

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arikunto. (2013). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta
- Aryo, Mukti. (2004). *Praktek Perkata Perdata pada Pengadilan Agama*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Bachtiar. (2018) *Metode Penelitian Hukum*. Tangerang Selatan: UNPAM PRESS
- Bisri, Cik Hasan. (1999). *Peradilan Agama di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Dewi, Iga Gangga Santi. (2012). *Teori Dan Praktek Hak Tanggungan*. Semarang: UPT UNDIP Press Semarang
- Hadjon, Philipus M. (1989). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia* Surabaya: Bina Ilmu
- Hajati, Sri. (2020). *Dinamika Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Prenamedia group
- Harahap, M. Yahya. (2017). *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Harahap, M. Yahya. (1994). *Beberapa Permasalahan Hukum Acara Peradilan Agama*. Jakarta: Yayasan Al-Hikmah
- Harjono. (2008). *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*. Jakarta: Konstitusi Press
- Harsono, Boedi. (1999). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan
- Harun, Badriyah. (2010). *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Puskata Yustisia
- Haryadi, Prim. (2022). *Penyelesaian Sengketa Lingkungan Melalui Gugatan Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika
- HS, Salim. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika
- HS, Salim HS. (2016). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- H. Zulkarnaen. (2017). *Penyitaan Dan Eksekusi*. Bandung: CV Pustaka Setia
- Kumala, Yudha Cahya. (2021). *Lelang Indonesia (Serba Serbi Lelang Dan Pelaksanaannya Di Indonesia)*. Yogyakarta: Deepublish
- Mantayborbir dan Imam Jauhari. (2003). *Hukum Lelang Negara di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Bangsa Press

- Mertokusumo, Sudikno. (2010). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty
- Muhammad, Abdulkadir Muhammad. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Mulyadi, Lilik. (1996). *Tuntutan Provisional dalam Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Djambatan
- Prinst, Darwan. (2002). *Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Soekanto, Soerjono. (1984). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Pres.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. (1998). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghali
- Sudiarto. (2021). *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Sugiyono. (2017). *Metode Kuantitatif, Kuantitatif, dan R&D*. Bandung: CV. Alfabeta
- Suteki dan Galang Taufani. (2020). *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, dan Praktik*. Depok: Raja Grafindo Persada
- Usanti, Trisadini Prasastinah dan Leonora Bakarbesy. (2014). *Hukum Jaminan*. Surabaya: Revka Petra Media
- Usman, Rachmadi. (2015). *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika

Jurnal

- Dewi, Putu Eka Trisna, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Sebagai Pembeli Beritikad Baik Yang Digugat Kembali*”, Jurnal Ilmiah Magister Hukum Pascasarjana, Bali: Universitas Ngurah Rai, 2020
- Hutagalung, Arie, “*Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia*”, Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-38 No.2 April-Juni, Jakarta: Universitas Indonesia, 2008
- Jufri, Supriadi Anwar Borahima, dan Nurfaidah Said. “*Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang*”, Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, Semarang: Universitas 17 Agustus 1945, 2020
- Oktaviyani, Vita dan Devi Siti Hamzah, “*Peranan Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dalam Jaminan Hak Tanggungan*”, Jurnal Kertha Semaya, Vol.9 No. 9, Karawang: Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa, 2021

Saputri, Dea Mahara, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lenang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*”, Jurnal Hukum, Tangerang Selatan: Universitas Pamulang, 2019

Tesis dan Disertasi

Setiono, “*Rule of Law (Supremasi Hukum)*”, Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana, Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2004

Muchsin, “*Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*”, Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2003

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Vendu Reglement (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam *Staatsblaad* Nomor 189 Tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *Staatsblad* Nomor 3 Tahun 1941

Vendu Instructie yang terdapat dalam *Staatsblaad* nomor 190 tahun 1908 tentang Instruksi Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Makalah

Tim Penyusun Raneangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia, Makalah disampaikan dalam Sosialisasi RUU Lelang, Medan 9 Desember 2004

Website

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/kriteria-kapasitas-penggugat-lt50c75564d7f81> diakses pada 26 September 2022 pukul 12.30

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2286/SEJARAH-LELANG.html> diakses pada 05 Desember 2023 pukul 18.30

[https://pn-ponorogo.go.id/joomla/index.php/kepaniteraan/kepaniteraan-perdata/proses-acara-perdata/perdata-gugatan#:~:text=KOMPETENSI%20RELATIF%20\(pasal%20118%20\(1,tergugat%20tidak%20diketahui%20tempat%20tinggalnya\).](https://pn-ponorogo.go.id/joomla/index.php/kepaniteraan/kepaniteraan-perdata/proses-acara-perdata/perdata-gugatan#:~:text=KOMPETENSI%20RELATIF%20(pasal%20118%20(1,tergugat%20tidak%20diketahui%20tempat%20tinggalnya).) Diakses pada 25 September pukul 19.00

LAMPIRAN



(Gambar 1: Wawancara dengan Bapak Dani Kuryanto selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Semarang)



(Gambar 2: Wawancara dengan Bapak Dani Kuryanto selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Semarang)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

JOKO RIYANTO, bertempat tinggal di Sekaran Rt.001 Rw 001 Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunung Pati Kota Semarang dalam hal ini memberikan kuasa kepada WINARTO, S.H. dan ENRICO LEONARDO DIAPARI SIDABUTAR, S.H. Keduanya merupakan advokat yang berkantor pada Kantor Hukum "WINARTO, S.H. & PARTNERS" yang beralamat di Perumahan Griya Beringin Asri Blok B 18, Rt.04 Rw 13 Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Hand Phone 085878255025 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 September 2019 sebagai **Penggugat I**;

PUJI ASTUTI, berkedudukan di Sekaran Rt.001 Rw 001 Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunung Pati Kota Semarang dalam hal ini memberikan kuasa kepada WINARTO, S.H. dan ENRICO LEONARDO DIAPARI SIDABUTAR, S.H. Keduanya merupakan advokat yang berkantor pada Kantor Hukum "WINARTO, S.H. & PARTNERS" yang beralamat di Perumahan Griya Beringin Asri Blok B 18, Rt.04 Rw 13 Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Hand Phone 085878255025 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 September 2019 sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

1. **Direktur Utama PT Bank Perkreditan Rakyat Restu Artha Makmur**, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Jl. Majapahit 129 B Semarang Lt 2 dan sekarang beralamat di Jl.Majapahit 129 B Semarang Lt 1, sebagai **Tergugat I**;
2. **Supriyanto**, bertempat tinggal di Jl. Kalicari IV A Rt.05 Rw III, sebagai **Tergugat II**;
3. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang**, bertempat tinggal di Jl.Imam Bonjol No.1dGKN II Lt.4 Semarang, sebagai **Tergugat III**;

Halaman 1 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Semarang, bertempat tinggal di Jl.Kimangun Sakoro No.23, sebagai **Tergugat IV**;

5. Notaris Dan Ppat Agustinus Andi Toryanto, S.H., bertempat tinggal di Jl.Hayam Wuruk No.48 Rt.02 Rw.01 Kelurahan Pleburan Kecamatan Semarang Selatan, sebagai **Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 24 September 2019 dalam Register Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat II adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Sekaran, Kecamatan Gunungpati Kota Semarang tersebut sertifikat Hak Milik No.01778 dengan luas tanah 655 M2 (enam ratus lima puluh lima meter persegi) dan sebuah bangunan seluas 140 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : rumah Sopi
 - Sebelah timur : rumah Pak Sulisman
 - Sebelah selatan : jalan raya
 - Sebelah barat : Pak Sopi

Bahwa untuk selanjutnya mohon disebut sebagai..... **obyek sengketa**;

2. Bahwa harga di daerah itu adalah sebesar Rp. 1.000.000,00 hingga Rp 1.500.000,00 untuk tanah per meter persegi sedangkan untuk bangunan harganya sekitar Rp.600.000,00. per meter persegi Hal itu dibuktikan dengan keluarnya surat keterangan dari kelurahan Sekaran, Kecamatan Gunungpati dengan nomor 045.2/758/UI/2013 yang menerangkan harga tanah di daerah tersebut serta ditandatangani oleh pejabat administrasi kelurahan atas nama Kusniyati;
3. Bahwa secara fakta empirik dan yuridis yang dimiliki Para Penggugat maka dapat dipastikan bahwa harga tanah dan bangunan milik Penggugat adalah sebesar:

Halaman 2 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 655 m2 x Rp. 1.500.000,00 = Rp. 982.500.000,00
 - 140 m2 x Rp. 600.000,00 = Rp. 84.000.000,00
 - Jumlah total nominal tanah dan bangunan tersebut adalah: Rp. 1.066.500.000,00 (satu milyar enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa Para Penggugat membutuhkan dana secara cepat sejumlah Rp. 100.000.000,00. kemudian Para Penggugat bermaksud menjaminkan sertifikat tanah berupa sertifikat hak milik No. 01778 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Semarang, Jawa Tengah atas nama Penggugat II kepada Tergugat I;
 5. Bahwa Para Penggugat akhirnya bersepakat untuk mengambil pinjaman sejumlah nominal tersebut di Tergugat I yang atas nama debitor adalah Penggugat I;
 6. Bahwa Penggugat I mendapatkan fasilitas kredit pada tanggal 07 Juni 2012 dengan plafond pinjaman sebesar Rp.100.000.000,00. (seratus juta rupiah) dengan nomor rekening pinjaman 1.0.0.00.020942 dari Tergugat I, dengan ketentuan angsuran Rp.3.166.700 perbulan dengan tenor 60 bulan. Terhitung mulai tanggal 07 Juli 2012 sampai dengan 07 Juni 2017;
 7. Bahwa Penandatanganan kontrak kredit dari Tergugat I dengan Penggugat I didaftarkan dengan Hak Taggungan dan ditandatangani didepan Tergugat V selaku Notaris dan PPAT yang beralamat di Jl. Hayam Wuruk No.48 RT.02 RW.01 Kelurahan Pleburan Kecamatan Semarang Selatan;
 8. Bahwa setelah penanda tanganan Kontrak Kredit dan Pendaftaran Hak Tanggungan didepan Tergugat I dan Tergugat V, Penggugat I tidak menerima **Salinan Akta Perjanjian Kredit maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan**, namun Tergugat I hanya memberikan:
 - Slip pembayaran pinjaman yang dikeluarkan oleh Tergugat I dengan nominal sebesar Rp. 100.000.000,00 atas nama Penggugat I pada tanggal 7 Juni 2012;
 - Kartu berupa rekening dengan nomor 1.0.00.020842 atas nama Penggugat I;
 - Slip dari Tergugat I terkait perhitungan nominal yang diterima setelah dikurangi segala biaya sebesar Rp. 92.452.00,00;
 9. Bahwa semenjak terjadi penandatanganan tersebut, Para Penggugat tidak mengetahui keberadaan dari sertifikat maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap objek sengketa tersebut;

Halaman 3 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa seiring jalannya waktu, Penggugat dengan itikad baik sebagai debitor melakukan pembayaran cicilan utang maupun bunga ke Tergugat I;

11. Namun, pada bulan ke-7 (tujuh) yaitu pada Januari 2013, Para Penggugat kesulitan dalam membayar utang yang dibebankan kepadanya karena besaran cicilan utang pokok dan bunga yang begitu besar. Sehingga Para Penggugat mendapat teguran hingga mendapat penalty sebesar 3% (tiga persen);

12. Pada tanggal 13 Juni 2013 tanpa pemberitahuan yang jelas dari Para Tergugat, terjadi lelang yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang (KPKNL Semarang) terhadap objek sengketa dengan nilai lelang sebesar Rp. 301.000.000,00 (tiga ratus satu juta rupiah). Padahal jika mengacu dengan hukum positif mengenai Hak Tanggungan dalam Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dituliskan bahwa: *Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak*. Maka seharusnya sebelum terjadinya lelang, seharusnya Para Tergugat menawarkan lelang dibawah tangan untuk memperoleh nilai tertinggi mengenai harga jual namun tidak dilakukan oleh Para Tergugat, oleh sebab itu jelas Para Tergugat menyalahi peraturan perundangan yang berlaku;

13. Bahwa pada Tanggal 19 Juni 2013 Penggugat I mendapat Surat pemberitahuan dari Tergugat I dan Lampiran Kuitansi Hasil Bersih Lelang dari Tergugat III yang menerangkan Telah dilaksanakan lelang secara terbuka pada tanggal 13 Juni 2013 atas jaminan Penggugat I berupa: sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam sertifikat HM No.01778, Luas 655 m2, atas nama Penggugat II terletak di Sekaran Rt.01/Rw.01, Kelurahan Sekaran, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah;

Dengan rincian Hasil lelang sebagai berikut:

Terjual melalui lelang	Rp.301.000.000,-
Bea Lelang Penjual	Rp. 4.515.000,-
PPh final	Rp.15.050.000,-
Jumlah Bea Lelang Penjual dan PPh Final	<u>Rp. 19.565.000,-</u>
Jumlah yang diterima	Rp.281.435.000,-
Rincian Pelunasan Pinjaman di PT.BPR RESTU ARTHA MAKMUR:	

Halaman 4 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekening 1.0.00.20842

Saldo pinjaman Juni 2013 + Pinalty 3%	Rp.92.253.800,-
Tunggakan	Rp.15.833.500,-
Total denda	Rp. 4.568.700,-
Biaya lelang	Rp .5.135.000,-
Total Pelunasan	<u>Rp.117.791.000,-</u>
Sisa Hasil Lelang	Rp.163.644.000,-

14. Harga nominal lelang yang diajukan sebesar Rp. 301.000.000,00 jelas sangat merugikan dari pihak Para Penggugat karena sesungguhnya nominal tanah dan bangunan tersebut adalah: Rp. 1.066.500.000,00 (satu milyar enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah). Hal tersebut tentunya mencederai salah tujuan hukum menurut Gustav Radbruch mengenai keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Hal tersebut dapat dijabarkan bahwa Para Tergugat mencederai:

- ❖ Keadilan: keadilan yang jelas direnggut dari Para Penggugat dalam perkara a quo karena tidak sesuai dengan nilai sebenarnya dari harga tanah dan bangunan tersebut;
- ❖ Kemanfaatan: Jika ditelaah lebih jauh maka tidak ada sama sekali manfaat hasil lelang yang diturunkan dari harga pasar kecuali hanya meraih keuntungan semata dengan melakukan perbuatan curang. Salah satunya berfungsi penggelapan pajak sehingga menurunkan perolehan negara dari pajak.
- ❖ Kepastian hukum: Di dalam penjelasan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan bahwa: *Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan.* Dari penjelasan ini adalah jelas bahwa hukum positif/kepastian hukum telah nyata dilanggar oleh Para Tergugat untuk memperoleh objek sengketa tersebut secara curang dan menipu;

15. Bahwa lelang yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang (KPKNL Semarang) terhadap objek sengketa dengan nilai lelang sebesar Rp. 301.000.000,00 (tiga ratus satu juta rupiah) tentunya sangat tidak sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Di dalam bukunya Diaz Priantara yang berjudul "Perpajakan Indonesia Edisi Revisi 2" halaman 587 dipaparkan bahwa **apabila nilai pasar atau harga jual beli**

Halaman 5 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB.” Dari buku tersebut dapat dipastikan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan cara menurunkan harga lelang jauh dari harga pasar padahal sudah jelas terdapat surat mengenai harga di daerah itu adalah sebesar Rp. 1.000.000,00 hingga Rp 1.500.000,00 untuk tanah per meter persegi sedangkan untuk bangunan harganya sekitar Rp.600.000,00. per meter persegi Hal itu dibuktikan dengan keluarnya surat keterangan dari kelurahan Sekaran, Kecamatan Gunungpati dengan nomor 045.2/758/UI/2013 yang menerangkan harga tanah di daerah tersebut serta ditandatangani oleh pejabat administrasi kelurahan atas nama Kusniyati;

16. Bahwa lelang yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang (KPKNL Semarang) terhadap objek sengketa dengan nilai lelang sebesar Rp. 301.000.000,00 (tiga ratus satu juta rupiah) yang seharusnya adalah: Rp. 1.066.500.000,00 (satu milyar enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) menunjukkan bahwa KPKNL sebagai pejabat administrasi dalam menjalankan fungsi eksekutif (pemerintahan) tidak melaksanakan pedoman dasar sebagai pejabat administrasi yaitu melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme yaitu asas kepastian hukum dan asas tertib penyelenggaraan negara.

❖ “Asas Kepastian Hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Dalam perkara a quo, tampak jelas bahwa KPKNL tidak melaksanakan asas kepastian hukum karena mengabaikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 20 tersebut;

❖ “Asas Tertib Penyelenggaraan Negara” adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan negara. Dalam perkara a quo, maka tidak ada keteraturan dalam tubuh pejabat administrasi tersebut karena seharusnya KPKNL tahu mengenai harga tanah di daerah kerjanya tersebut;

Halaman 6 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, nampak nyata niat dari Para Tergugat untuk merugikan bukan hanya Para Penggugat namun potensi negara dalam hal pajak final hasil pelelangan rumah. Seperti yang diketahui bahwa sistem pemungutan pajak di Indonesia adalah Self Assesment System yang artinya adalah wajib pajak menghitung sendiri nominal pajak yang harus dibayar, dalam hal ini Tergugat I sudah menghitung sendiri (self assessment system) terkait pajak namun jelas-jelas ada penghitungan pajak penghasilan final yang keliru. Terkait sistem pemungutan pajak terdapat dalam buku Mardiasmo berjudul pengantar perpajakan halaman 7;

18. Bahwa Para Penggugat meyakini adanya *tax avoidance* yang dilakukan oleh Tergugat I, yang artinya Tergugat I berusaha meringankan beban pajak dengan tidak melanggar undang-undang. Dalam perkara a quo, pihak Tergugat dengan tipu daya melakukan penurunan harga pasar untuk lelang terkait rumah dan tanah milik Para Penggugat. Maksud dan tujuan menurunkan harga tanah dan rumah berfungsi untuk menurunkan pajak yang diberikan kepada negara. Sehingga bukan saja Para Penggugat yang mengalami kerugian namun negara juga mengalaminya;

19. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1204 / 2018 tertanggal 28 Maret 2018 Tergugat II Badan Pertanahan Nasional kantor Pertanahan kota Semarang (Tergugat IV) menerangkan bahwa bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat :

Atas nama : Supriyanto
Jenis Nomor Hak : HM.NO.01778 Kelurahan Sekaran
Tanggal dan SU/GS : 11.01.14.11.03023
Luas : 655 M2

20. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaannya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun verset pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad);

21. Bahwa permohonan eksekusi yang sudah didaftarkan oleh Tergugat II dengan nomor register:32/Rsl.Eks/2019/PN.Smg, agar dibatalkan;

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah Para Penggugat uraikan diatas, bersama ini Para Penggugat Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Halaman 7 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR:

- 1.Menerima dan Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Untuk seluruhnya;
- 2.Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap sertifikat milik Tergugat II;
- 3.Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);
- 4.Rp.1.066.500.000,00 (satu milyar enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
- 5.Menghukum Para Tergugat Untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp766.500.000,00 dan pembayaran ganti rugi immaterial sejumlah Rp 500.000.000,- secara tunai dan sekaligus sejak keputusan ini perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde) Sampai sengan Para Tergugat melaksanakan putusan ini;
- 6.Menghukum Para Tergugat Untuk membayar Uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 per hari untuk setiap keterlambatan bila mana lalai menjalankan putusan ini;
- 7.Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding. Kasasi maupun verset pihak ke tiga (Uit Voerbaar Bij Voerraad);
- 8.Membatalkan Permohonan Eksekusi Nomor :32/Rsl.Eks/2019/PN.Smg;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk para penggugat datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut diatas, untuk tergugat I menghadap kuasanya Dr. FX. SUJADI, S.H., M.H. Advokat/Kuasa Hukum yang berdomisi di jalan Zebra Tengah 24 Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Oktober 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 15 Oktober 2019, sedangkan untuk tergugat II, tergugat III, tergugat IV, dan tergugat V tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016

Halaman 8 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Abdul Wahib, S.H.. Mh., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 November 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI:

Bahwa eksepsi tergugat selengkapny adalah sebagai berikut:

1. Gugatan tidak jelas (kabur)

Tergugat I melakukan permohonan kepada KPKLN berdasarkan keadaan Penggugat adalah tidak melakukan pembayaran kredit secara baik, terbukti dari bulan Januari 2013 sampai dengan Mei 2013, dan telah dilakukan surat teguran untuk datang membicarakan masalah keterlambatan. Sehingga Penggugat dinyatakan termasuk Kredit macet. Oleh karena itu, Tergugat I membuat surat permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan permohonan Tergugat telah di kabulkan KPKNL, yang kemudian KPKNL melakukan lelang dengan hasil sesuai Risalah Lelang Nomor: 910/2013, tanggal 13 Juni 2013, dan telah ditetapkan pemenang lelangnya yaitu Tergugat II. Dan para Penggugat telah menyetujui lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat III, karena **para Penggugat telah menerima sisa hasil lelang dari Tergugat I sebesar Rp. 164.500.000,- (seratus enam puluh empat juta lima ratus rupiah) yang telah dinyatakan dengan surat pernyataan pada tanggal 21 Agustus 2019**, yang bunyinya para Penggugat telah menerima lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III, **dengan demikian hubungan hukum antara Tergugat I dan para Penggugat telah putus karena telah selesai serta para Penggugat menyatakan tidak akan menuntut kepada Tergugat I baik tuntutan Perdata maupun Pidana**, Maka dengan demikian Gugatan para Penggugat bertentangan dengan surat pernyataan yang dibuat oleh para Penggugat pada tanggal 21 Agustus 2019 gugatan para Penggugat kabur dan tidak jelas (obscur libel) Untuk itu gugatan para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim dinyatakan **tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklart)**;

2. Petitum tidak jelas kabur

Bahwa petitum para Penggugat pada angka 4 yang menuntut Rp.1.066.500.000,- (satu milyar enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), apa yang dituntut tidak jelas dan kabur (obscur Libel), untuk itu mohon Kepada Majelis Hakim untuk dinyatakan tidak dapat diterima **(niet onvankelijke verklart)**;

Halaman 9 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalih Penggugat, kecuali hal-hal yang nyata dan dengan tegas telah diakui kebenarannya;
2. bahwa dalil gugatan para Penggugat pada posita gugatan No. 1,4,5,6,7,8 adalah benar.

Tanggapan Tergugat I terhadap posita gugatan para Penggugat No. 1,4,5,6,7 dan 8 sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I mengakui telah menyetujui pengajuan permohonan kredit dari para Penggugat pada bulan juni 2012 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 7 Juni 2012 sampai dengan 31 Mei 2017, dengan angsuran tiap bulan Rp. 3.166.700,- (tiga juta seratus enam puluh enam ribu tujuh ratus rupiah) dengan jaminan sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertifikat HM Nomor 01778, luas 655 m², atas nama Joko Riyanto, terletak di Sekiaran RT 01/ RW 01, Kelurahan Sekaran, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang;

3. Bahwa dalil gugatan para Penggugat pada posita gugatan No. 3 adalah tidak benar.

Tanggapan Tergugat I terhadap posita gugatan para Penggugat No. 3 sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I adalah sebagai Kreditur telah melakukan penilaian harga tanah adalah Rp.250.000,-(duaratusribulima ratus rupiah dan harga bangunan Rp.500.000,-(limaratus ribu rupiah)
- Bahwa menurut liquidasi harga tanah Rp.200.000,-(dua ratus riburupiah) harga tanah Rp.400.000,-(empat ratus riburupiah)
- Bahwa harga Menurut Kelurahan harga tanah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)
- Bahwa menurut NJOP (PBB) harga tanah Rp. 243.000,-(dua ratus empat puluh tiga ribu rupiah)

4. Bahwa dalil gugat para Penggugat pada posita no.9,10,11,12,13,14 adalah tidak benar:

Tanggapan Tergugat I terhadap posita no.9,10,11,12,13,14 adalah seagai berikut:

- Bahwa sertifikat Milik tanah milik Para Penggugat sebagai sebagai jaminan hutang para Penggugat, tentunya dibawa dan disimpan oleh Tergugat I, sebagai jaminan, dan apabila Hutang para Penggugat lunas pasti diserahkan kembali.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa para Penggugat telah mengalami keterlambatan pembayaran angsuran selama 4(empat) bulan dari bulan Januari hingga bulan Mei 2013.
 - Bahwa Tergugat I telah mengirim Surat Pemberitahuan Keterlambatan Pinjaman, Nomor : 3917/RAM/SP-PMB/XI/12, tertanggal 5 November 2012, dengan keterlambatan 2 (kali) angsuran yaitu : bulan Oktober 2012 dan bulan November 2012;
 - Bahwa tergugat telah mengirim Surat Pemberitahuan Keterlambatan Kedua, Nomor : 4340/RAM/SP-PMB/XII/12, tertanggal 5 Desember 2012, dengan keterlambatan 3 (tiga) kali angsuran, yaitu : bulan November 2012 dan bulan Desember 2012
 - Bahwa tergugat telah mengirim Surat Somasi/ Peringatan hukum Nomor : 392/RAM/SP-SOMASI/III/13, tertanggal 5 Maret 2013 dengan memberikan 2 (dua) pilihan guna penyelesaian permasalahan hukum yang timbul, yaitu : selambat-lambatnya sampai dengan Hari Jumat, tanggal 13 Maret 2013 membayar seluruh keterlambatan kepada Tergugat I, atau Tergugat I akan menyelesaikan permasalahan hukum tersebut melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan lelang secara terbuka.
 - Bahwa Tergugat I masih memberi kelonggaran dengan memberi surat pemberitahuan keterlambatan yaitu Nomer : 017/RAM?SP-PMB/II/13 tertanggal 2 Januari 2013, dengan keterlambatan 3(tiga) bulan :bulan November 2012, bulan Desember 2012 , bulan Januari 2013.
 - Bahwa Tergugat I mengirim surat pemberitahuan surat keterlambatan kepada para Penggugat dengan surat no.:384/RAM/SP-PMBII/II/2013 tanggal 4 Februari 2013 keterlambatan 3(tiga)bulan yaitu bulan Desember 2012, bulan Januari 2013, bulan Februari 2013.
 - Bahwa Tergugat I telah mengirim surat panggilan N0mer : 1414/RAM/SP-PGL/IV/13 tertanggal 14Mei 2013 kepada para Penggugat , agar menyelesaikan keterlambatan angsuran 4(empat) bulan, apabila tidak menyelesaikan, maka akan dilimpahkan kepada KPKNL untuk diadakan lelang terbuka.
5. Bahwa dalil gugatan para Penggugat pada posita gugatan No. 15, 16, 17,18,19,20 dan 21 adalah tidak benar.
- Tanggapan Tergugat I terhadap gugatan para Penggugat posita nomer : 15, 16, 17, 17, 18, 19 , 20 dan 21 adalah sebagai berikut :
- Bahwa Tergugat I adalah sebagai Kreditur telah melakukan penilaian harga tanah adalah Rp.250.000,-(duaratusribulima ratus rupiah dan harga bangunan Rp.500.000,-(limaratus ribu rupiah);
 - Bahwa menurut liquidasi harga tanahRp.200.000,-(dua ratus riburupiah)harga tanah Rp.400.000,-(empatatus riburupiah);

Halaman 11 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga Menurut Kelurahan harga tanah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwamenurut NJOP (PBB) harga tanah Rp. 243.000,-(dua ratus empat puluh tiga ribu rupiah);
- Bahwaoleh karena itu harga limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I yang sebesar Rp. 301.000.000,-(tiga ratus satu juta rupiah)adalah tidak bertentangan dengan penilaian yang telah ditetapkan;
- Bahwa para Penggugat telah mengingkari pernyataannya sendiri yang dibuat dan ditandatangani diatas meterai cukup pada tanggal 21 Agustus 2019, bahwa para Penggugat telah menerima sisa hasil lelang sebesar Rp. 164.500.000,- (seratu enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dan tidak akan menuntut kepada Tergugat I baik Perdata maupun Pidana;
- Bahwa para Penggugat telah diberitahu dengan patut surat pemberitahuan Penetapan hari dan tanggal lelang
- Bahwa para Penggugat menyatakan dalam gugatannya terhadap Tergugat I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah TIDAK BENAR, dan cenderung mengada-ada dan MENEBAR KEBOHONGAN dan bertujuan untuk mengulur-ngulur waktu pelaksanaan eksekusi yang telah ditetapkan KPKNL dalam Risalah Lelang Nomor : 910/2013, tanggal 13 Juni 2013;
- Bahwa atas gugatan para Penggugat, Tergugat mengalami kerugian materiil dan immateriil, karena terhalangnya pelaksanaan eksekusi lelang, sebagaimana yang telah ditetapkan oleh KPKNL dalam Risalah Lelang Nomor : 910/2013, tanggal 13 Juni 2013;
- Besarnya kerugian materiil yang dirasakan Tergugat I sejak bulan Juni 2013 hingga sekarang, yang belum kunjung diserahkan objek jaminan yang telah dilelang kepada Tergugat II selaku pemenang lelang, maka oleh karena perbuatan para Penggugat, Tergugat harus mengeluarkan biaya untuk menyelesaikan penyerahan obyek jaminan tersebut kepada Tergugat II selaku pemenang lelang, dan lebih lebih sekarang para Penggugat telah menggugat Tergugat I, semakin besar biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat I, dalam penyelesaian penyerahan obyek lelang tersebut, apabila dihitung hingga sekarang dikeluarkan oleh Tergugat I selama 6 tahun dari bulan Juni 2103 hingga sekarang bulan November 2019 apabila dihitung setiap kunjungan ekstra biaya kepada yang mengurus bila dirata rata Rp. 1.000.000,- x 6 x 12 Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah)
- Besarnya kerugian immateriil yang dirasakan Penggugat rekonvensi yang telah kehilangan banyak waktu, tenaga, sehingga semuanya sangat

Halaman 12 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN 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

membebani pikiran Tergugat I dan menurunkan kepercayaan dan reputasi Tergugat I di depan para nasabah (masyarakat), yang apabila dikonversikan dalam bentuk uang sebesar $1\% \times 6 \text{ tahun} \times 12 \text{ bulan} \times \text{Rp. } 301.000.000,- = \text{Rp. } 216.720.000,-$ (dua ratus enam belas juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah)

6. Bahwa dalil-dalil selebihnya yang digugat oleh para Penggugat, tidak perlu Tergugat I tanggapi karena tidak ada relevansinya dengan kewajiban dan atau kepentingan Tergugat I.

Berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada majelis hakim, agar menolak seluruh gugatan para Penggugat dan setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan menghukum oleh karena untuk membayar perkara.

DALAM REKONVENSİ

1. Tergugat I dalam Konvensi dan sekarang sebagai Penggugat I Rekonvensi;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikatakan dalam konvensi dianggap sebagai dasar pula dalam gugatan rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat I rekonvensi telah memberitahukan seperti selayaknya apa yang terkandung dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh Penggugat I rekonvensi dan para Tergugat rekonvensi yaitu telah memberitahukan bahwa para Tergugat rekonvensi harus melakukan pembayaran keterlambatan-keterlambatan yang harus dibayar oleh para Tergugat rekonvensi.
4. Bahwa oleh karena posita 3 di atas tidak ditanggapi secara baik oleh para Tergugat rekonvensi maka Penggugat I rekonvensi mengajukan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan data-data lengkap, kondisi para Tergugat rekonvensi kepada KPKNL;
5. Bahwa KPKNL telah menyetujui apa yang menjadi permohonan Penggugat I rekonvensi dan oleh karena itu KPKNL telah mengadakan prosedur yang ada, yaitu memberitahukan kepada para Tergugat rekonvensi akan diadakan lelang melalui media koran wawasan.
6. Bahwa oleh karena itu KPKNL telah menetapkan Risalah Lelang Nomor : 910/2013, tanggal 13 Juni 2013, dan sudah ada pemenang lelang yaitu Tergugat II konvensi.
7. Bahwa diterbitkannya Risalah lelang : 910/2013, sejak tanggal 13 Juni 2013, maka sejak tanggal itu pula para Tergugat rekonvensi harus segera mematuhi pelaksanaan eksekusi yang ditetapkan oleh KPKNL tersebut.
8. Bahwa para Tergugat rekonvensi telah menerima sisa hasil lelang sebesar Rp. 164.500.000,-(seratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), para

Halaman 13 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat rekonvensi menyatakan tidak akan menuntut Penggugat I rekonvensi baik secara perdata maupun Pidana

9. Bahwa dengan tidak patuhnya para Tergugat rekonvensi terhadap pelaksanaan eksekusi KPKNL maka Penggugat I rekonvensi mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil.

- Besarnya kerugian materiil yang dirasakan Penggugat I rekonvensi I sejak bulan Juni 2013 hingga sekarang, yang belum kunjung diserahkan objek jaminan yang telah dilelang kepada Tergugat II konvensi selaku pemenang lelang, maka oleh karena perbuatan para Tergugat rekonvensi, Penggugat I rekonvensi harus mengeluarkan biaya untuk menyelesaikan penyerahan obyek jaminan tersebut kepada Tergugat II konvensi selaku pemenang lelang, dan lebih lebih sekarang para Tergugat rekonvensi telah menggugat Penggugat I rekonvensi, semakin besar biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat I rekonvensi dalam penyelesaian penyerahan obyek lelang tersebut, apabila dihitung hingga sekarang selama 6 tahun dikeluarkan oleh Penggugat I rekonvensi 6 x 12 Rp. 1.000.000,- +Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah)
- Besarnya kerugian immateriil yang dirasakan Penggugat I rekonvensi yang telah kehilangan banyak waktu, tenaga, sehingga semuanya sangat membebani pikiran Penggugat I rekonvensi dan menurunkan kepercayaan dan reputasi Penggugat I rekonvensi di depan para nasabah (masyarakat), yang apabila dikonversikan dalam bentuk uang sebesar 1% x 6 tahun x 12 bulan x Rp. 301.000.000,- = Rp. 216.720.000,- (dua ratus enam belas juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah)
- Bahwa untuk menghindari tindakan mengulur-ulur waktu oleh para Tergugat rekonvensi harus dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya. Apabila para Tergugat rekonvensi tidak melaksanakan eksekusi yang ditetapkan KPKNL sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor : 910/2013, tanggal 13 Juni 2013 yang diajukan Tergugat II konvensi

10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat I rekonvensi berdasarkan bukti-bukti yang otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR maka mohon putusan dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoer baar bij voorraad) walaupun ada banding, kasasi.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat I rekonvensi mohon kepada majelis hakim agar memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR

Halaman 14 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan tetap berlaku risalah lelang KPKNL Nomor : 910/2013, tanggal 13 Juni 2013;
3. Menghukum para Tergugat rekonvensi untuk membayar kerugian; materiil sebesar Rp Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta dua puluh dua ribu rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 216.720.000,- (dua ratus enam belas juta tujuh ratus dua puluh dua ribu rupiah);
4. Menghukum para Tergugat rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan pelaksanaan eksekusi yang dilakukan KPKNL dalam risalah lelang Nomor : 910/2013, tanggal 13 Juni 2013; yang diajukan Tergugat II konvensi/Penggugat II rekonvensi di Pengadilan Negeri Semarang kepada Penggugat I rekonvensi
5. Menyatakan putusan dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoer baar bij voorraad*) walaupun ada banding, kasasi.
6. Menghukum para Tergugat rekonvensi untuk membayar perkara

SUBSIDIER

Mohon putusan yang seadil-adilnya. (*Ex aequo et bono*)

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

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, BIAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT telah cacat secara formil karena dalil-dalil gugatannya baik positanya maupun petitumnya tidak jelas, tidak lengkap dan kabur (*obscur libel*), mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Perlawanan terhadap Eksekusi Hak Tanggungan atau Gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) ??????

- a) Bahwa dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT dari Posita point nomor 1 sampai dengan point 20, esensi dan substansinya merupakan keberatan/perlawanan terhadap Eksekusi Hak Tanggungan/Eksekusi Lelang Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan segala sesuatu yang berada di atasnya sebagaimana sesuai dengan SHM Nomor: 1778 seluas kurang lebih $\pm 655 \text{ m}^2$ semula tercatat atas nama PUJI ASTUTI, sekarang telah menjadi milik dan atas nama : SUPRIYANTO yang terletak di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang ;

Halaman 15 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b) Bahwa keberatan/perlawanan terhadap pelelangan seharusnya diajukan sebelum pelelangan selesai dilaksanakan ;

c) Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 697 K/Sip/1074 tanggal 31-08-1977 dinyatakan sebagai berikut :

“Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan “

d) Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan perlawanan terhadap eksekusi Hak Tanggungan memiliki dasar hukum yang berbeda dan konsekuensi hukumnya juga berbeda sehingga pencampuran posita dan petitum yang demikian termasuk obscur/KABUR ;

2. Dalil –dalil Posita tidak sinkron dengan Petitum, sebagai berikut :

a) Posita Nomor 1 sampai dengan posita nomor 18 gugatan PARA PENGGUGAT hanya mempermasalahkan tentang Lelang Eksekusi atas obyek sengketa TANPA ADANYA DALIL-DALIL TENTANG PEMBATALAN LELANG ;

Namun dalam Petitum Nomor 8 tiba-tiba PARA PENGGUGAT mohon putusan agar membatalkan Permohonan Eksekusi Nomor 32/Rsl. Eks/2019/PN. Smg.

Hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 28 K/Sip/1973 , tanggal 05 November 1975 yang pada intinya menyatakan :

“Apabila Petitum tidak disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita maupun tidak bersifat alternatif menyebabkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima “

Karena ketidakjelasan dan ketidakterangan posita maupun petitum gugatan PARA PENGGUGAT yang tidak sinkronnya dalil posita maupun petitum, maka dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi azas jelas dan tegas sebagaimana diatur dalam pasal 8 Rv, sehingga atas gugatan yang demikian menyebabkan gugatan PARA PENGGUGAT menjadi tidak jelas,tidak terang, bias dan kabur (obscur libel).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangatlah tepat dan beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo (niet onvankelijk verklaard)

Halaman 16 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II memohon kepada majelis Hakim, agar hal-hal yang telah TERGUGAT kemukakan dalam bagian Eksepsi diatas, secara muntatis muntandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa TERGUGAT II menyangkal dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT II ;
3. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi terhadap gugatan PARA PENGGUGAT yang mana bukan merupakan domain dari TERGUGAT II untuk menjawabnya sehingga TERGUGAT II hanya akan menanggapi mengenai keterkaitan/keterlibatan dalam perkara a quo, berdasarkan fakta-fakta yang ada ;
4. Bahwa perlu kami tegaskan kedudukan hukum TERGUGAT II dalam pelaksanaan lelang ini adalah sebagai peserta lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, dimana dalam hal ini pemohon lelang adalah TERGUGAT I (PT Bank Perkreditan Rakyat Restu Artha Makmur) ;
5. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil PARA PENGGUGAT sebagaimana tercantum dalam Gugatan PARA PENGGUGAT a quo, dengan fakta-fakta sebagai berikut :
 - (i) Berdasarkan Risalah lelang No. 910/2013 tanggal 13 Juni 2013 yang diterbitkan oleh Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, TERGUGAT II adalah pemenang lelang yang sah atas obyek tanah dan bangunan SHM Nomor 1778 seluas kurang lebih $\pm 655 \text{ m}^2$ yang semula tercatat atas nama PUJI ASTUTI sekarang telah menjadi milik dan atas nama SUPRIYANTO yang terletak di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang.
 - (ii) Menindaklanjuti hal tersebut, TERGUGAT II telah melakukan upaya permohonan eksekusi ke Pihak Pengadilan Negeri Semarang yang teregister dengan **Nomor perkara : 32/Rsl. Eks/2019/PN**. Smg terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 1778 seluas kurang lebih $\pm 655 \text{ m}^2$ semula tercatat atas nama PUJI ASTUTI, sekarang telah menjadi milik dan atas nama : SUPRIYANTO yang terletak di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang dan dari permohonan tersebut telah menghasilkan tahapan sebagai berikut :

Halaman 17 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 32/Rsl.Eks/2019/PN.Smg tentang perintah untuk memanggil Termohon Eksekusi guna ditegur/diperingatkan;
- Berita Acara Aanmaning Nomor : 32/Rsl.Eks/2019/PN Smg;
- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang tanggal, 12-09-2019 Nomor : 32/Rsl.Eks/2019/PN.Smg tentang perintah untuk melaksanakan sita eksekusi;
- Berita Acara Sita Eksekusi tertanggal, 13-09-2019 Nomor : 32/Rsl.Eks/2019/PN.Smg oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Semarang;

6. Bahwa PENGGUGAT dalam posita Nomor 21 mendalilkan bahwa permohonan eksekusi yang sudah didaftarkan oleh TERGUGAT II dengan nomor register 32/Rsl.Eks/2019/PN Smg agar dibatalkan.

Bahwa dalil tersebut sangat tidak beralasan karena PARA PENGGUGAT sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti dasar hukum atau pasal dari perundang-undangan atau ketentuan hukum mana yang telah dilanggar oleh TERGUGAT II selaku pemohon eksekusi di Pengadilan Negeri Semarang yang teregister dengan Nomor perkara 32/Rsl.Eks/2019/PN Smg:

Bahwa menjadi peserta untuk mengikuti lelang adalah siapa saja baik perorangan atau badan hukum yang secara hukum memenuhi syarat untuk menjadi peserta lelang. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93 /PMK.06/2010 dan Nomor 106/PMK.06/2013 PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 93/PMK.06/2010 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG pasal 1 angka 21 yaitu :

Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang

Demikian juga dasar hukum yang mengatur tentang syarat-syarat sebagai pembeli (peserta lelang) telah diatur secara lengkap dan jelas di dalam pasal 66 sampai dengan pasal 69 yang berbunyi sebagai berikut :

PASAL 66 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 93/PMK.06/2010 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

Halaman 18 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit.

(2) Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi sebagai Pembeli dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela yang tidak menggunakan Nilai Limit.

(2a) Dalam hal terdapat Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama melalui surat elektronik (email), Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dulu sebagai Pembeli.

(3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela berupa barang bergerak, Pejabat Lelang dapat mengesahkan penawar tertinggi yang tidak mencapai Nilai Limit sebagai Pembeli, setelah mendapat persetujuan tertulis dari Pemilik Barang.

PASAL 67 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93

/PMK.06/2010

Pembeli dilarang mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi Kewajiban Pembayaran Lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

PASAL 68 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor

93/PMK.06/2010

(1) Peserta Lelang yang bertindak untuk orang lain atau badan hukum atau badan usaha harus menyampaikan surat kuasa yang bermaterai cukup kepada Pejabat Lelang dengan dilampiri fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Surat Izin Mengemudi (SIM)/Paspor pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menunjukkan aslinya.

(2) Penerima kuasa dilarang menerima lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama.

PASAL 69 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93

/PMK.06/2010

(1) Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara/Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJKN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang terkait langsung dengan proses lelang dilarang menjadi peserta lelang.

Halaman 19 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Srg

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

(2) Selain pihak-pihak yang dimaksud pada ayat (1), pada pelaksanaan Lelang Eksekusi, pihak tereksekusi/debitor/tergugat/terpidana yang terkait dengan lelang dilarang menjadi peserta lelang.

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan tersebut, maka dasar hukum TERGUGAT II sebagai pembeli (peserta lelang) telah memenuhi syarat-syarat dan/atau tidak melanggar ketentuan sebagaimana yang ditetapkan di dalam pasal 66 sampai dengan pasal 69 tersebut di atas.

7. Bahwa untuk lain dan selebihnya TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT tidak berdasar hukum sama sekali dan terkesan hanya berusaha untuk menunda-nunda waktu atau lebih tepatnya untuk menghalangi permohonan pelaksanaan eksekusi pengosongan yang diajukan oleh TERGUGAT II di Pengadilan Negeri Semarang yang teregister dengan **Nomor Perkara : 32/Rsl.Eks/2019/PN.Smg** terhadap obyek SHM Nomor 1778 seluas $\pm 655 \text{ m}^2$ yang semula tercatat atas nama PUJI ASTUTI sekarang telah menjadi milik dan atas nama SUPRIYANTO yang terletak di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut diatas, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam Perkara No 451/Pdt.G/2019/PN SMG, agar berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II ;
- Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tersebut tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard) ;
- Menyatakan Sah Demi Hukum Risalah Lelang No No. 910/2013 tanggal 13 Juni 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang ;
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 20 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat III membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III dalam jawaban ini;

2. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

- a. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak memahami dan mencampuradukkan konsep perbuatan melanggar hukum;
- b. Bahwa sengketa antara Para Penggugat dan Para Tergugat tidak timbul karena adanya perbuatan melawan hukum, melainkan akibat adanya perjanjian kredit antara Penggugat I sebagai debitur, Penggugat II sebagai Penjamin debitur dengan PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Restu Artha Makmur sebagai kreditur (dhi.Tergugat I) berdasarkan akta Perjanjian Kredit No. 18 tertanggal 7 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Agustinus Andy Toryanto, SH., Sp.N., M.Kn. Notaris dan PPAT Kota Semarang sebagai Tergugat V dengan jaminan berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan alas Hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 01778/Kel. Sekaran seluas 655 m² (enam ratus lima puluh lima meter persegi) yang dahulu terdaftar atas nama Puji Astuti (**objek perkara a quo**) dan telah di pasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebagaimana dalam Sertipikat Hak Tanggungan No.11657/2012;
- c. Bahwa dalam perjalanannya terkait dengan Perjanjian Kredit tersebut yang pada intinya Para Penggugat mengalami kesulitan untuk membayar hutang/cidera janji/*wanprestasi* kepada Tergugat I, sehingga untuk dapat melunasi hutang Para Penggugat, Tergugat I mengajukan permohonan kepada Tergugat III untuk melaksanakan eksekusi lelang terhadap objek Perkara a quo tersebut yang merupakan jaminan atas hutang Para Penggugat. Bahwa eksekusi lelang yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap objek perkara a quo telah sesuai dengan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan atas eksekusi lelang tersebut telah dimenangkan oleh Sdr. Supriyanto sebagai Tergugat II.
- d. Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam posita angka 12, 14, 15, dan 16, halaman 5 dan 6 yang ditujukan kepada Tergugat III pada intinya menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena dianggap telah melanggar ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4

Halaman 21 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Srg

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

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (**selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan**) *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang**);

- e. Bahwa di dalam gugatannya, Para Penggugat menuangkan dalilnya terkait dengan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah menyalahi peraturan perundang yang berlaku. Bahwa sebagaimana diketahui bersama Pasal 20 UU Hak Tanggungan terdiri dari 5 ayat, dimana Para Penggugat hanya mencantumkan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan tanpa membaca/me-review semua ayat yang ada di dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan.
- f. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan yang berbunyi *"Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada Pasal 20 ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan"*. Untuk itu pelaksanaan penjualan yang tercantum dalam Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan tersebut sudah tidak dapat dilaksanakan. Sehingga dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat yang telah menganggap Tergugat III telah melanggar Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan sudah tidak dapat diterima.
- g. Bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya juga menyatakan gugatan tidak dapat diterima apabila didapati gugatan tidak jelas, hal ini tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979;

Bahwa dengan demikian dalil Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III sangatlah tidak sesuai dan tidak jelas terhadap gugatan dalam melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan oleh karena gugatan Para Penggugat perkara ini disusun dengan tidak cermat dan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) maka gugatan ini wajib dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Keliru Pihak (*Error in Persona*)

Halaman 22 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya memasukkan **KPKNL Semarang** (*in casu* Tergugat III) sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- b. Bahwa dalam Pasal 16 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada intinya mengatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual. Dalam perkara *a quo*, sudah jelas bahwa yang bertindak sebagai Penjual dalam pelaksanaan lelang adalah PT. BPR Restu Artha Makmur sebagai Tergugat I, sebagaimana dalam Surat Pernyataan No. 058/RAM/SP.Lelang/IV/2013 tertanggal 8 April 2013 yang diterbitkan oleh PT. BPR Restu Artha Makmur.
- c. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut di atas, maka Para Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat III sebagai pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, karena apabila terdapat gugatan, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Penjual (*in casu* Tergugat I).
- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat III akan menanggapi gugatan Para Penggugat *a quo* dalam bagian Pokok Perkara, sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.
2. Bahwa Tergugat III mohon agar semua yang tertuang dalam eksepsi tersebut di atas agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian pokok perkara ini.

TERGUGAT III MEMBANTAH DALIL PARA PENGGUGAT YANG MENYATAKAN TERGUGAT III TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Tergugat III yang menurut dalil Para Penggugat adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat III yang telah menyalahi peraturan perundangan yang berlaku dan telah melakukan eksekusi

Halaman 23 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan alas Hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 01778/Kel. Sekaran seluas 655 m², yang dahulu tercatat atas nama Puji Astuti yang bertempat di Sekaran, RT.01 RW.01, Kelurahan Sekaran, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah (**selanjutnya disebut objek sengketa perkara a quo**).

4. Bahwa menurut dalil Para Penggugat dalam posita angka 12, 14, 15, dan 16, halaman 5 dan 6, Tergugat III telah mengesampingkan Pasal 20 UU Hak Tanggungan sehingga Para Tergugat telah menyalahi peraturan perundangan yang berlaku, akan tetapi Para Penggugat hanya mendalilkan terhadap 1 ayat yang ada di dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan tanpa me-review semua ayat yang terdiri dari 5 ayat dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan tersebut.
5. Bahwa perlu diketahui berdasarkan Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan yang berbunyi "*Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan*". Telah dijelaskan dan terbukti bahwa dalil yang dituangkan Para Penggugat sudah melewati batas waktu sehingga tidak ada perbuatan Tergugat III yang dianggap telah menyalahi peraturan perundangan yang berlaku dan perbuatan melawan hukum. Untuk itu dalil-dalil yang dituangkan Para Penggugat di dalam gugatannya terkait dengan Pasal 20 UU Hak Tanggungan tidak dapat diterima.
6. Bahwa sebagaimana diakui oleh Para Penggugat dalam posita angka 5,6, dan 7, halaman 4, Penggugat I merupakan Debitur dan Penggugat II merupakan penjamin pinjaman atas utang Penggugat I kepada Tergugat I dengan menjaminkan objek sengketa perkara a quo sebagai jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan atas fasilitas pinjaman yang telah diberikan Tergugat I kepada Penggugat I. Dikarenakan Penggugat I tidak memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*) kepada Tergugat I, maka Tergugat I menggunakan haknya selaku pemegang Hak Tanggungan tingkat I (pertama) untuk menjual objek Hak Tanggungan guna mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.
7. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, dinyatakan dengan tegas bahwa:

Halaman 24 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Srg

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

*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama **mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

8. Bahwa selain itu pada penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
9. Bahwa dikarenakan Penggugat I telah cidera janji, Tergugat I mengajukan Surat Permohonan Lelang kepada Tergugat III atas objek sengketa perkara *a quo* yang dijadikan jaminan atas utang Penggugat I sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.
10. Bahwa sebagaimana diakui Para Penggugat dalam gugatannya angka 19, sesuai dengan Petikan Risalah Lelang No. 910/2013 tanggal 13 Juni 2013, diketahui Sdr. Supriyanto sebagai Tergugat II telah ditetapkan sebagai pemenang lelang atas objek sengketa perkara *a quo* tersebut dan telah balik nama kepada Sdr. Supriyanto.
11. Bahwa dalam melaksanakan eksekusi lelang atas objek sengketa perkara *a quo* tersebut telah diatur dan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, antara lain sebagai berikut:
 - a. Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 11, dijelaskan bahwa Penjual dalam hal ini Tergugat I telah mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang secara lengkap dan legalitas formal subjek dan objek telah terpenuhi kepada Kepala KPKNL dalam hal ini Tergugat III untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang sebagaimana dalam Surat Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor: 058/RAM/SP.Lelang/IV/2013 tertanggal 8 April 2013.
 - b. Pasal 12, dijelaskan bahwa Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II dalam hal ini Tergugat III tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan

Halaman 25 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan legalitas formal subjek dan objek telah terpenuhi.

- c. Pasal 16 ayat (2), dijelaskan bahwa pada intinya mengatur bahwa Penjual dalam hal ini Tergugat II bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual, yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Nomor: 058/RAM/SP.Lelang/IV/2013 tertanggal 8 April 2013.
- d. Pasal 19, 20, dan 21, dijelaskan bahwa setelah setelah dokumen yang diajukan oleh Tergugat telah lengkap dan legalitas formal subjek dan objek telah terpenuhi, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II dalam Hal ini Tergugat III menetapkan tempat pelaksanaan lelang dan menetapkan waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dalam Suratnya Nomor: S-1644/WKN.09/KNL.01/2013 tertanggal 2 Mei 2013.
- e. Pasal 22, dijelaskan bahwa pelaksanaan lelang berupa tanah atau tanah dan bangunan, Tergugat III mengajukan permohonan penerbitan Surat Keterangan Tanah/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT/SKPT) kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat sebagaimana tercantum dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 2325/2013 tertanggal 11 Juni 2013.
- f. Pasal 41, 42, dan 43, dijelaskan bahwa sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh Tergugat III, Tergugat I wajib mengumumkan lelang tersebut melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada yang paling sedikit memuat identitas penjual, hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang, jenis dan jumlah barang, lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, nilai limit, cara penawaran lelang, jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli, alamat domain KPKNL atau balai lelang dengan penawaran lelang melalui internet atau alamat surat elektronik (email) KPKNL atau Balai Lelang yang melakukan penawaran lelang melalui email, di mana Tergugat I telah mengumumkan lelang tersebut di Selebaran Kantor Tergugat I tanggal 15 Mei 2013 dan Surat Kabar Harian Semarang terbit hari Kamis tanggal 30 Mei 2013.
- g. Pasal 77, dijelaskan bahwa setelah Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang sebagaimana dalam salinan Risalah Lelang Nomor: 910/2013 tertanggal 13 Juni 2013.

Halaman 26 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa berdasarkan pada uraian tersebut di atas, maka Tergugat III telah membuktikan keseluruhan prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil yang ditujukan Para Penggugat yang pada intinya menuduh Tergugat III dalam melaksanakan lelang atas objek sengketa perkara *a quo* merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga Para Penggugat menuntut agar permohonan eksekusi Nomor: 32/Rsl.Eks/2019/PN.Smg dibatalkan, merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan seyogianya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
13. Bahwa dengan demikian, keseluruhan dalil-dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya terbukti dengan tegas merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal, karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Para Penggugat terhadap Tergugat III terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Para Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum.

TERGUGAT III MENOLAK DALIL DAN TUNTUTAN PENGGUGAT TERKAIT TUNTUTAN GANTI RUGI, *DWANGSOM*, DAN PUTUSAN SERTA MERTA

14. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil dan tuntutan Para Penggugat pada *primair* angka 5 dan angka 6 halaman 10, yang menuntut Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.766.500.000,- (tujuh ratus enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dan pembayaran ganti rugi immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) serta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari karena tidak terdapat fakta yang menunjukkan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat.
15. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi tersebut juga tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas, sehingga harus ditolak sebagaimana dengan yurisprudensi berikut ini:
- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971 :
"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Pelawan, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan."
 - Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Halaman 27 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN 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

"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Pelawan tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Pelawan harus ditolak oleh Pengadilan."

- c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:

"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak."

16. Bahwa tuntutan uang paksa (*dwangsom*) dari Para Penggugat justru membuktikan itikad buruk Para Penggugat untuk mengeruk keuntungan menggunakan jalur peradilan, yang tentunya harus ditolak oleh Majelis Hakim perkara *a quo* karena tidak berdasar hukum.
17. Bahwa Tergugat III juga dengan tegas menolak tuntutan Para Penggugat pada petitum angka 7 halaman 10 dalam gugatannya agar Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena sesuai dengan ketentuan Pasal 180 H.I.R jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Para Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Para Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :
- gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
 - dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
 - gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
 - pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Halaman 28 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Srg

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

18. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil, dinyatakan secara tegas bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.

19. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Tergugat III tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban/eksepsi Kuasa Hukum para Tergugat, maka Kuasa Hukum Penggugat mengajukan replik secara tertulis di persidangan tanggal 25 Nopember 2019 sedangkan Kuasa Hukum Tergugat mengajukan duplik secara tertulis di persidangan tanggal 2 Desember 2019, yang mana Replik dan duplik tersebut tidak akan diuraikan dalam putusan ini, akan tetapi telah tersusun rapi dalam Berita Acara Persidangan perkara dan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 29 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, di persidangan Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang diberi meterai secukupnya, yakni:

1. Fotocopy KTP an Joko Riyanto, sesuai dengan fotocopynya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy KTP an Puji Astuti, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy kartu keluarga an Joko Riyanto, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy slip pembayaran pinjaman, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Nomor rekening an Joko Riyanto, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy rincian administrasi, sesuai dengan fotocopynya, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy printout tabel angsuran pinjaman, sesuai dengan fotocopynya, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang, sesuai dengan fotocopynya, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy surat keterangan pendaftaran tanah, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Kuitansi hasil bersih lelang, sesuai dengan fotocopynya, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotocopy pemberitahuan hasil lelang, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy surat keterangan dari kelurahan Sekaran an. Puji Astuti, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotocopy sertifikat an Puji Astuti, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil sangkalannya maka Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang diberi meterai secukupnya, yakni:

1. Fotocopy Surat Pernyataan menerima sisa hasil lelang Rp. 164.500.000,- {Seratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah} dan tidak menuntut

Halaman 30 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Srg

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

- baik secara Perdata maupun Pidana, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotocopy Aplikasi Permohonan Kredit, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TI-2;
 3. Fotocopy Pemeriksaan lapangan dan Analisa, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-3;
 4. Fotocopy obyek jaminan kredit, sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TI-4;
 5. Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-5;
 6. Fotocopy KTP para Penggugat, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-6;
 7. Fotocopy Kutipan surat nikah para Penggugat, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-7;
 8. Fotocopy Kartu Keluarga para Penggugat, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-8;
 9. Fotocopy Sertifikat Hak Milik tanah jaminan kredit, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-9;
 10. Fotocopy Sertifikat Hak tanggungan, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-10;
 11. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-11;
 12. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-12;
 13. Foto copy Akta Hak Tanggungan, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-13;
 14. Foto copy Surat Pemberitahuan keterlambatan pinjaman No. : 3917/RAM/SP-PMB/XI/12, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-14;
 15. Foto copy Surat Pemberitahuan keterlambatan pinjaman No. : 4340/RAM/SP-PMBII/XII/12, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-15;
 16. Foto copy Surat Pemberitahuan Keterlambatan pinjaman No.: 017/RAM/SP-PMB/I/13, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-16;

Halaman 31 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN 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

17. Foto copy Surat Pemberitahuan Keterlambatan pinjaman No. 384/RAM/SP-PMBII/II/13, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-17;
18. Foto copy Surat Somasi/Peringatan hokum no. : 392/RAM/SP-Somasi/III/13, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-18;
19. Foto copy Surat Panggilan No. : 1414/RAM/SP-PGL/V/13, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-19;
20. Foto copy Surat Pernyataan kesanggupan melunasi dan bersedia jaminan kredit dilelang, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-20;
21. Foto copy Surat Pemberitahuan hari dan tanggal lelang No.: 085/RAM/SP-lelang/V/13, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-21;
22. Foto copy Surat Penetapan Hari dan tanggal lelang no. : S-1644/WKN.09/KNL.01/2013, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-22;
23. Foto copy Pemberitahuan lelang No.: 0098/RAM/SP-lelang/V/13, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-23;
24. Foto copy Pengumuman lelang Pertama Eksekusi hak tanggungan, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-24;
25. Foto copy Risalah lelang No.: 910/2013 tanggal 13 Juni 2013, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-25;
26. Foto copy Pemberitahuan hasil lelang No. 0104/RAM/SP-lelang/V/13, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-26;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil sangkalannya maka Tergugat III melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang diberi meterai secukupnya, yakni:

1. Fotocopy Salinan Risalah Lelang No. 910/2013 tanggal 13 Juni 2013, sesuai dengan fotocopynya, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-1;
2. Surat Kepala KPKNL Semarang No. S-1644/WKN.09/KNL.01/2013 tanggal 2 Mei 2013 Hal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TIII-2;
3. Fotocopy Surat dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Restu Artha Makmur, No. 058/RAM/SP.Lelang/IV/2013 tanggal 8 April 2013 Hal Permohonan penetapan hari dan tanggal lelang, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TIII-3;

Halaman 32 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Surat Pernyataan dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Restu Artha Makmur, No. 058/RAM/SP.Lelang/IV/2013 tanggal 8 April 2013, sesuai dengan fotocopynya, selanjutnya diberi tanda TIII-4;
5. Fotocopy Laporan Hasil Penelitian Tanah/Bangunan tanggal 5 April 2013 yang diterbitkan oleh PT BPR Restu Artha Makmur, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TIII-5;
6. Fotocopy Salinan Perjanjian Kredit No. 18 tanggal 7 Juni 2012 dan yang dibuat dihadapan Agustinus Andy Toryanto, SH, Sp.N., M.Kn. Notaris – PPAT Semarang, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TIII-6;
7. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01778/Kel. Sekaran, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TIII-7;
8. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 11657/2012, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TIII-8;
9. Fotocopy Surat PT. BPR Restu Artha Makmur No. 017/RAM/SP-PMB/II/13 tanggal 2 Januari 2013 hal Pemberitahuan Keterlambatan Pinjaman, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TIII-9;
10. Fotocopy Surat PT. BPR Restu Artha Makmur No. 384/RAM/SP-PMBII/II/13 tanggal 4 Februari 2013 hal Pemberitahuan Keterlambatan Kedua, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TIII-10;
11. Fotocopy Surat PT. BPR Restu Artha Makmur No. 392/RAM/SP-SOMASI/III/13 tanggal 5 Maret 2013 hal Somasi/Peringatan Hukum, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TIII-11;
12. Fotocopy Surat PT. BPR Restu Artha Makmur No. 085/RAM/SP.Lelang/V/13 tanggal 3 Mei 2013, perihal Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang yang ditujukan kepada Sdr. Joko Riyanto, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TIII-12;
13. Fotocopy Pengumuman tempel/ selebaran tertanggal 15 Mei 2013 sebagai Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan;, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TIII-13a;
14. Fotocopy Surat Kabar Harian Wawasan terbit tanggal 30 Mei 2013 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan;, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TIII-13b;
15. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 2325/2013 tanggal 11 Juni 2013, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TIII-14;

Halaman 33 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/ 2010 (PMK No. 93/PMK.06/2010) sebagaimana telah diubah dengan PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sesuai dengan fotocopynya selanjutnya diberi tanda TIII-15;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat, penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu Ir. EMO BUDI HARTO yang setelah disumpah terlebih dahulu pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang KPKNL dan BPN;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat V;
- Bahwa saksi kenal penggugat pada saat proses lelang pada tanggal 13 Juni 2013;
- Bahwa saksi merupakan nasabah BPR Restu Artha Makmur;
- Bahwa saksi tidak mendapatkan fotocopy perjanjian kredit;
- Bahwa tidak ada solusi ketika ada permasalahan dari BPR Restu Artha Makmur;
- Bahwa BPR Restu Artha Makmur tidak menawarkan penjualan di bawah tangan agar harga sesuai pasar;
- Bahwa setahu saksi rumah Penggugat sudah dibeli sama orang lain;
- Bahwa rumah saksi juga sudah di beli sama orang lain;
- Bahwa setahu saksi orang yang mendaftar lelang untuk rumah penggugat dan saksi adalah Winarto Sukono Sutejo;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga pembelian objek rumah penggugat;
- Bahwa objek rumah penggugat berada di desa sekaran, kecamatan gunung pati kota semarang;
- Bahwa pada saat proses lelang setahu saksi ada 9 objek milik debitur yang dilelang;
- Bahwa sebelum pelaksanaan lelang saksi mendapatkan surat somasi dan penetapan hari lelang;
- Bahwa penggugat telah mengambil sisa uang hasil lelang dari keterangan penggugat itu sendiri sejak 2 bulan sebelum sidang ini;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat TI.-1 dan TI.-20;
- Bahwa objek sengketa masih dikuasai penggugat pada saat itu ketika berkunjung ke rumah penggugat, namun sekarang saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan kuasa para tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada hari Senin, tanggal 20 Januari 2020, dan

Halaman 34 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Srg

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

kedua belah pihak tidak akan mengajukan bukti-bukti lagi dan pada akhirnya mohon putusan.

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 gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adalah sebagaimana tersebut diatas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Para Tergugat telah mengajukan eksepsi, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata, Majelis Hakim terlebih dahulu harus mempertimbangkan eksepsi dari Para Tergugat sebelum mempertimbangkan materi pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan eksepsinya pada agenda jawaban persidangan, sedangkan Tergugat III menyampaikan pada saat agenda replik, maka sesuai Pasal 136 HIR dan Pasal 114 Rv bahwa eksepsi selain eksepsi kewenangan absolut wajib diajukan pada jawaban pertama, maka Majelis berpendapat eksepsi Tergugat III tidak perlu dipertimbangkan atau harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat yakni Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya mengajukan Eksepsi tentang gugatan kabur/tidak jelas (*obscur Libel*) yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat telah menerima sisa hasil lelang dari Tergugat I sebesar Rp. 164.500.000,- (seratus enam puluh empat juta lima ratus rupiah) yang telah dinyatakan dengan surat pernyataan pada tanggal 21 Agustus 2019, yang bunyinya para Penggugat telah menerima lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III, dengan demikian hubungan hukum antara Tergugat I dan para Penggugat telah putus karena telah selesai serta para Penggugat menyatakan tidak akan menuntut kepada Tergugat I baik tuntutan Perdata maupun Pidana, Maka dengan demikian Gugatan para Penggugat bertentangan dengan surat pernyataan yang dibuat oleh para Penggugat pada tanggal 21 Agustus 2019 gugatan para Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) Untuk itu gugatan para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklart*);

Halaman 35 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa petitum para Penggugat pada angka 4 yang menuntut Rp.1.066.500.000,-(satu milyar enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), apa yang dituntut tidak jelas dan kabur (obscur Libel), untuk itu mohon Kepada Majelis Hakim untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklart);
3. Bahwa uraian posita penggugat merupakan esensi keberatan/perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan/eksekusi lelang terhadap tanah yang menjadi objek sengketa. Keberatan/perlawanan terhadap pelelangan seharusnya diajukan sebelum pelelangan selesai dilaksanakan karena sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 697 K/Sip/1074 tanggal 31-08-1977 dinyatakan sebagai berikut: "Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan". sehingga Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan perlawanan terhadap eksekusi Hak Tanggungan memiliki dasar hukum yang berbeda dan konsekuensi hukumnya juga berbeda sehingga pencampuran posita dan petitum yang demikian termasuk obscur/KABUR;
4. Bahwa Posita Nomor 1 sampai dengan posita nomor 18 gugatan PARA PENGGUGAT hanya mempermasalahkan tentang Lelang Eksekusi atas obyek sengketa TANPA ADANYA DALIL-DALIL TENTANG PEMBATALAN LELANG, Namun kemudian dalam Petitum Nomor 8 tiba-tiba PARA PENGGUGAT mohon putusan agar membatalkan Permohonan Eksekusi Nomor 32/Rsl. Eks/2019/PN. Smg. Hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 28 K/Sip/1973, tanggal 05 November 1975 yang pada intinya menyatakan: "Apabila Petitum tidak disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita maupun tidak bersifat alternatif menyebabkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ". Karena ketidakjelasan dan ketidakterangan posita maupun petitum gugatan PARA PENGGUGAT yang tidak sinkronnya dalil posita maupun petitum, maka dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi azas jelas dan tegas sebagaimana diatur dalam pasal 8 Rv, sehingga atas gugatan yang demikian menyebabkan gugatan PARA PENGGUGAT menjadi tidak jelas,tidak terang, bias dan kabur (obscur libel);

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi tersebut di atas, Para Tergugat mohon agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Kuasa Penggugat telah menanggapi sebagaimana dikemukakan dalam Repliknya;

Halaman 36 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi kuasa para Tergugat serta tanggapan Kuasa Penggugat atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi atau tangkisan adalah jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara atau kongkretnya adalah jawaban formalitas dari surat gugatan, yang mana berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, eksepsi selainnya kecuali yang menyangkut kekuasaan Hakim harus dibahas dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam eksepsi para tergugat angka 1, angka 2, angkat 3, maupun angka 4 sesungguhnya keseluruhan eksepsi tergugat ternyata lebih menyangkut exceptio obscur libel. Menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, edisi kedua, Cetakan pertama, Penerbit Sinar Grafika, halaman 514-521, yang dimaksud exceptio obscur libel dalam hukum acara perdata adalah salah satu jenis eksepsi yang merupakan bagian dari eksepsi prosesuil yaitu eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan, karena gugatan dipandang cacat formil karena berdasarkan beberapa faktor antara lain:

- Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- Tidak jelasnya objek sengketa;
- Petitum gugat tidak jelas;
- Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya angka 1 perihal gugatan penggugat obscur libel, kuasa Tergugat I mendalilkan bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dan para penggugat telah putus karena bertentangan dengan surat pernyataan penggugat yang isinya telah menerima sisa hasil uang lelang dan tidak akan menuntut kepada tergugat I baik tuntutan perdata maupun pidana;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut majelis berpendapat bahwa dalil eksepsi tergugat tersebut termasuk obscur liber yang tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I telah putus;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim membaca dan mencermati gugatan penggugat yang mendalilkan para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, majelis berpendapat bahwa antara penggugat dengan tergugat mempunyai hubungan hukum, sebagaimana diuraikan pada angka 6 dan 7 posita penggugat menjelaskan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat dimana penggugat mendapatkan fasilitas kredit dari tergugat II dengan adanya jaminan tanah dan bangunan yang didaftarkan dengan hak tanggungan berdasarkan penandatanganan kontrak kredit di hadapan Tergugat V selaku notaris. Adapun mengenai hubungan hukum tersebut telah berakhir atau tidak, nantinya akan

Halaman 37 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara. Dengan demikian eksepsi tersebut tidak berasalan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis melihat dalil eksepsi angka 2 dan angka 4 memiliki persamaan yaitu petitum penggugat dianggap tidak jelas sebagaimana tercantum pada petitum angka 4 dan angka 8;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi angka 2 para tergugat yang menyatakan petitum angka 4 tersebut hanya menyebutkan nominal harga sebesar Rp. 1.066.500.000,-(satu milyar enam puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), sehingga petitum tersebut dianggap tidak jelas. Terhadap hal ini majelis berpendapat bahwa petitum yang dimaksud merupakan petitum yang bersifat negatif dalam artian putusan yang tidak bisa dieksekusi (non eksekutable);

Menimbang, bahwa untuk menentukan nilai harga penjualan objek lelang hak tanggungan tersebut tersebut bukan merupakan kewenangan majelis melainkan kewenangan dari tim penilai atau tim penaksir sebagaimana diatur dalam Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian petitum angka 4 tersebut dinyatakan petitum yang tidak jelas;

Menimbang, bahwa hal ini juga sesuai dengan yurisprudensi MA No.1380 K/Sip/1973 yang berbunyi "gugatan yang mengandung petitum yang bersifat negatif, dianggap merupakan gugatan yang tidak jelas atau kabur (obscur libel), yang berakibat gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam eksepsi angka 4 para tergugat yang mendalilkan uraian posita penggugat hanya mempermasalahkan tentang Lelang Eksekusi atas obyek sengketa tanpa adanya dalil-dalil tentang pembatalan lelang, Namun kemudian dalam Petitum Nomor 8 tiba-tiba para penggugat mohon putusan agar membatalkan Permohonan Eksekusi Nomor 32/Rsl. Eks/2019/PN;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 4 tersebut, majelis berpendapat bahwa petitum angka 8 tersebut bertentangan dengan dalil posita yang diuraikan oleh penggugat. Pengggugat tidak menguraikan tuntutan dimaksud secara rinci di dalam posita gugatannya, penggugat hanya mendalilkan tentang proses lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan yakni tidak adanya penawaran dari Tergugat I untuk dilaksanakan dibawah tangan untuk memperoleh nilai lelang tertinggi dan nominal lelang yang dilakukan oleh Tergugat III sangat rendah sehingga merugikan pihak penggugat, namun kemudian secara tiba-tiba dalam petitum angka 8 meminta pembatalan permohonan eksekusi Nomor 32/Rsl. Eks/2019/PN yang diajukan oleh Tergugat II sebagai pemenang lelang. Yang seharusnya menurut majelis, petitum yang sesuai adalah petitum tentang pembatalan proses lelang yang telah dilaksanakan para tergugat karena melanggar peraturan perundang-undangan;

Halaman 38 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karenanya manakala hal-hal tersebut tidak diuraikan dalam Posita namun malahan tiba-tiba dituntut dalam petitum. Tentunya dalam format gugatan Penggugat telah terjadi suatu perbedaan antara Posita dan Petitum. Menurut Darwan Prinst, S.H., dalam bukunya Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata, Cetakan Ketiga Revisi, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, halaman 173, yang dimaksud Posita dan Petitum berbeda dalam Eksepsi Tergugat adalah ada hal-hal yang dimintakan dalam Petitum padahal sebelumnya hal-hal itu tidak pernah disinggung dalam Posita gugatan, sehingga konsekuensinya dari adanya Posita dan Petitum yang berbeda adalah gugatan tidak dapat diterima. Demikian pula Mahkamah Agung RI dalam berbagai Putusannya telah menjatuhkan putusan bahwa gugatan harus dinyatakan kabur dan tidak jelas manakala ada perbedaan antara Posita dan Petitum;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada petitum angka 3, para tergugat mendalilkan bahwa uraian posita penggugat merupakan esensi keberatan/perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan/eksekusi lelang terhadap tanah yang menjadi objek sengketa. Keberatan/perlawanan terhadap pelelangan seharusnya diajukan sebelum pelelangan selesai dilaksanakan karena sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 697 K/Sip/1074 tanggal 31-08-1977 dinyatakan sebagai berikut: "Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan". sehingga Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan perlawanan terhadap eksekusi Hak Tanggungan memiliki dasar hukum yang berbeda dan konsekuensi hukumnya juga berbeda sehingga pencampuran posita dan petitum yang demikian termasuk obscur/KABUR;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, majelis berpendapat bahwa uraian posita penggugat yang mendalilkan para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sudah memenuhi perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, adapun nantinya apakah peristiwa atau perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum atau tidak akan dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara. Oleh karena itu eksepsi angka 3 tergugat tidak beralasan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, dalil eksepsi Tergugat angka 2 dan angka 4 dipandang beralasan menurut hukum. Oleh karena itu patut dan layak untuk diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Halaman 39 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil eksepsi Para Tergugat dipandang beralasan menurut hukum dan diterima, maka gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, dan Penggugat harus dihukum membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan diajukannya perkara ini, sejumlah bunyi amar putusan ini nanti;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima, maka Penggugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya nihil;

Mengingat, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Pasal-pasal lain dalam ketentuan Perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat Tersebut;

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.976.000,00;(dua juta sembilan ratus tujuh enam ribu rupiah);
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang besarnya nihil;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Kamis, tanggal 23 Januari 2020 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 451/Pdt.G/2019/PN Smg tanggal 11 November 2019, putusan

Halaman 40 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 451/Pdt.G/2019/PN 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

tersebut pada hari Senin, tanggal 10 februari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Noerma Soejatiningsih Rr, S.H..MH Panitera Pengganti, kuasa Penggugat, serta dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan tidak dihadiri oleh Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhamad Yusuf, S.H., M.H.

Suranto, S.H.

Abdul Wahib, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Noerma Soejatiningsih Rr, S.H..MH

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp2.860.000,00;
6. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp2.976.000,00;

(dua juta sembilan ratus tujuh enam ribu rupiah)