



PUTUSAN

Nomor : 460/Pdt/2013/PT.Smg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. BUDIONO, pekerjaan wiraswasta, alamat Jalan Kyai Telingsing No. 46, Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus. Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING I semula PELAWAN I ; -----
2. CHOLIDAH, pekerjaan wiraswasta, alamat Jalan Kyai Telingsing No. 46, Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus. Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING II semula PELAWAN II ; -----

PEMBANDING I semula PELAWAN I dan PEMBANDING II semula PELAWAN II tersebut untuk selanjutnya disebut sebagai PARA PEMBANDING semula PARA PELAWAN ;-----

M E L A W A N

PT. BANK RAKYAT INDONESIA, (Persero) Tbk., Cabang Kudus, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 66 Kudus. Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula TERLAWAN ; -----

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 29 – 11 - 2013, No. 460/ Pdt / 2013 / PT.Smg. tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara dalam Peradilan tingkat banding ; -----

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, serta memperhatikan uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus, tanggal 5 September 2013, No. 11/Pdt.Plw/2013/PN.Kds. ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan dalam surat Perlawanannya tertanggal 18 Februari 2013, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 18 Februari 2013,

Hal 1 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah register perkara Nomor: 11/Pdt.Plw/2013/PN.Kds., telah mengemukakan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

1. Bahwa Para Pelawan adalah Nasabah Terlawan (PT. BRI Cabang Kudus) sejak tahun 2005 ;-----
2. Bahwa Para Pelawan diberikan Modal kerja oleh Terlawan untuk tambahan modal kerja usaha, sebagai agunan adalah tanah rumah bersertifikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama Kholidah bin Asmuri ;-----
3. Bahwa pada awalnya Para Pelawan sebagai nasabah dapat membayar kewajiban dengan lancar, karena usaha Para Pelawan mengalami kebangkrutan maka satu-satunya jalan menjual jaminan sendiri untuk mendapat harga yang wajar sehingga dapat membayar kewajiban kepada Terlawan ; -----
4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa : Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ; -----
5. Bahwa terhadap tindakan Terlawan memiliki sendiri yang mana Terlawan sebagai pemegang Hak Tanggungan dan sekaligus sebagai pemohon lelang memiliki sendiri dengan membeli, hal ini melanggar Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dinyatakan bahwa, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji batal demi hukum, dalam penjelasan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa, ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin, Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitur cedera janji ;-----
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas batal dan tidak syah Risalah Lelang yang dibeli sendiri Terlawan atas Lelang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama Kholidah bin Asmuri milik Para Pelawan ;-----
7. Bahwa terhadap eksekusi tersebut Para Pelawan bukannya tidak mau membayar tetapi karena mencari pembeli dengan harga yang wajar sangat susah dan saat ini baru dapat pembeli maka Para Pelawan beritikad baik untuk membayar ternyata Terlawan tidak mengabulkannya dan akan dijual

Hal 2 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg



kepada pihak ketiga dengan harga yang tinggi, terhadap hal tersebut Para Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Kudus dapatlah menanggukkan eksekusi yang diajukan Terlawan ;-----

8. Bahwa Karena pembelian Lelang Terlawan batal dan tidak sah karena pelaksanaan lelang yang dimohonkan dan dimenangkan Terlawan melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku, sedangkan Para Pelawan sudah menempuh untuk membayar tetapi diabaikan oleh Terlawan maka Para Pelawan menempuh gugatan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk membatalkan risalah lelang dan sudah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Kudus membatalkan eksekusi No.10/Pdt.Eks/12/PN. Kds yang dimohonkan Terlawan atau setidaknya tidaknya menunda eksekusi ; -----
9. Bahwa Risalah Lelang yang dibeli sendiri Terlawan atas Lelang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama Kholidah bin Asmuri batal demi hukum, maka Terlawan wajib untuk mengembalikan kedudukan Hak Tanggungan seperti semula ; -----

Bahwa berdasarkan hal yang terurai di atas dengan didukung fakta serta bukti yang kuat maka dengan ini Para Pelawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

DALAM PROVISI :-----

1. Mengabulkan permohonan Provisi dari Para Pelawan untuk seluruhnya ; -
2. Menyatakan menangguhkan Eksekusi Pengosongan eksekusi No.10/Pdt.Eks/12/PN. Kds., atas tanah rumah di Jl. Kyai Telingsing No.46 Desa Purwosari Kecamatan Kota Kabupaten Kudus sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama Kholidah bin Asmuri;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Perlawanan Pelawan seluruhnya ; -----
2. Menyatakan batal dan tidak sah Risalah Lelang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama Kholidah bin Asmuri yang dimenangkan Terlawan ;-----
3. Menyatakan eksekusi No.10/Pdt.Eks/12/PN. Kds.batal demi hukum ; -----
4. Memerintahkan kepada Terlawan mengembalikan pada kedudukan

Hal 3 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg



obyek hak tanggungan seperti kedudukan semula ; -----

5. Menghukum Terlawan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ; --

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil –
adilnya (*Ex aequo et bono*). ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Terlawan, melalui kuasa hukumnya telah menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut dengan mengemukakan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ; -----

1. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh para Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan;-----
2. Bahwa dari sekian banyak uraian perlawanan Para Pelawan, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pelawan tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan;-----
3. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terlawan terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :-----
4. Bahwa Para Pelawan telah mendapatkan fasilitas kredit dari Terlawan awalnya sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). atas fasilitas kredit tersebut telah beberapa kali diperpanjang dan diberikan tambahan (suplesi), sehingga fasilitas kredit yang dinikmati oleh Para Pelawan menjadi sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) jatuh tempo 15 Februari 2010 sesuai perjanjian kredit sbb :-----
 - a. Akta Notariil Perjanjian Kredit No. 499 tanggal 21 April 2005;-----
 - b. Akta Notariil Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 1386 tanggal 19 April 2006; -----
 - c. Akta Notariil Suplesi No. 148 tanggal 23 Agustus 2006;-----
 - d. Akta Notariil Suplesi dan Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 240 tanggal 27 Maret 2007;-----
 - e. Akta Notariil Suplesi dan Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 119 tanggal 15 Februari 2008;-----

Hal 4 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg



- f. Akta Notariil Suplesi No. 97 tanggal 18 Juni 2008;-----
- g. Akta Notariil Suplesi dan Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 68 tanggal 16 Februari 2009;-----
5. Bahwa dalam perkembangannya Para Pelawan tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan dalam perjanjian (wanprestasi) untuk melunasi hutangnya kepada Terlawan. Namun Terlawan masih memberikan kesempatan kepada Para Pelawan untuk memenuhi kewajibannya, selanjutnya para pihak sepakat untuk melakukan restrukturisasi kredit dan menandatangani Akta Notariil Addendum Restrukturisasi, Perubahan Suku Bunga dan Perubahan Jadwal Angsuran Kredit Nomor 127 tanggal 30 September 2010;-----
- Dalam kenyataannya kesempatan restrukturisasi kredit tersebut tidak juga dimanfaatkan dengan baik oleh Para Pelawan dan Para Pelawan tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya; -----
6. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut, Para Pelawan telah menyerahkan sebagai jaminan berupa SHM-SHM (selanjutnya mohon disebut sebagai agunan kredit) yaitu sebagai berikut :-----
- a. SHM No. 2656/Purwosari atas nama KHOLIDAH BINTI HAJI ASMURI;---
- b. SHM No. 4106/Gedongmanis atas nama HAJI KRISLISTIANTO;-----
7. Bahwa SHM-SHM (agunan kredit) tersebut telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu :-----
- a. Sertifikat Hak Tanggungan No. 610/2005 tanggal 6 Mei 2005;-----
- b. Sertifikat Hak Tanggungan No. 1041/2006 tanggal 4 September 2006;---
- c. Sertifikat Hak Tanggungan No. 611/2007 tanggal 12 April 2007;-----
- d. Sertifikat Hak Tanggungan No. 612/2007 tanggal 12 April 2007;-----
- e. Sertifikat Hak Tanggungan No. 445/2008 tanggal 3 Maret 2008;-----
- f. Sertifikat Hak Tanggungan No. 1750/2008 tanggal 31 Juli 2008;-----
- g. Sertifikat Hak Tanggungan No. 458/2009 tanggal 13 Maret 2009;-----
- Dengan demikian terlihat jelas bahwa pengikatan atas agunan kredit tersebut adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku; -----
8. Bahwa dalam perkembangannya Para Pelawan tidak dapat memenuhi kewajiban pada Terlawan sesuai yang diperjanjikan;-----
- Hal ini terbukti dengan adanya surat-surat peringatan yang telah dikirimkan Terlawan kepada Para Pelawan sebagai berikut :-----

Hal 5 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat No. B.333-VIII/KC/ADK/01/2011 tanggal 25 Januari 2011 perihal Surat Peringatan I;-----
 - b. Surat No. B.1243-VIII/KC/ADK/04/2011 tanggal 4 April 2011 perihal Surat Peringatan II;-----
 - c. Surat No. B.1460-VIII/KC/ADK/04/2011 tanggal 21 April 2011 perihal Surat Peringatan III;-----
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Para Pelawan telah dapat dikategorikan sebagai wanprestasi/cidera janji karena tidak memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan dalam perjanjian;-----
Dengan demikian, Terlawan telah memiliki hak dan kewenangan untuk dapat melakukan pelelangan atas agunan kredit tersebut secara parate eksekusi. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, yang menyatakan bahwa “apabila debitur 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.”-----
-
10. Bahwa dalam rangka persiapan lelang atas agunan kredit tersebut, telah dilakukan pengumuman rencana lelang baik yang ditempel di papan pengumuman/selebaran maupun yang diumumkan melalui surat kabar. Disamping itu, Terlawan juga telah mengirimkan surat pemberitahuan kepada yang bersangkutan perihal rencana lelang tersebut;-----
11. Bahwa setelah melalui proses persiapan lelang sebagaimana tersebut diatas, telah dilakukan pelelangan atas agunan kredit tersebut dengan bantuan KPKNL Semarang dan SHM No. 2656/Purwosari atas nama KHOLIDAH BINTI HAJI ASMURI telah laku terjual lelang pada tanggal 29 September 2011 kepada Terlawan;-----
12. Terlawan menolak dengan tegas keseluruhan dalil posita dan petitum perlawanan Para Pelawan. Hal tersebut hanya merupakan interpretasi pribadi Para Pelawan dan tidak didasarkan pada dasar hukum yang kuat. Adapun yang menjadi dasar penolakan Terlawan adalah sebagai berikut :---
- a. Bahwa dalam Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi “ janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak

Hal 6 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”;-----

- b. Sedangkan dalam penjelasannya Pasal 12 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan dengan tanah berbunyi “Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terurama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitur cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20”;-----
- c. Selain itu berdasarkan Pasal 70 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi “sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, bank sebagai kreditur dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akta Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang”;-----
- d. Sebagaimana telah disampaikan bahwa atas SHM No. 2656/Purwosari atas nama KHOLIDAH BINTI HAJI ASMURI telah laku terjual lelang pada tanggal 29 September 2011 kepada Terlawan untuk kepentingan pihak lain yang akan ditunjuk kemudian. Dalam hal ini pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan;-----
- e. Sesuai Pasal 36 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi “dalam hal bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai”. Dan hal tersebut juga telah dilakukan oleh Terlawan sehingga proses parate eksekusi tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----
- f. Berdasarkan risalah lelang Nomor 1297/2011 tanggal 29 September 2011, Terlawan mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap

Hal 7 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 2656/Purwosari atas nama Kholidah binti Haji Asmuri dari penghunian debitur / Termohon Eksekusi atau siapapun yang mendapat hak dari padanya serta barang-barang yang ada didalamnya dan terdaftar dalam register Nomor : 10/Pdt.Eks/2012/PN.Kds., selanjutnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku, dilaksanakan proses eksekusi sebagaimana eksekusi riil terhadap putusan berkekuatan hukum tetap;--

- g. Terlawan tidak akan mempermasalahkan Para Pelawan melakukan upaya hukum berupa gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara mengingat hal tersebut merupakan semua warga negara untuk melakukan upaya hukum;-----
 - h. Terlawan menolak dengan tegas dalil Para Pelawan yang menginginkan adanya pembatalan proses lelang yang telah terjadi dan penangguhan eksekusi. Hak tersebut sangat tidak layak untuk dikabulkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mengingat tidak ada dasar yang cukup yang didalilkan oleh Para Pelawan;-----
 - i. Terlawan sebagai kreditur yang beritikad baik yang dalam melaksanakan kegiatannya telah sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku maka sudah seharusnya dilindungi oleh undang-undang;-----
13. Bahwa permohonan eksekusi pengosongan tersebut adalah sesuai ketentuan-ketentuan sebagai berikut :-----
- a. Pasal 200 ayat (11) HIR : jika orang yang barangnya dijual itu enggan meninggalkan barang tetap itu, maka Ketua PN membuat satu surat perintah kepada yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan Panitera PN, jika perlu dengan pertolongan Polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya; -----
 - b. Pasal 2 klausula dalam APHT, antara lain berbunyi : jika pihak kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual obyek Hak Tanggungan, pihak pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh pihak kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan obyek Hak Tanggungan tersebut kepada pihak kedua atau pihak yang ditunjuk oleh pihak kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya";-----

Hal 8 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian tindakan Terlawan mengajukan eksekusi pengosongan tersebut telah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;-----

14. Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas telah cukup jelas bahwa tidak ada satupun alasan maupun dasar hukum untuk menyatakan bahwa Terlawan telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, sehingga seluruh posita dan petitum perlawanan Para Pelawan haruslah ditolak;-----

Maka : berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut diatas, sangat terlihat jelas bahwa Para Pelawan sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan perlawanan dalam perkara ini. Oleh karena itu Terlawan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak perlawanan Para Pelawan atau setidaknya perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama, dalam putusan tertanggal 5 September 2013, No. 11/Pdt.Plw/2013/PN.Kds. telah menjatuhkan putusan yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi Para Pelawan untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Para Pelawan bukanlah Pelawan yang benar ;-----
- Menolak gugatan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya ; -----
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 546.000,00 (lima ratus empat puluh enam ribu rupiah); -----

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, Para Pembanding semula Para Pelawan telah mengajukan permohonan banding sebagaimana akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 16 September 2013, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 19 September 2013 ; -----

Hal 9 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Para Pembanding semula Para Pelawan telah mengajukan memori banding tertanggal 17 Oktober 2013, dan memori banding tersebut telah diberitahukan pula kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 23 Oktober 2013 ; -----

Menimbang, bahwa untuk menjawab memori banding Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut, pihak Terbanding semula Terlawan telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 31 Oktober 2013, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Pelawan pada tanggal 6 Nopember 2013 ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor : 11/Pdt.Plw/2013/PN.Kds. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kudus, kepada Para Pembanding semula Para Pelawan dan kepada Terbanding semula Terlawan masing-masing telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas di kirimkan ke Pengadilan Tinggi ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa mengenai permohonan banding Para Pembanding semula Para Pelawan, karena permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya, Para Pembanding semula Para Pelawan telah menyatakan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kudus tertanggal 5 September 2013, No. 11/Pdt.Plw/2013/PN.Kds., dengan alasan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

1. Pengadilan Negeri Kudus telah salah dalam menerapkan hukumnya dan telah keliru dalam memberikan pertimbangan-pertimbangannya serta

Hal 10 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak memeriksa berkas secara cermat, karena hanya memeriksa keterangan saksi dan alat bukti terbanding, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Kudus dapat dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang ; -----

2. Bahwa putusan yang dimohonkan oleh Para Pembanding pada pokoknya adalah proses penerbitan risalah lelang tanggal 29 September 2011, No. 1297/2011 oleh KPKNL Semarang yang merupakan suatu kesalahan dalam penerapan hukum ; -----
3. Bahwa Pengadilan tingkat Pertama dalam memberikan putusan hanya berdasarkan data formal sepihak, tanpa mempertimbangkan proses terjadinya data-data formal seperti awal penerbitan risalah lelang tanggal 29 September 2011 , No. 1297/2011 yang dimenangkan oleh Bobby Irawan Santoso kuasa dari PT. Bank Rakyat Indonesia (pesero) Tbk. ; ----
Bahwa dengan tidak diperiksanya proses penerbitan risalah lelang No.1297/2011 tersebut diatas, adalah merupakan suatu kesalahan dalam penerapan hukum ; -----
4. Bahwa Pengadilan tingkat Pertama tidak pernah mempertimbangkan keadaan yang sebenarnya atas obyek perkara tanah berikut bangunan diatasnya sesuai SHM No.2656 luas tanah 538 M² luas bangunan 225 M² atas nama Cholidah binti Asmuri yang terletak di desa Purwosari Kecamatan Kota Kabupaten Kudus ; -----
5. Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Kudus yang menyatakan “ Para Pelawan bukanlah pihak ketiga yang berkepentingan, sehingga dibenarkan untuk mengajukan gugatan perlawanan, karena Pelawan I adalah debitur, sedangkan pelawan II adalah isteri dari Pelawan I sehingga majelis hakim berpendapat bahwa para pelawan bukanlah

Hal 11 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelawan yang benar “ adalah merupakan pertimbangan yang salah sebab para pembanding telah diperlakukan tidak adil oleh terbanding dalam penentuan harga limit harga lelang dengan harga yang telah dibentuk sebesar Rp. 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) sementara harga pasaran tanah sebesar Rp.4.000.000,- per M² sehingga total nilai Rp. 2.152.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh dua juta rupiah) ; -----

6. Bahwa pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa lelang yang dilakukan oleh Terlawan atas objek agunan telah sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah merupakan pertimbangan hukum yang salah, karena pelaksanaan lelang yang dilakukan menurut ketentuan pasal 6 UUHT adalah lelang eksekusi yang merupakan ketentuan hukum Yang berdiri sendiri dari eksekusi parate yang diatur dalam pasal 20 ayat 1 a UUHT., -

Menimbang, bahwa Terbanding semula Terlawan, dalam Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya telah menyangkal dan menolak Memori Banding Para Pembanding semula Para Pelawan, dan menyatakan bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar dan oleh karena itu mohon dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus tertanggal 5 September 2013, No. 11/Pdt.Plw/2013/PN.Kds., dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding serta Kontra Memori Banding, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut : -----

Hal 12 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg

Disclaimer

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



DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Para Pembanding semula Para Pelawan adalah untuk membatalkan Risalah Lelang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama Kholidah bin Asmuri yang dimenangkan Terlawan dan membatalkan eksekusi No.10/Pdt.Eks/12/PN.Kds. ;

Menimbang, bahwa dalam provisi, Para Pembanding semula Para Pelawan telah memohon agar Eksekusi Pengosongan No.10/Pdt.Eks/12/PN.Kds., atas tanah rumah di Jl. Kyai Telingsing No.46 Desa Purwosari Kecamatan Kota Kabupaten Kudus sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama Kholidah bin Asmuri ditangguhkan ; -----

Menimbang, bahwa karena permohonan provisi Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut ternyata tidak didukung dengan alasan yang menjadi dasar tuntutan, dan lagi pula karena permohonan provisi tersebut telah menyangkut pokok perkaranya, maka permohonan provisi tersebut harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak permohonan provisi Para Pembanding semula Para Pelawan adalah sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan dalam Provisi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ; -

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Para Pembanding semula Para Pelawan adalah untuk membatalkan Risalah Lelang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama Kholidah bin Asmuri yang dimenangkan Terlawan dan membatalkan Eksekusi No.10/Pdt.Eks/12/PN.Kds. ;

Hal 13 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya, Para Pembanding semula Para Pelawan telah menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan alasan bahwa putusan yang dimohonkan oleh Para Pembanding pada pokoknya adalah proses penerbitan risalah lelang tanggal 29 September 2011, No. 1297/2011 oleh KPKNL Semarang yang merupakan suatu kesalahan dalam penerapan hukum ; -----

Menimbang, bahwa menurut Mahkamah Agung Republik Indonesia, dalam putusan tertanggal 31 Agustus 1977, No. 697 K/Sip/1974, keberatan mengenai pelelangan, seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan berlangsung ; -----

Menimbang, bahwa karena Perlawanan Para Pembanding semula Para Pelawan terhadap proses penerbitan risalah lelang tanggal 29 September 2011, No. 1297/2011 oleh KPKNL tersebut baru diajukan setelah pelelangan terhadap tanah sertifikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama Kholidah bin Asmuri selesai dilakukan, maka Para Pembanding semula Para Pelawan telah terlambat mengajukan perlawanannya, oleh karena itu Perlawanan Para Pembanding semula Para Pelawan harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya, Para Pembanding semula Para Pelawan telah memohon pula agar Eksekusi Pengosongan No.10/Pdt.Eks/12/PN.Kds., atas tanah rumah di Jl. Kyai Telingsing No.46 Desa Purwosari Kecamatan Kota Kabupaten Kudus sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama Kholidah bin Asmuri ditangguhkan, dengan alasan karena Para Pembanding semula Para Pelawan mencari pembeli dengan harga yang wajar ; -----

Menimbang, bahwa karena berdasarkan Risalah Lelang tanggal 29 September 2011, No. 1297/2011, ternyata tanah sertifikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama Kholidah bin Asmuri telah dilakukan pelelangan yang dimenangkan

Hal 14 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Terbanding semula Terlawan dan selanjutnya atas permohonan Terbanding semula Terlawan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus telah pula dilaksanakan proses eksekusi sebagaimana eksekusi riil terhadap putusan berkekuatan hukum tetap, maka berdasarkan alasan tersebut diatas, permohonan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk menanggukkan eksekusi pengosongan No. 10/Pdt.Eks/12/PN. Kds., adalah tidak beralasan dan oleh harus ditolak pula ; -----

Menimbang, bahwa karena perkara ini merupakan Perlawanan terhadap lelang dan Eksekusi Pengosongan, maka Pengadilan tidak mempertimbangkan materi / pokok perkaranya ; -----

Mernimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka keberatan Para Pembanding semula Para Pelawan adalah tidak beralasan dan oleh karena itu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, sedangkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dapat dibenarkan, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, oleh karena itu pula pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dianggap telah tercantum dalam putusan di tingkat banding dan dijadikan dasar pertimbangan dalam putusan Peradilan Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Kudus tertanggal 5 September 2013, No. 11/Pdt.Plw/2013/PN.Kds., dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat Banding dan oleh karena itu harus dikuatkan; -----

Menimbang, bahwa karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pembanding semula Para Pelawan adalah tetap sebagai pihak yang dikalahkan, dan oleh karena itu harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan ; -----

Hal 15 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Undang-Undang No. 4 tahun 1996, Undang-Undang No. 48 tahun 2009, Undang-Undang No. 49 tahun 2009, Undang-Undang No. 20 tahun 1947, HIR. Stb 1941 No. 47, serta peraturan perundang-undangan dan peraturan hukum lain yang berkenaan dengan perkara ini ; -----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding Para Pembanding semula Para Pelawan. -----

DALAM PROVISI

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tertanggal 5 September 2013, No. 11/Pdt.Plw/2013/PN.Kds., yang dimohonkan banding tersebut.

DALAM POKOK PERKARA

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tertanggal 5 September 2013, No. 11/Pdt.Plw/2013/PN.Kds., yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding sebesar Rp.150.000,-- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Rabu tanggal 5 Maret 2014, oleh **PURNOMO RIJADI, SH.**, sebagai Ketua Majelis, **TJAROKO IMAM WIDODADI, SH.** dan **NYOMAN SUTAMA, SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 29 - 11 - 2014, Nomor : 460/Pdt/2013/PT.Smg., untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 8 April 2014, oleh Hakim Ketua

Hal 16 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg



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

Majelis berserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **SARIMIN, SH.**

Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh ----

pihak-pihak yang berperkara ; -----

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

TJAROKO IMAM WIDODADI, SH.

PURNOMO RIJADI, SH.,

Ttd.

I NYOMAN SUTAMA, SH. MH.

Panitera Pengganti,

Ttd.

SARIMIN, SH.

Biaya-biaya :

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

Jumlah Rp 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal 17 dari 17 hal Pts. Pdt.No. 460/Pdt/2013/PT.Smg