



PUTUSAN
No.49/Pdt.G/2017/PN.Jpa

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

AHMAD KHASIRAN, Umur 50 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Desa Troso Rt.002 Rw.006, Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Seno Wibowo, SH. MH., Advokat yang berkantor di kantor Advokat Seno Wibowo, S.H., M.H. & Associate yang beralamat di Perum Sumber Indah II, Jl. Flamboyan No. 27 Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk KANTOR CABANG JEPARA**, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 101 Jepara, Kabupaten Jepara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jonet Kertapati, Irfan Syaifuddin, Reza Novananda, Tjipto Subianto, Agus Widodo, Wahyu Noto Wibowo dan Usmar Ismail, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 1 November 2017, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SEMARANG**, beralamat di Jalan Imam Bonjol No 1 D GKN II Lantai IV Semarang Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN JEPARA**, beralamat di Jalan Ahmad Fauzan No. 2 Jepara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gogik Margianto, A.Ptnh, M.M., Umar Hadi Sunaryani, A.Ptnh., dan Dedy Priyono, S.SiT, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat **gugatan** tanggal 11 Oktober 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 11 Oktober 2017 dalam Register Nomor No.49/Pdt.G/2017/PN.Jpa, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa setidaknya-tidaknya dalam kurun waktu sebelum tahun 2015, Ahmad Kharisan/Penggugat telah menjadi Nasabah dari salah satu Bank di Jepara. Dalam hal inilah mengajukan permohonan pinjaman kredit sebagai modal usaha, dari permohonan pinjaman kredit yang diajukan oleh Ahmad Kharisan maka diperoleh fasilitas pinjaman kredit dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam perjanjian kredit yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak;
2. Bahwa dari fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank/ Lembaga Keuangan tersebut dapat menjalankan usahanya dengan baik dan lancar sehingga dapat membayar angsuran pinjamannya secara rutin sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian kredit. Selanjutnya guna mempertahankan dan menambah modal usahanya, Ahmad Kharisan telah mengajukan permohonan kredit tambahan, akan tetapi belum ada persetujuan dari Pihak Bank;
3. Bahwa oleh karena belum ada persetujuan dari Pihak Bank, maka kedua belah pihak sepakat diadakan take over / pengalihan kredit ke PT. Bank Rakyat Indonesia Persero, Tbk Kantor Cabang Jepara. Dalam hal ini TERGUGAT I (PT. Bank Rakyat Indonesia Persero, Tbk Kantor Cabang Jepara) bersedia untuk memberikan fasilitas kredit sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), dalam bentuk rekening koran. Akan tetapi dalam take over tersebut setelah dikurangi dengan biaya hutang lainnya PENGGUGAT menerima pinjaman kredit kurang lebih sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah);
4. Bahwa dengan diadakannya take over tersebut, maka setidaknya-tidaknya dalam bulan Mei 2015, Ahmad Kharisan telah menjadi Nasabah dari TERGUGAT I (PT. Bank Rakyat Indonesia Persero, Tbk Kantor Cabang Jepara). Bahwa sebagai agunan/ jaminan pinjaman kredit kepada TERGUGAT I tersebut, PENGGUGAT telah memberikan agunan/ jaminan kredit berupa 1 (satu) bidang tanah milik dari PENGGUGAT, yang antara lain adalah:
 - Sebidang tanah dan Bangunan SHM No. 1735, Luas 980 M2 atas nama Ahmad Kharisan, terletak di Desa Troso, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;
5. Bahwa dari fasilitas kredit Rekening Koran yang diberikan oleh TERGUGAT I tersebut, maka PENGGUGAT dapat menjalankan usahanya dengan baik dan lancar sehingga PENGGUGAT mampu membayar bunga pinjaman kepada TERGUGAT I secara rutin sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit;
6. Bahwa dalam kurun waktu kurang lebih 1 tahun antara pertengahan tahun 2015 s/d 2016 dengan adanya fasilitas kredit dari TERGUGAT I, maka PENGGUGAT dapat menjalankan usahanya dengan baik dan lancar sehingga

Halaman 2 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.

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

- mampu membayar bunga pinjaman kepada TERGUGAT I secara rutin sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit sekitar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima atus ribu rupiah);
7. Bahwa setelah berjalan sekitar 1 tahun, PENGGUGAT minta agar perjanjian kredit dirstrukturisasi oleh TERGUGAT I, setelah di restrukturisasi sekitar pertengahan tahun 2016 PENGGUGAT selama kurang lebih 7 bulan membayar lancar;
 8. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu dan situasi yang kurang menguntungkan pada awal tahun 2017, mengakibatkan PENGGUGAT banyak menderita kerugian dalam usahanya. Oleh karena kondisi usaha dari PENGGUGAT mulai tidak stabil dan tidak lancar seperti sebelumnya maka PENGGUGAT mulai kurang rutin dalam membayar bunga pinjaman kredit kepada TERGUGAT I;
 9. Bahwa PENGGUGAT telah memberitahukan kondisi usahanya tersebut kepada TERGUGAT I dengan maksud untuk meminta keringanan dan permohonan penundaan pengembalian pembayaran bunga dan pinjaman pokok sampai dengan kondisi usahanya normal kembali seperti sediakala;
 10. Bahwa mengingat kondisi usaha dari PENGGUGAT yang belum juga berjalan lancar mengakibatkan PENGGUGAT belum mampu membayar bunga pinjaman kepada TERGUGAT I. Akan tetapi PENGGUGAT tetap beritikad baik untuk tetap membayar dan/ atau melunasi seluruh pinjaman yang menjadi tanggungjawab dan kewajibanya;
 11. Bahwa meskipun mengalami kerugian yang sangat besar, tetapi dalam kurun waktu pencairan pertengahan tahun 2015 sampai saat ini akhir tahun 2017, PENGGUGAT telah membayar bunga kurang lancar kepada TERGUGAT I dan pembayaran tunggakan bunga terakhir sekitar bulan september 2017 sebesar Rp. 11.000.000,- Yang apabila dihitung keseluruhan jumlah angsuran bunga pinjaman kredit yang sudah dibayar oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I adalah kurang lebih 19 bulan;
 12. Bahwa PENGGUGAT telah berkali-kali meminta keringanan dan penundaan pengembalian atau di Restrukturisasi lagi, akan tetapi tidak mendapat tanggapan dari TERGUGAT I. Bahkan tanpa sepengetahuan dan tanpa pemberitahuan terlebih dulu kepada PENGGUGAT, TERGUGAT I telah menyerahkan permasalahan kredit antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tersebut kepada TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang/ KPKNL) Semarang);
 13. Bahwa tindakan TERGUGAT I menyerahkan permasalahan kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang/ KPKNL) Semarang) yang sebelumnya tidak pernah diberitahukan kepada PENGGUGAT adalah tidak benar dan melawan hukum;

Halaman 3 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa PENGUGAT selama tahun 2017 tidak pernah mendapat surat peringatan apapun dari TERGUGAT I. Akan tetapi diluar dugaan PENGUGAT, permasalahan kredit PENGUGAT tersebut telah diserahkan kepada TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang / KPKNL Semarang);
15. Bahwa untuk selanjutnya TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang/ KPKNL) Semarang telah mengadakan rencana lelang/ penjualan umum melalui lelang online penawaran ditutup tanggal 17 Oktober 2017 mekanisme lelang tertutup atas barang jaminan milik PENGUGAT, yaitu:
 - Sebidang tanah dan Bangunan SHM No. 1735, Luas 980 M2 atas nama Ahmad Kharisan, terletak di Desa Troso, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara. Yang rencananya akan dilaksanakan pada Hari Selasa tanggal 17 Oktober 2017 di PT. Bank Rakyat Indonesia kantor cabang Jepara, jalan Pemuda No. 101 Jepara;
 - Sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya tersebut di atas untuk selanjutnya di sebut sebagai OBYEK SENGKETA;
16. Bahwa dalam rencana pelaksanaan lelang tersebut, TERGUGAT I telah menetapkan harga limit dan/ atau harga jual sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya milik PENGUGAT tersebut sangat rendah dan jauh dari harga pasaran/ tidak sesuai dengan nilai jual pada umumnya, disamping itu TERGUGAT I tidak mengumumkan terlebih dahulu ke media masa dua kali 14 hari sebelum lelang dilaksanakan, hal ini merugikan PENGUGAT. Tindakan TERGUGAT I tersebut sangatlah tidak benar dan tidak berdasar hukum;
17. Bahwa dalam menentukan harga limit terhadap 1 bidang tanah milik PENGUGAT tersebut di atas, hanya sepihak tidak ada kesepakatan dengan harga yang diinginkan oleh PENGUGAT. Penentuan harga limit yang tidak melibatkan PENGUGAT dan penetapan harga yang terlalu rendah tersebut menyalahi ketentuan / prosedur yang ada. Karena menurut PENGUGAT harga tanah sesuai dengan harga umum adalah sebagai berikut :
 - Sebidang tanah dan Bangunan SHM No. 1735, Luas 980 M2 atas nama Ahmad Kharisan, terletak di Desa Troso, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, ditawarkan sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) menurut PENGUGAT perkiraan harga umum sekitar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
18. Bahwa tindakan TERGUGAT I menyerahkan permasalahan kredit antara PENGUGAT dan TERGUGAT I ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang/ KPKNL) Semarang yang selanjutnya ditetapkan rencana lelang terhadap 1 bidang tanah milik PENGUGAT yang menjadi jaminan kredit dengan menetapkan harga jual yang sangat jauh dari harga pasaran dan /

Halaman 4 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- atau tidak sesuai dengan nilai jual pada umumnya tersebut adalah tidak benar karena telah mengakibatkan kerugian yang besar dari PENGUGAT;
19. Bahwa TERGUGAT I dalam menentukan harga limit tanpa sepengetahuan dan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada PENGUGAT adalah melanggar Pasal 1 butir / angka ke 20 dan 26 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 yaitu Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 20. Bahwa Tindakan TERGUGAT I dalam menentukan harga limit yang rendah sekali, sangat merugikan PENGUGAT karena dalam penentuan harga limit seharusnya TERGUGAT I mengikutsertakan / melibatkan PENGUGAT sebagai pemilik barang. Dan sebagai bahan pertimbangan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana tersebut dalam Pasal 36 ayat (1) huruf a dan b yaitu, penjual / pemilik barang dalam menentukan nilai limit berdasarkan (a) Penilaian oleh Penilai dan (b) Penaksiran oleh Penaksir / Tim Penaksir;
 21. Bahwa oleh karena tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut telah mengakibatkan kerugian yang besar dari PENGUGAT baik kerugian Materiil maupun Immateriil, maka lelang yang dilaksanakan pada Hari Selasa tanggal 17 Oktober 2017 tersebut harus dibatalkan;
 22. Bahwa PENGUGAT meminta kebijaksanaan dari TERGUGAT I agar berkenan untuk memberikan jangka waktu / penundaan pembayaran dan keringanan pembayaran pinjaman kredit kepada PENGUGAT dan atau memberi kesempatan kepada PENGUGAT untuk menjual aset sendiri barang jaminan menurut harga sewajarnya / umum untuk melunasi hutangnya kepada TERGUGAT I;
 23. Bahwa PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jepara memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk tidak menghitung bunga dan denda bank kepada PENGUGAT terhitung sejak pembayaran bunga terakhir yang dibayar oleh PENGUGAT atau sejak diajukannya Gugatan di Pengadilan Negeri Jepara sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 24. Bahwa PENGUGAT mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai Para Pihak yaitu TURUT TERGUGAT dalam perkara ini dengan maksud TURUT TERGUGAT tidak menindaklanjuti dan / atau segera menghentikan segala proses hukum yang berhubungan dengan pemindahan hak 1 bidang tanah milik PENGUGAT apabila TERGUGAT I dikemudian hari melakukan tindakan pemindahan hak terhadap bidang tanah milik PENGUGAT sebagaimana tersebut diatas, yang saat ini menjadi Obyek Sengketa untuk dibalik nama keatas nama pihak lain baik melalui proses jual

Halaman 5 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli maupun lelang sejak diajukannya gugatan sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

25. Bahwa untuk menjamin Gugatan Penggugat serta untuk menghindari kemungkinan adanya tindakan dari TERGUGAT akan melakukan perbuatan hukum yang sifatnya mengalihkan dan / atau memindahkan hak kepemilikan 1 bidang tanah milik PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas kepada pihak lain baik dengan cara jual beli maupun lelang maka perlu diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas bidang tanah tersebut diatas;

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

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah yang menjadi obyek sengketa milik PENGGUGAT yang berupa: Sebidang tanah dan Bangunan SHM No. 1735, Luas 980 M2 atas nama Ahmad Kharisan, terletak di Desa Troso, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I dalam penentuan harga limit terhadap 1 bidang tanah milik PENGGUGAT yaitu :
Sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 1735, Luas \pm 980 M2, a/n. Ahmad Kharisan terletak di Desa Troso, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara yang ditawarkan Rp. 350.000.000 adalah sangat rendah/tidak sesuai dengan harga umum sekitar Rp. 700.000.000,- dan merugikan Penggugat;
4. Menyatakan rencana lelang terhadap bidang tanah milik PENGGUGAT yang akan dilaksanakan pada tanggal 17 Oktober 2017 dan rencana lelang dikemudian hari tidak sesuai prosedur hukum adalah tidak sah dan harus dibatalkan;
5. Memerintahkan kepada TERGUGAT I (PT. Bank Rakyat Indonesia Persero, Tbk Kantor Cabang Jepara) untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang berhubungan dengan pemindahan hak 1 bidang tanah obyek sengketa milik PENGGUGAT tersebut di atas, keatas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Memerintahkan kepada TERGUGAT II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang / KPKNL) Semarang untuk tidak menindaklanjuti dan atau menghentikan semua rencana lelang terhadap 1 bidang tanah milik

Halaman 6 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Memerintahkan kepada TERGUGAT I (PT. Bank Rakyat Indonesia Persero, Tbk Kantor Cabang Jepara) untuk memberikan jangka waktu pelunasan pembayaran pinjaman kredit kepada PENGUGAT dengan menjual aset jaminan sendiri menurut harga umum/sewajarnya guna melunasi hutangnya kepada TERGUGAT I;
8. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk tidak menindaklanjuti dan / atau segera menghentikan segala proses hukum yang berhubungan dengan pemindahan hak 1 bidang tanah milik PENGUGAT sebagaimana tersebut diatas, keatas nama pihak lain baik melalui proses jual beli maupun lelang sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT untuk mematuhi semua putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pengugat, Tergugat I dan Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur **Mediasi** di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Bayu Agung Kurniawan, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Jepara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal **15 Desember 2017**, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pengugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pengugat tersebut **Tergugat I** memberikan **jawaban** pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. PENGADILAN NEGERI JEPARA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA A QUO (EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF)

1. Bahwa Dalam perkara a quo, Pengugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat pada Pengadilan Negeri Jepara, dan

Halaman 7 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan register perkara dengan nomor 49/Pdt.G/2017/PN.Jpa tertanggal 11 Oktober 2017;

Namun demikian, dalam Petitumnya, Penggugat justru mengajukan tuntutan kepada Pengadilan Negeri Purwodadi, dan sama sekali tidak mengajukan petitumnya kepada Pengadilan Negeri Jepara (vide gugatan Penggugat halaman 5 paragraf 5 baris ke-2);

2. Bahwa Dengan pengajuan petitum yang diajukan kepada Pengadilan Negeri yang berbeda, yaitu kepada Pengadilan Negeri Purwodadi, maka sudah jelas dan terang Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang memeriksa dan mengadili atas perkara a quo. Hal ini berakibat terhadap gugatan Penggugat yang demikian mengandung cacat formil, sehingga harus dinyatakan Ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

MA K A Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa perkara aquo berkenan memutus gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil yang demikian dengan putusan **DITOLAK atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);**

II. UPAYA HUKUM TERHADAP LELANG YANG BELUM DILAKSANAKAN SEHARUSNYA DALAM BENTUK PERLAWANAN BUKAN GUGATAN

1. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat a quo adalah wujud keberatan Penggugat terhadap lelang eksekusi beberapa bidang tanah agunan kredit milik Penggugat yang dilaksanakan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II pada tanggal **17 Oktober 2017;**

Gugatan tersebut diajukan oleh Penggugat pada tanggal **11 Oktober 2017** yaitu **sebelum lelang eksekusi dilaksanakan;**

2. Bahwa Sesuai Yurisprudensi MARI No. 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa **Perlindungan sebelum pelelangan dilaksanakan;**

Atas dasar hal tersebut upaya hukum yang diajukan Penggugat dalam bentuk Gugatan terhadap lelang yang belum dilaksanakan aquo telah mengandung cacat formil, sehingga sudah seharusnya tidak diterima;

Halaman 8 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN.Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MAKA Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa perkara aquo berkenan memutus gugatan Para Penggugat yang mengandung cacat formil yang demikian dengan putusan **gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);**

B. DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:
- 2 Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok perkara;
- 3 Bahwa Tergugat I **MENOLAK** dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
- 4 Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
- 5 Bahwa Tergugat I selaku kreditur telah memberikan fasilitas Kredit Modal Kerja kepada Ahmad Kharisan dan Malichah (Suami Istri) secara tanggung renteng (*hoofdelijk*) sebesar pokok Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) Maksimum CO Tetap, dengan bunga kredit sebesar 14,5% pertahun dan wajib dibayar setiap bulan yang bersangkutan, yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 06 tanggal 09 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Risma Aristiana Rohmatika, SH, Notaris di Jepara;
Kredit kepada Penggugat dan istrinya tersebut telah mengalami perubahan karena mendapat perpanjangan jangka waktu kredit sebagaimana tertuang dalam Akta persetujuan Perpanjangan Kredit No.51 tanggal 31 Maret 2016, yang dibuat dihadapan Risma Aristiana Rohmatika, SH, Notaris di Jepara;
Sesuai Perjanjian Kredit terakhir, secara keseluruhan kredit masih ditangan Penggugat sebesar Rp.280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), yang wajib dilunasi sesuai tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 09 Maret 2016 Maksimum CO Tetap, dengan bunga kredit sebesar 14,5% pertahun dan wajib dibayar setiap bulan yang bersangkutan;

Halaman 9 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit di atas, telah diserahkan agunan berupa sebidang tanah SHM No.1735/Desa Troso, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara **atas nama Ahmad Kharisan (objek sengketa)**, yang selanjutnya telah **diikat dan dibebani** Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I, Nomor: 01216/2015, tanggal 21-05-2015, dengan nilai Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk kepentingan Tergugat I. Dijadikannya objek sengketa tersebut sebagai jaminan pelunasan hutang kepada Tergugat I dengan dibebani Hak Tanggungan, membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan **berhak** melakukan penjualan melalui lelang atas kekuasaan sendiri (**Parate Eksekusi**) atau dengan meminta fiat ke Ketua Pengadilan Negeri (Fiat Eksekusi) dan mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan lelang objek Hak Tanggungan tersebut, apabila debitur **cidera janji** ;

Hak Tergugat I tersebut didasarkan pada ketentuan **Pasal 6 jo. Pasal 20** ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**UUHT**), yang secara tegas menyatakan bahwa:

Pasal 6 UUHT:

*"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".*

Pasal 20 ayat (1) UUHT:

*"Apabila debitor **cidera janji**, maka berdasarkan:*

- Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 6**, atau*
- Title eksekutorial** yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)*

*Objek Hak Tanggungan **dijual melalui pelelangan umum** menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya".*

Hak Tergugat I tersebut juga telah disepakati di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang mendasari terbitnya SHT yaitu pada Pasal 2 butir 6 yang menyatakan bahwa:

Halaman 10 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Tika debitor **tidak memenuhi kewajibannya** 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 obyek 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 kwitansi,*
- d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,*
- e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas, dan*
- f. *Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua diperlukan dalam rangka melaksanakan haknya tersebut.*

7. Bahwa Kemudian walaupun telah dilakukan Restrukturisasi Kredit, dengan pemberian Perpanjangan kredit dan Perubahan Jangka Waktu, Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya lagi selaku Debitur (**wanprestasi**) dengan tidak membayar kewajiban-kewajibannya kepada Tergugat I selaku Kreditur, sehingga kredit atas nama Penggugat menjadi bermasalah (**menunggak**);

Dengan cidera janji/wanprestasinya Penggugat yang demikian, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan **berhak** untuk melakukan penjualan lelang terhadap objek sengketa, sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT;

8. Bahwa Meskipun demikian, Tergugat I **tidak serta merta** melaksanakan haknya tersebut, tetapi justru masih **beritikad baik** memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya secara damai dengan menyampaikan peringatan-peringatan kepada Penggugat melalui dengan surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat No.B.4207-KC.VIII/ADK/08/2016 tanggal 01 Agustus 2016 perihal Surat Peringatan I;

Halaman 11 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b.Surat No.B.4578-KC.VIII/ADK/08/2016 tanggal 18 Agustus 2016
perihal Surat Peringatan II;

c.Surat No.B.4950-KC.VIII/ADK/09/2016 tanggal 05 September 2016
perihal Surat Peringatan III;

Surat peringatan-surat peringatan dari Tergugat I tersebut ternyata juga **tidak ditanggapi dengan baik** oleh Penggugat dan tetap tidak ada itikad baik serta upaya nyata dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban-kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, oleh karenanya sebagai upaya untuk mendapatkan pelunasan kredit Penggugat, maka Tergugat I menempuh upaya penyelesaian kredit melalui penjualan lelang atas dasar Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi) dengan bantuan Tergugat II;

9. Bahwa Hak Tergugat I untuk melakukan penjualan lelang tersebut juga telah ditegaskan dalam Pasal 2 dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajiban utang sesuai perjanjian kredit dengan Tergugat I, maka tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pemberi Hak Tanggungan, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan lelang atas agunan kredit tersebut;

10. Bahwa Dalam rangka melaksanakan hak penjualan lelang melalui parate eksekusi tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa kepada Tergugat II melalui Surat No. B.4781-KC.VIII/ADK/08/2017 tanggal 23 Agustus 2017, Permohonan tersebut kemudian ditindaklanjuti oleh Tergugat II dengan memberikan penetapan **Hari dan Tanggal Lelang**, sesuai surat nomor : S-2949/WKN.09/KNL.01/2017 tanggal 12 September 2017, dimana lelang Parate Eksekusi melalui internet (closed Biding) akan dilaksanakan pada hari **Selasa, tanggal 17 Oktober 2017**;

11. Bahwa Atas dasar penetapan hari dan tanggal lelang tersebut, Tergugat I sesuai persyaratan yang diminta telah melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Pembuatan **Pengumuman Pertama** Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman tempel/selebaran tanggal 18 September 2017.
- 2) Pembuatan **Pengumuman Kedua** Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Wawasan yang terbit tanggal 03 Oktober 2017.

Halaman 12 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) **Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Parate Eksekusi** kepada Debitur melalui surat No. B.5536-KC.VIII/ADK/10/2017 tanggal 02 Oktober 2017,

Pelaksanaan lelang diselenggarakan tanggal **17 Oktober 2017**, namun dilaksanakan dengan hasil Tidak Ada Peminat (TAP);

12. Bahwa Dalil-dalil tersebut di atas sekaligus untuk membantah dalil Penggugat pada butir 12-15, yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I tidak pernah menanggapi dan memberitahukan kepada Penggugat atas wanprestasi nya dan upaya pelaksanaan lelang parate eksekusi obyek sengketa;

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 16 sampai 21 yang pada intinya menyatakan penentuan harga harga pasar atas obyek sengketa sangat rendah dimana nilai seharusnya adalah sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), dan penentuan nilai limit tidak menyertakan Penggugat, yang menyebabkan kerugian kepada Pengguga, sehingga lelang harus dibatalkan;

14. Bahwa Dalil yang demikian jelas sangat mengada-ada dan terlihat jelas hanya berdasarkan pada asumsi-asumsi yang diciptakan sendiri oleh Penggugat, tanpa disertai dengan dalil hukum dan fakta hukum yang nyata telah terjadi.

15. Bahwa Di dalam Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dinyatakan bahwa Penjual menetapkan nilai Limit berdasarkan:

- a. Penilaian oleh Penilai, atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir.

Selanjutnya disebutkan dalam Pasal 44 ayat (2) PMK di atas bahwa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a. merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;

Sedangkan menurut Pasal 44 ayat (3), Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan **pihak yang berasal dari Penjual (dhi BRI/Tergugat I)**, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno;

Halaman 13 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.

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

Namun demikian telah ditegaskan di dalam Pasal 45 PMK di atas bahwa Nilai Limit yang ditetapkan oleh Penjual yang harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai adalah dalam hal:

Huruf (b) **untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)** harus berdasarkan penilaian dari penilai, sehingga untuk nilai limit dibawah **Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dapat dilakukan oleh Penaksir.**

Atas dasar hal tersebut maka penetapan nilai limit lelang objek sengketa **dalam perkara aquo tidak memerlukan hasil penilaian dari** lembaga penilai independen, tetapi cukup dinilai oleh Penaksir dari Tergugat I sendiri selaku Penjual, karena nilai objek sengketa dalam perkara aquo **di bawah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).**

Perlu Tergugat I sampaikan juga bahwa di dalam lelang yang dilakukan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II adalah lelang eksekusi bukan lelang non eskekusi (lelang sukarela) dan di dalam pelaksanaan lelang eksekusi nilai limit yang dipakai didasarkan pada **Nilai Pasar Wajar** yang menurut penaksir nilainya sebesar Rp.354.400.000,- (tiga ratus lima puluh empat juta empat ratus ribu rupiah).

Dalil Penggugat yang menyatakan nilai limit lelang sangat jauh dari harga umum juga sangat tidak beralasan, karena dengan nilai limit yang telah ditetapkan tersebut, faktanya tidak ada satu orang pun yang berminat mengikuti / mengajukan penawaran atas.

Kalupun menurut Penggugat nilai limit objek sengketa sangat rendah (quod non), tentunya akan banyak peserta lelang yang mengikuti lelang.

- 16.Bahwa Atas dasar hal tersebut jelas Parate Eksekusi yang dilaksanakan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II sudah **sah sehingga tidak dapat dibatalkan.** Hal tersebut sesuai dengan Buku 11 Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada intinya menyatakan bahwa :

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."

Halaman 14 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas posita Penggugat angka 23 yang meminta kepada majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak menghitung bunga dan denda bank kepada Penggugat terhitung sejak pembayaran bunga terakhir atau sejak gugatan diajukan sampai memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalil yang demikian sangat tidak jelas dasar hukumnya, dan mencederai prinsip keseimbangan dalam Perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat 1 secara notariil, dimana sesuai Pasal 1338 KUHPdata disebutkan bahwa "*semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*";

Dalam akta-akta perjanjian kredit tersebut, Penggugat selaku debitur diwajibkan dan bersedia untuk melakukan pembayaran bunga kepada Tergugat I selaku Kreditur sebesar 14,5% per tahun yang dibayarkan tiap bulannya.;

18. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan;
2. perbuatan itu harus melawan hukum;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (schuld);

Namun ternyata tidak satupun dalil gugatan Penggugat yang mampu menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, **terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat I.**

Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata terpenuhi, maka dalil perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*) yang Para Penggugat tujuan khususnya kepada Tergugat I adalah **gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan;**

19. Bahwa Lebih lanjut mengingat Petitum gugatan Penggugat a quo dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Halaman 15 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.

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

Jepara menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima atas seluruh petitum Penggugat a quo;

MAKA: Berdasarkan uraian-uraian Tergugat I di atas, nyata-nyata lelang eksekusi objek sengketa yang Terguat I lakukan **bukan merupakan perbuatan melawan hukum** dan sudah SAH serta mempunyai kekuatan hukum mengikat, oleh karenanya Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa perkara aquo untuk memberikan putusan terhadap perkara aquo dengan putusan **MENOLAK gugatan** Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat **tidak dapat diterima**;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Turut Tergugat** memberikan **jawaban** pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan data yang ada di kantor Pertanahan Kabupaten Jepara berupa buku Tanah, Hak Milik Nomor : 1735/Troso sampai saat ini masih tercatat atas nama Ahmad Kharisan berdasarkan pendaftaran tanah bekas hak yasan C. Nomor : 3180 P.47 D.III
2. Bahwa pada buku Tanah Hak Milik Nomor : 1735/Troso juga terdapat catatan adanya Hak Tanggungan dengan Akta Tanggal 8-4-2015 Nomor : 300/2015 dibuat oleh PPAT Risma Aristiana Rohmatika, SH dengan pemegang Hak tanggungan yaitu PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan Pusat di Jakarta
3. Bahwa pada buku tanah Hak Milik Nomor 1735/Tahunan juga terdapat catatan pemblokiran pada tanggal 13-10-2017 berdasarkan permohonan Sdr. Seno Wibowo, SH MH dengan alasan gugatan telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara Nomor : 49/Pdt.G/2017/PN.Jpa
4. Bahwa pada buku tanah Hak Milik Nomor : 1735/Tahunan juga terdapat catatan pelayanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk lelang tanggal 17-10-2017

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan negeri Jepara yang mengadili dan memeriksa perkara ini mohon menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

1. Membebaskan semua biaya dalam perkara ini kepada Penggugat atau;
2. Apabila majelis Hakim mempunyai keputusan lain mohon dijatuhkan putusan yang seadil adilnya;
3. Apabila majelis hakim mempunyai keputusan lain mohon dijatuhkan putusan yang seadil adilnya;

Halaman 16 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 oleh karena Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat I pada pokoknya telah mengajukan eksepsi bahwa Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang mengadili oleh karena dalam Petitumnya, Penggugat justru mengajukan tuntutan kepada Pengadilan Negeri Purwodadi, dan sama sekali tidak mengajukan petitumnya kepada Pengadilan Negeri Jepara (*vide gugatan Penggugat halaman 5 paragraf 5 baris ke-2*)

Menimbang, bahwa dengan pengajuan petitum yang diajukan kepada Pengadilan Negeri yang berbeda, yaitu kepada Pengadilan Negeri Purwodadi, Tergugat I berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang memeriksa dan mengadili atas perkara *a quo*. Hal ini berakibat terhadap gugatan Penggugat yang demikian mengandung cacat formil, sehingga harus dinyatakan Ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca gugatan Penggugat dengan seksama, Majelis Hakim berpendapat bahwa penulisan "Pengadilan Negeri Purwodadi" dalam gugatan Penggugat bukan merupakan hal yang substansial dan hanyalah merupakan kesalahan dalam pengetikan saja, kesalahan pengetikan Penggugat tersebut tidak merubah atau memberikan penafsiran bahwa Penggugat benar-benar memohon Putusan kepada Pengadilan Negeri Purwodadi;

Menimbang, bahwa kesalahan pengetikan dalam gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut dapat dimaklumi dan tidak menjadikan Pengadilan Negeri Jepara tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, dengan demikian eksepsi Tergugat I tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat I juga mengajukan eksepsi tentang upaya hukum yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah Perlawanan, bukan dalam bentuk gugatan dengan dasar dan alasan bahwa pengajuan gugatan oleh Penggugat dilakukan pada tanggal 11 Oktober 2017 yaitu sebelum lelang eksekusi dilaksanakan. Bahwa sesuai Yurisprudensi MARI No. 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 tegas dinyatakan bahwa keberatan

Halaman 17 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.

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

terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa Perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim memberikan pendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selain menyangkut eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut atau kompetensi relatif) sebagaimana dimaksud Pasal 136 HIR dan Pasal 114 Rv, yang secara tersirat berbunyi: "perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (exceptie) kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan dipertimbangkan masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara". Oleh karena itu eksepsi Tergugat I akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tindakan Tergugat I dalam penentuan harga limit terhadap sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 1735, Luas \pm 980 M2, a/n. Ahmad Kharisan terletak di Desa Troso, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara yang ditawarkan Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) adalah sangat rendah/tidak sesuai dengan harga umum sekitar Rp. 700.000.000,00 (juta ratus juta rupiah) dan merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mohon agar dinyatakan rencana lelang terhadap bidang tanah tersebut yang akan dilaksanakan pada tanggal 17 Oktober 2017 dan rencana lelang dikemudian hari tidak sesuai prosedur hukum adalah tidak sah dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyatakan bahwa oleh karena pengajuan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat dilakukan sebelum lelang eksekusi maka upaya hukum yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat adalah dalam bentuk Perlawanan, bukan dalam bentuk Gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 namun tidak mengajukan Saksi ;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut diatas, terdapat bukti P-2 yang berupa pengumuman pertama lelang Eksekusi Hak

Halaman 18 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.

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

Tanggungan Bank BRI kantor cabang Jepara, Nomor : B.5295/KC-VIII/ADK/09/2017;

Menimbang, bahwa bukti P-2 tersebut bersesuaian dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu bukti T.1-10, bukti T.1-11 dan bukti T.1-13 yang masing-masing berupa Penetapan hari dan tanggal lelang, Nomor : S-2949/WKN.09/KNL.01/2017, yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kanwil DJKN Jawa Tengah Dan D.I Yogyakarta KPKNL Semarang, Pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan, No. B. 5295/KC-VIII/ADK/09/2017, tertanggal 18 September 2017 dan pemberitahuan pelaksanaan lelang parate eksekusi, Nomor : B.5536-KC.VIII/ADK/10/2017, tertanggal 2 Oktober 2017, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dan ditujukan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2, bukti T.1-10, bukti T.1-11 dan bukti T.1-13 tersebut dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa direncanakan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 17 Oktober 2017, sedangkan gugatan Penggugat diajukan, diterima dan didaftarkan oleh kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 11 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya juga telah menyebutkan bahwa Penggugat mohon agar dinyatakan rencana lelang terhadap bidang tanah tersebut yang akan dilaksanakan pada tanggal 17 Oktober 2017 dan rencana lelang dikemudian hari tidak sesuai prosedur hukum adalah tidak sah dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, bukti T.1-10, bukti T.1-11, T.1-13 dan dalil gugatan Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat diajukan sebelum adanya lelang atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa tata cara penanganan dan penyelesaian perkara *a quo*, Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4 tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata yang merupakan lampiran dari Sema Nomor 4 tahun 2014 tersebut, disebutkan bahwa dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan, sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai, upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mengajukan gugatan sebelum adanya lelang, maka dapat disimpulkan bahwa proses eksekusi pengosongan belum selesai dan upaya hukum yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat

Halaman 19 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah mengajukan perlawanan, bukan gugatan sebagaimana yang telah dilakukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena instrumen upaya hukum yang ditempuh oleh Penggugat tidak sesuai dengan maksud Hukum Acara yang berlaku Cq Surat Edaran Nomor 4 tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena secara formil gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan dalil-dalil dan pembuktian Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Peraturan-Peraturan yang berkenaan dengan perkara ini serta Pasal-Pasal dari Undang-Undang maupun Peraturan dan ketentuan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- ☐ Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- ☐ Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
- ☐ Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.585.000,00 (satu juta lima ratus delapan puluh lima rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara, pada hari Senin, tanggal 26 Maret 2018, oleh kami, Dr. Johanis Hehamony, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Veni Mustika E.T.O, S.H., M.H. dan Demi Hadianoro, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jepara Nomor 49/Pdt.G/2017/PN Jpa tanggal 11 Oktober 2017, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 28 Maret 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eko Budhi Harto, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I dan kuasa Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Tergugat II;

Hakim Ketua Majelis

Halaman 20 dari 21 halaman Putusan No.49/Pdt.G/2017/PN Jpa.



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

Dr. Johanis Hehamony, S.H., M.H.

Hakim Anggota

Hakim Anggota,

Veni Mustika E.T.O, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Demi Hadiangoro, S.H.

Eko Budhi Harto, S.H.,

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp30.000,00
2. Proses	Rp50.000,00
3. Panggilan	Rp1.414.000,00
4. lain-lain (biaya kirim surat)	Rp80.000,00
5. Materai	Rp6.000,00
6. Redaksi	Rp5.000,00
7. Leges	Rp3.000,00
Jumlah	Rp1.585.000,00
(satu juta lima ratus delapan puluh lima rupiah);	