajukan dalam Gugatan perlawanan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk, mengenai perbuatan melawan Hukum atas proses lelang dengan SHM. Nomor 588 Luas 999 m2 dengan bangunan rumahnya ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Terlawan III, mengenai Perlawan Pelawan yang tidak jelas atau kabur, karena posita dan petitum tidak saling mendukung, serta karena tidak disertai dengan alasan yang cukup, maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Terlawan III, mengenai Perlawan Pelawan yang tidak jelas atau kabur, karena menggabungkan perkara yang berbeda, namun karena tidak disertai dengan alasan yang cukup, maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi yang diajukan oleh Terlawan III, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka seluruh eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III, haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Pelawan adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa atas Perlawanan Pelawan tersebut, Para Terlawan telah telah mengajukan jawaban sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut pokok perkara dalam Perlawanan ini, terlebih dahulu akan dipertimbangkan formalitas Perlawanan yang disusun oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa Perlawanan yang disusun oleh Pelawan adalah perlawanan terhadap Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/2019/PN Dmk, sebagaimana tertuang dalam Perlawanan tanggal 9 September 2019 dan revisi Perlawanan tanggal 30 September 2019, pada halaman 1;

Halaman 22 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa namun dalam posita hukumnya, peristiwa-peristiwa hukum yang mendasari diajukan perlawanan tersebut tidak dihubungkan atau dikaitkan dengan Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/2019/PN Dmk, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Demak, atau dalam posita hukum tersebut, tidak ada sama sekali dalil-dalil Perlawanan Pelawan yang mempersoalkan keabsahan Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/2019/PN Dmk;

Menimbang, bahwa disamping itu dalam Petitumnya juga tidak ada tuntutan yang berkaitan dengan Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/2019/PN Dmk, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Demak, antara lain, misalnya, menyatakan supaya eksekusi tersebut dibatalkan, atau yang semisal dengan itu, sehingga tidak jelas untuk tujuan apa Pelawan melawan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/2019/PN Dmk, jika tidak ada yang dituntut berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi tersebut, dalam tuntutan pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa disamping itu dalam Petitum Perlawanannya, Pelawan juga tidak mengajukan tuntutan terhadap penegasan Pelawan apakah ia benar-benar beritikad baik dalam mengajukan perlawanannya, antara lain, misalnya, tuntutan agar Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang benar, atau yang semisal dengan itu, karena perlawanan terhadap eksekusi, yang dilawan adalah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau pelaksanaan ketententuan yang secara hukum dianggap seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menilai, bahwa Perlawanan yang disusun oleh Pelawan, tidak memenuhi syarat formal, karena Posita Hukumnya tidak jelas dan lengkap, serta Petitumnya tidak terang dan tidak pasti, dalam kaitannya dengan Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/2019/PN Dmk, yang merupakan pokok Perlawanan Pelawan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, pokok perkara dalam Perlawanan Pelawan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, sedangkan alat bukti baik surat maupun saksi yang diajukan Pelawan, yaitu (P-1, P-3 sampai P-13 , serta keterangan saksi Agus dan saksi Muhammad Dimyathi yang diberikan di bawah sumpah), yang dimaksudkan untuk mendukung dalil pokok perkara Perlawanan Pelawan, maupun alat bukti surat yang diajukan Para Terlawan, yaitu (TI-1, TIII-1 dan TIII-2), yang dimaksudkan untuk mendukung dalil bantahan pada pokok perkara Para Terlawan, juga tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Halaman 23 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

Menolak Provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.886.500.000,- (satu juta delapan ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada hari Selasa, tanggal 20 Januari 2020 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Demak Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Dmk tanggal 12 September 2019, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 30 Januari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Laswadi Panitera Pengganti dan kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II, Kuasa Terlawan III, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Terlawan IV dan Terlawan V maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Novita Arie DRN, S.H., Sp.Not.MH

Mujiono, S.H.,M.H.

Halaman 24 dari 25
Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Plw/2019/PN Dmk

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

Roisul Ulum, S.H.

Panitera Pengganti,

Laswadi

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp	6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
3.....P	:	Rp	30.000,00;
endaftaran			
4.....A	:	Rp	50.000,00;
TK			
5.....P	:	Rp	1.780.000,00;
anggilan			
6.....L	:	Rp	10.000,00;
eges			
Jumlah	:	Rp	1.886.500,00;
(satu juta delapan ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah)			