



PUTUSAN

Nomor 0507/Pdt.G/2014/PA.Ska.

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama, dalam persidangan majelis hakim telah memutuskan perkara ekonomi syari'ah antara:

PENGGUGAT, umur 37, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Kabupaten Sukoharjo dalam hal ini memberi kuasa kepada Guntoyo, S.H. dan Joko Priyadi, S.H., Keduanya advokat yang berkantor di Jl. Semanggi Mojo RT.02 RW.06 Kelurahan Semanggi, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Melawan

TERGUGAT I, alamat di Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Khairul Syabanto, S.H, dkk, Advokat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

TERGUGAT II, Alamat Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141 Surakarta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

TERGUGAT III. Alamat Jl. Jenderal Sudirman No. 310 Sukoharjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Elly Aguswati, SH, dkk, Advokat, selanjutnya disebut sebagai pihak Tergugat III;

Pengadilan Agama tersebut ;

Telah mempelajari berkas perkara ;

Telah mendengar pihak Penggugat dan para Tergugat serta memeriksa alat bukti di persidangan;



DUDUK PERKARANYA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dengan suratnya bertanggal 22 Juli 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surakarta dengan Nomor Register 0507/Pdt.G/2014/PA.Ska. tanggal 24 Juli 2014, dengan mengemukakan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah dari tanah dan bangunan yang terletak di Kabupaten Sukoharjo dengan Sertipikat Hak Milik No. 1206 a/n PENGGUGAT, dengan luas \pm 226 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - a. Sebelah Utara : Tanah Negara,
 - b. Sebelah Timur : XXX dan XXX
 - c. Sebelah Selatan : XXX
 - d. Sebelah Barat : -

Bahwa untuk selanjutnya barang/benda yang tersebut diatas yang dijadikan jaminan hutang mohon dinyatakan/ditetapkan menjadi obyek sengketa;

2. Bahwa Penggugat telah membuat perjanjian dengan Tergugat I berupa Akad kredit No. XXXX tanggal, 13 Maret 2008;-
3. Bahwa Surat Perjanjian tersebut yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dengan jangka waktu dari \pm tanggal 13 Maret 2008 sampai dengan \pm tanggal 13 Maret 2018 (120 bulan);
4. Bahwa Penggugat pada saat membaca Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Solo Pos tanggal, XXX Desember 2013 Jo. tanggal XXX April 2014 Jo. tanggal XXX Juni 2014 benda yang menjadi obyek sengketa dijual secara lelang pada tanggal 30 Desember 2013 Jo. tanggal 14 Mei 2014 Jo. tanggal 07 Juli 2014;
5. Bahwa Tergugat II dilibatkan di dalam perkara ini oleh karena Tergugat II pada tanggal, XXX Desember 2013 Jo. Tanggal, XXX Mei 2014 Jo. tanggal XXX Juli 2014 sebagai pelaksana lelang dan atau penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa;



6. Bahwa penjualan lelang dan atau penjualan benda yang menjadi obyek sengketa secara lelang pada tanggal, XXX Desember 2013 Jo. Tanggal, XXX Mei 2014 Jo. Tanggal, XXX Juli 2014 adalah cacat hukum;
7. Bahwa didalam perjanjian seperti posita No. 3 jangka waktu perjanjian dari ± tanggal 13 Maret 2008 sampai dengan ± tanggal 13 Maret 2018 (120 bulan);
8. a. Bahwa menurut hukum, Penggugat belum dapat dikatakan wanprestasi
oleh karena perjanjian belum habis / belum berakhir batas waktunya;-
b. Bahwa menurut hukum apabila Tergugat I mau menagih hutang kepada Penggugat secara paksa misalkan : Eksekusi, penjualan secara lelang harus menunggu sampai akhir batas waktu perjanjian yaitu sampai dengan ± tanggal 13 Maret 2018.
c. Bahwa ternyata pada tanggal XXX Desember 2013 Jo. tanggal XXX Mei 2014 Jo. tanggal XXX Juli 2014 benda yang menjadi obyek sengketa dijual secara lelang oleh Tergugat I dan sebagai pelaksana adalah Tergugat II.
9. a. Bahwa sebelum ada Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Solo Pos tanggal XXX Desember 2013 Jo. tanggal XXX April 2014 Jo. tanggal XXX Juni 2014 Penggugat belum / tidak pernah diberi surat somasi dari Pengadilan Agama Surakarta untuk mengetahui secara pasti berapa seluruh kewajiban yang harus dibayar;-
b. Bahwa menurut hukum untuk mencapai suatu kepastian hukum Penggugat harus disomasi/diaanmaning oleh Pengadilan Agama Surakarta berapa posisi hutang/kewajiban yang harus dipenuhi oleh Penggugat;-
Bahwa oleh karena Penggugat tidak pernah disomasi / diaanmaning lebih dahulu maka penjualan benda yang menjadi obyek sengketa yang akan dijual secara lelang tidak adanya suatu kepastian hukum;-



10. Bahwa Para Penggugat belum/tidak pernah mendapat surat dari Pengadilan Agama Surakarta adanya Sita Eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang akan dijual secara lelang;-

Bahwa menurut hukum apabila benda yang dijadikan agunan/jaminan akan dijual secara lelang harus adanya Sita Eksekusi dari Pengadilan Agama Surakarta;-

Bahwa ternyata terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tidak ada Sita Eksekusi dari Pengadilan Agama Surakarta;-

11. Bahwa menurut hukum seharusnya pelaksanaan Penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa melalui Kantor Pengadilan Agama Surakarta dan dilaksanakan oleh Tergugat II;-

Bahwa ternyata Pengadilan Agama Surakarta tidak dilibatkan di dalam penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa;-

12. Bahwa didalam Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Solo Pos tanggal XXX Desember 2013 Jo. tanggal XXX April 2014 Jo. tanggal XXX Juni 2014 terhadap benda yang dijadikan jaminan hutang tidak menyebut batas-batasnya;-

Bahwa menurut hukum benda yang akan dijual secara lelang harus menyebut batas-batasnya;-

Bahwa apabila tidak menyebut batas-batas apabila ada calon pembeli lelang mohon Eksekusi kepada Pengadilan Agama akan mempersulit Eksekusi terhadap barang/benda yang dieksekusi;-

13. Bahwa menurut hukum apabila ada suatu gugatan terhadap benda tidak bergerak dijadikan obyek sengketa harus menyebut batas-batas dari benda yang dijadikan obyek sengketa;-

Bahwa apabila tidak menyebut batas-batas maka gugatan terancam dengan putusan gugatan tidak dapat diterima;-

14. Bahwa oleh karena Penggugat masih sebagai pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa/ yang dijual secara lelang maka Penggugat sangat keberatan penjualan lelang yang diadakan pada



tanggal XXX Desember 2013 Jo. tanggal XXX Mei 2014 Jo. tanggal XXX Juli 2014, untuk itu maka supaya penjualan lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa tersebut dibatalkan atau setidaknya – tidaknya dapat dibatalkan karena adanya gugatan dari Penggugat;-

15. Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;-
16. Bahwa untuk menghindari hal – hal yang tidak diinginkan jangan sampai dikelak kemudian hari terjadi permasalahan hukum, Penggugat berharap agar Tergugat II tidak mengadakan Pengumuman Lelang lagi terhadap benda yang dijadikan jaminan hutang karena benda tersebut masih menjadi obyek sengketa;-
17. Bahwa Tergugat III dilibatkan di dalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak merubah balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1206 Kabupaten Sukoharjo a/n PENGGUGAT, apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan atau siapa saja selama proses perkara berjalan sambil menunggu putusan didalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti.
18. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa dan guna menghindari peralihan penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain maka kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surakarta agar diletakkan / meletakkan sita jaminan (CB) terlebih dahulu terhadap benda yang menjadi obyek sengketa berupa : tanah dan bangunan yang terletak di Kabupaten Sukoharjo dengan Sertipikat Hak Milik No. 1206 a/n PENGGUGAT, dengan luas \pm 226 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Negara, dan M. 1063.
- Sebelah Timur : XXX dan XXX
- Sebelah Selatan : XXX
- Sebelah Barat : -



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Surakarta agar berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutus sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang dimohonkan oleh Penggugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa, berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kabupaten Sukoharjo dengan Sertipikat Hak Milik No. 1206 a/n PENGGUGAT, dengan luas ± 226 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Negara,
 - Sebelah Timur : XXX dan XXX
 - Sebelah Selatan : XXX
 - Sebelah Barat : -
3. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa berupa : tanah dan bangunan yang terletak di Kabupaten Sukoharjo dengan Sertipikat Hak Milik No. 1206 a/n PENGGUGAT, dengan luas ± 226 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Negara,
 - Sebelah Timur : XXX dan XXX
 - Sebelah Selatan : XXX
 - Sebelah Barat : -
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat dapat dinyatakan wanprestasi pada \pm tanggal XXX Maret 2018.
5. Menyatakan menurut hukum Penggugat belum melakukan perbuatan Wanprestasi;-
6. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;-

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.

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

7. Menyatakan menurut hukum Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Solo Pos tanggal XXX Desember 2013 Jo. tanggal XXX April 2014 Jo. tanggal XXX Juni 2014 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya - tidaknya dapat dibatalkan;-
8. Menyatakan menurut hukum penjualan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa secara lelang yang diadakan pada tanggal XXX Desember 2013 Jo. tanggal XXX Mei 2014 Jo. tanggal XXX Juli 2014 adalah cacat hukum sehingga mengakibatkan batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya dapat dibatalkan;-
9. Menghukum Tergugat III untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1206 Kabupaten Sukoharjo a/n PENGUGAT, apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan atau siapa saja selama proses perkara berjalan sambil menunggu putusan didalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

S U B S I D A I R :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada persidangan yang ditetapkan, Penggugat dan para Tergugat dan atau kuasa hukumnya telah datang menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa majelis telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak berperkara, bahkan untuk kepentingan perdamaian tersebut majelis telah memerintahkan kedua belah pihak berperkara untuk melakukan mediasi dan berdasarkan laporan mediator tertanggal 11 Nopember 2014 oleh Mediator Drs.Mahmuddin, S.H..M.H. bahwa telah gagal /tidak berhasil mendamaikan Penggugat dan para Tergugat, oleh karena itu pemeriksaan dimulai dengan membacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan Penggugat;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat di muka sidang telah mengajukan jawaban, Tergugat I memberikan jawaban yang pada pokoknya:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat I (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini mengajukan Eksepsi, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut berikut;

A. Gugatan Penggugat Obscuur Libel

Bahwa dalam perkara ini, Penggugat telah melanggar hukum acara dengan mencampuradukan antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dimana menurut hukum penyelesaian antara wanprestasi dengan PMH harus diselesaikan secara terpisah.

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada adanya Perjanjian berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No.SLS /0092/2008/ Murabahah, dimana menurut Penggugat, Tergugat I telah melakukan wanprestasi / melanggar ketentuan tentang jangka waktu Perjanjian yang menurut Penggugat seharusnya berakhir pada tanggal 13 Maret 2018.

Bahwa mengenai dalil Penggugat tersebut, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 879 K/Pdt/1997 telah menegaskan :

“Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam Positas gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti ini mengandung kontradiksi, dan gugatan dikatakan obscuur libel, sehingga tidak dapat diterima”.

Bahwa faktanya dalam Petitum angka 6 gugatan Penggugat, memohon agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan Perbuatan melawan hukum. Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat yang



demikian haruslah dinyatakan ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Gugatan Penggugat Tidak Berdasar Hukum

Bahwa dalam perkara ini Penggugat telah mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam perkara ini tidak jelas rangkaian peristiwa atau ketentuan hukum yang telah dilanggar oleh Tergugat I.

Bahwa dalam perkara ini Penggugat hanya menyatakan "menurut hukum", namun dalam posita Penggugat tidak jelas hukum dan ketentuan mana yang dimaksud oleh Penggugat. Berdasarkan Putusan MA No. 121 K/Pdt/1983, maka gugatan Penggugat yang demikian haruslah dinyatakan ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

Didalam dalil gugatan menyatakan tidak ada satupun dalam dalil gugatannya yang terdapat dasar hukum (Rechtelijke Ground) yang menjadi dasar gugatan (Fundamentum Putendi)

Bahwa sebagaimana yang dikemukakan M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" Penerbit Sinar Grafika, Cetakan 7, April 2008, Jakarta, halaman 58 menyatakan:

"... Fundamentum Petendi yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memenuhi dua unsur yaitu:

- 1) Dasar Hukum (Rechtelijke Ground)
- 2) Dasar Fakta (Fetelijke Ground)

....posita yang dianggap terhingar dan cacat obscuur libel, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke ground) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (fetelijke ground) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud".



Berdasarkan fakta dan dasar tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa betapa sangat tidak relevan dan berdasar, Perlawanan yang disampaikan dalam perkara ini seharusnya mencantumkan dasar hukum atau pasal dalam suatu perundang-undangan, karena mencantumkan dasar hukum adalah salah satu syarat fundamentum petendi yang jika tidak terdapat dasar hukum tersebut mengakibatkan gugatan penggugat kabur (Obscuur Libel).

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat (in casu PT. Bank BNI Syariah), Bahwa dalil-dalil Tergugat (in casu PT. Bank BNI Syariah) yang telah digunakan dalam Eksepsi dengan ini secara mutatis mutandis berlaku dan dinyatakan kembali dalam pokok perkara sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

1. Bahwa benar Penggugat adalah Nasabah yang telah menerima Pembiayaan Murabahah dari Tergugat yang dituangkan dalam Akad Pembiayaan Murabahah No.SLS/0092/2008/Murabahah tanggal 27 Desember 2013, total sebesar Rp. 1.277.500.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
2. Bahwa benar atas pembiayaan tersebut, Penggugat telah menjaminkan tanah dan bangunan yang dikenal dengan SHM No. 1206/ SUKOHARJO, yang tercatat atas nama PENGGUGAT. Bawha terhadap jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan No. 1474/2008 tertanggal XXX Mei 2008.
3. Bahwa apa yang telah di dalilkan Penggugat pada butir 6, 7 dan 8 merupakan dalil yang tidak berdasar hukum.

Bahwa memang benar dalam jangka waktu pembiayaan terhitung sejak tanggal 13 Maret 2008 sampai dengan tanggal 13 Maret 2018.



Bahwa jangka waktu tersebut berlaku apabila Penggugat melakukan kewajiban/prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam akad dengan itikad baik.

Bahwa faktanya, Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran cicilan sesuai dengan waktu yang telah disepakati yakni setiap tanggal 25 setiap bulannya (Pasal 6 Akad Pembiayaan). Sehingga atas kondisi tersebut, pembiayaan atas nama Penggugat telah dikategorikan macet.

Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan :

“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara tersebut, Penggugat wajib mentaati dan melaksanakan isi Perjanjian dengan itikad baik. Namun faktanya hal tersebut telah diingkari oleh Penggugat, bahkan Penggugat mengajukan gugatan dengan alasan-alasan yang tidak berdasar hukum.

Bahwa dengan terbuktinya wanprestasi yang dilakukan Penggugat terhadap akad pembiayaan yang telah dibuat secara sah tersebut, maka Tergugat I tidak perlu menunggu berakhirnya jangka waktu Akad untuk melakukan eksekusi jaminan atau meminta pelunasan kepada Penggugat.

Bahwa hal tersebut juga telah diatur dan disepakati dalam akad pembiayaan ada Pasal 6 ayat 3 Akad Pembiayaan yang menyatakan:

“ Bilamana Penerima Pembiayaan tidak menyelesaikan kewajiban sebagaimana ayat 1 pasal ini setelah melewati 90 hari kerja, maka Bank dengan ini diberi hak untuk menjual dan atau meminta kepada Pihak yang berdasarkan undang-undang berwenang untuk menyita atau mengeksekusi jaminan yang diserahkan kepada penerima Pembiayaan atau melakukan tindakan hukum lainnya berdasarkan



peraturan perundang-undangan atau ketentuan yang berlaku pada Bank untuk menyelesaikan kembali kewajiban Penerima Pembiayaan”.

Bahwa dalil Penggugat mengenai jangka waktu, hanyalah itikad buruk dari Penggugat dalam kapasitas sebagai debitur macet untuk mengulur-ngulur waktu atau tidak memenuhi kewajiban kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

4. Bahwa apa yang telah di dalilkan Penggugat mengenai proses lelang pada butir 9, 10 dan 11 merupakan dalil yang tidak bernilai yuridis. Tidak jelas, menurut hukum yang mana dalil-dalil Penggugat tersebut berdasar.

Bahwa untuk menjamin Pembiayaan yang telah Tergugat I berikan, Penggugat telah memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan yang dikenal dengan SHM No. 1206/ SUKOHARJO, dan terhadap jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan No. 1474/2008 tertanggal XXX Mei 2008.

Bahwa secara yuridis dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”

Bahwa pengertian tersebut diatas terdapat unsur-unsur pokok dari Hak Tanggungan yaitu:

1. hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang;



2. objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai undang-undang pokok agraria;
3. hak tanggungan tidak hanya dapat dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu;
4. utang yang dijamin harus sesuatu utang yang tertentu;
5. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan unsur-unsurnya tersebut, Pemegang Hak Tanggungan Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Kuat dan Mempunyai Kedudukan Yang Diutamakan Dibanding Kreditur Lainnya Untuk Mendapatkan Pembayaran Atas Piutangnya dan berdasarkan Pasal 1 Ayat (5) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

“Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu Sebagai Jaminan Untuk Pelunasan Piutangnya”

Dan berdasarkan Pasal 11 Ayat (2) Butir E Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

“Janji Bahwa Pemegang Hak Tanggungan Pertama Mempunyai Hak Untuk Menjual Atas Kekuasaannya Sendiri Obyek Hak Tanggungan Apabila Debitur Cedera Janji”

Dalam pasal tersebut diatas “Pemegang Hak Tanggungan Pertama Yang Mempunyai Hak Untuk Menjual Atas Kekuasaannya Sendiri...” jadi Tergugat I mempunyai dasar hukum melakukan penjualan terhadap obyek Hak Tanggungan dan dalam hal ini Penggugat telah berulang kembali tidak melaksanakan kewajibannya atau cidera janji. Bahwa berkenaan dengan hal tersebut Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang dipersamakan putusan



pengadilan, sehingga dalam pelaksanaannya tidak diperlukan sita eksekusi dari Pengadilan terlebih dahulu.

Bahwa Tergugat I juga telah memperingatkan Penggugat secara tertulis untuk melaksanakan kewajibannya, namun peringatan-peringatan Penggugat tersebut tidak diindahkan oleh Penggugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sangat beralasan hukum apabila Pengadilan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat.

5. Bahwa Tergugat I tidak mengerti apa yang dimaksud oleh Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 12 dan 13, yakni mengenai kewajiban penyebutan batas-batas. Apalagi dalam dalil nya angka 13 menyatakan :

“ Bahwa menurut hukum ada suatu gugatan harus menyebut batas-batas...dst.”

“Bahwa apabila tidak menyebut batas-batas maka gugatan terancam dengan putusan gugatan tidak dapat diterima”

Bahwa dalam perkara ini Penggugat lah yang mengajukan gugatan, dan faktanya Penggugat sendiri tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dalam gugatannya. Sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan dalil Penggugat sendiri.

Bahwa Penggugat telah menyusun gugatannya secara tidak jelas (obscuur libel) dan terkesan asal-asalan. Sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut sangat beralasan untuk dikesampingkan.

6. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 14, 15 , 16 dan 17 merupakan dalil yang tidak berdasar hukum.

Bahwa apabila dicermati posita Penggugat, maka terlihat gugatan Penggugat hanyalah upaya untuk mengulur-ngulur waktu untuk tidak melaksanakan kewajiban kepada Tergugat I. Bahkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam perkara ini tidak jelas dasar hukumnya. Bahwa dalam perkara ini tidak jelas perbuatan melawan



hukum apa yang telah Tergugat I lakukan, dan ketentuan perundang-undangan mana yang telah Tergugat I langgar.

Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditegaskan: gugatan tidak dapat dibatalkan apabila dilakukan oleh debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi.

Bahwa faktanya gugatan dalam perkara ini diajukan oleh PENGGUGAT yang notabene merupakan debitor/tereksekusi, sehingga berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka permohonan pembatalan lelang oleh Penggugat merupakan alasan yang tidak berdasar hukum.

Bahwa faktanya pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan akad Pembiayaan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan UU Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat beralasan hukum apabila dalil-dalil Penggugat tersebut untuk dikesampingkan.

Berdasarkan argumentasi yuridis yang Tergugat I kemukakan tersebut di Atas, Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat Kabur Obscuur Libel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvatkelijke Veklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvenkelijke Verklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa Tergugat II dalam persidangan juga memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam SHM No. 1206 luas *. 226 m² atas nama PENGGUGAT, terletak di Kab.

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.

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)



Sukoharjo, selanjutnya disebut sebagai objek sengketa.

3. Bahwa pelelangan atas objek a qao dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sebagai kreditor sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : SLS/0092/2008/MURABAHAH tanggal 13 I4aret 2008.
4. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, antara lain :
 - a. Surat Peringatan I Nomor : BNI/SLS/04/754
 - b. Surat Peringatan II Nomor : BNI/SLS/04/900
 - c. Surat Peringatan III Nomor I BNIIslsIO41977
5. Bahwa pada kenyataannya Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

"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".
7. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta



Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 46/HT/GRG/III/2008 tanggal 31 Maret 2008, yang berbunyi :

"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."
8. Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga Parate Eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijaminan oleh



debitur bagi pelunasan hutangnya, dimuka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (fiat) izin hakim dan titel eksekutorial.

9. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur parate eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh undang-undang/demi hukum (by law) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.
10. Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, ketentuan Hak Tanggungan disimpulkan sebagai hak kreditur yang bersyarat. Dengan syarat sebagai berikut :
 - a. Hak tersebut menjadi "matang" ketika debitur cidera janji. Hak ini diakomodir Undang-Undang sebagai sarana bagi kreditur untuk dimudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya
 - b. Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama.
 - c. Penjualan melalui pelelangan umum. Kalimat " melalui pelelangan umum " sebagai formalitas dengan suatu *conditio sine qua non* (kata "serta") akan terlunasi piutang kreditur;
11. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditur pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditur pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya;
12. Bahwa selanjutnya Tergugat I melakukan permohonan lelang ulang kepada Tergugat II terhadap objek sengketa dengan surat nomor : SLS/04/325/R tanggal 30 Mei 2014.



13. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quot maka selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I.
14. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-277/WKN.09/KNL.02/2014 tanggal XXX Juni 2014. Hal tersebut telah sesuai dengan sesuai ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PlvIK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut : "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".
15. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Tergugat II, maka pemohon lelang n casu Tergugat I wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal XXX Juli 2014 telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo pada tanggal XXX Juni 2014 sebagai pengumuman lelang ulang. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persvaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Peggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan maslh ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II.



16. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual in casu Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 336/Ket- 11,16/XII/2013 tanggal 19 Desember 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.
17. Bahwa pelaksanaan lelang telah dilengkapi dengan Salinan Sertipikat Tanah (Buku Tanah) hak Milik No. 1206 luas + 226 m2 atas nama Erny Noviasih, terletak di Desa Gedangan, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo, yang di dalamnya telah mencantumkan batas-batas tanah yang jelas.
18. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan menteri Keuangan Nomor : 93/PlvK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan l4enteri Keuangan Nomor : 106/P[4K.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan lv]enteri Keuangan Nomor : 93/pMK.0612010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.
19. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi sepefti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
20. Bahwa sesuai Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/ P14K.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PN4K.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/ P14K.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur



sebagai berikut : "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan". serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut : "Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

21. Bahwa sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/sip/1974, yang berbunyi: "Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan".
22. Bahwa Tergugat III dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan dari Tergugat I adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/P/YK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
23. Bahwa dalam alasan gugatan Para Penggugat pada angka 1B haruslah ditolak atau dikesampingkan, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan serta mefta (Uitvoerbaar Bij Vooraadl dan Provisionil dengan tegas menyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) harus disertai penetapan, sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian kepada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan Tingkat Pertama. Oleh karena itu pelaksanaan tuntutan provisional serta merta tanpa disertai jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa tidak boleh dilaksanakan. Berdasarkan Ketentuan Yurisprudensi MARI



No.394 K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 menyebutkan: "bahwa terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang, maka terhadap barang-barang tersebut tidak dapat dikenakan sita jaminan". Bahwa tuntutan tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

24. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk keberatan terhadap pelelangan yang telah dilaksanakan karena pelelangan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Bahwa Tergugat II tegaskan sesuai Risalah Lelang Nomor : 83112014 tanggal 7 Juli 2014, lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo telah dilaksanakan, namun terhadap lelang atas agunan tersebut tidak ada oeminat vano menoiukan oenawaran sehingga secara otomatis pembeli lelang belum ada. Dengan demikian jelas bahwa terhadap obiek senoketa belum teriadi perubahan status hukumnya dan Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya.

25. Bahwa berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Melainkan hal tersebut telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaKu. Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. lulenyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat ditetima (Niet Ontvankelijke Verklaar;
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 83117074 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Bahwa Tergugat II dalam persidangan juga memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan dari Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak secara jelas dan tegas menyebutkan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat III.
2. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 6 menyebutkan "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", dan berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 pasal 6 tersebut sangat jelas apabila perbuatan Penggugat adalah cidera janji dan sudah selayaknya Tergugat I selaku pemegang Hak tanggungan pertama menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Tergugat II, melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut.

Bahwa sesuai dengan Titel Eksekutorial dalam sertipikat Hak Tanggungan sudah selayaknya ditempatkan dalam kedudukan hukum yang kuat sebagai



jaminan kemudahan eksekusi atas Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

Dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat.
2. Bahwa hal-hal yang tertulis dan tertuang dalam eksepsi mohon dianggap tertulis dan tertuang kembali dalam pokok perkara.
3. Bahwa oleh karena gugatan yang salah satunya ditujukan kepada Tergugat III dalil-dalilnya hanya bersifat spekulatif mengenai sesuatu yang belum jelas dilakukan oleh Tergugat III maka mohon kepada Majelis Hakim untuk mengesampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat.
4. Bahwa terhadap segala sesuatu perbuatan Tergugat III adalah sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang telah berlaku di mana Tergugat III telah melakukan perbuatan berdasarkan kebenaran yuridis formal.
5. Bahwa sesuai dengan ketentuan eksekutorial apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya dalam hal pengembalian hutang maka dapat dilaksanakan lelang atas tanah Hak Tanggungan tersebut oleh Pemegang Hak Tanggungan.
6. Bahwa adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya di persidangan.

Demikian jawaban Tergugat III dan selanjutnya mohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara a quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima jawaban Tergugat III baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.



3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara .

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat, Penggugat mengajukan replik tertanggal XXX April 2015 baik untuk jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan semua tertulis secara lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah pula mengajukan dupliknya yang pada pokoknya sama dengan jawabannya dan semua secara lengkap termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1206 Kabupaten Sukoharjo an. PENGGUGAT yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 28 Juli 1992 (P.1);
2. Fotokopi artikel Surat Kabar Solopos tanggal XXX Desember 2013, Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan untuk pelaksanaan lelang tanggal 30 Desember 2013 (P.2);
3. Fotokopi artikel Surat Kabar Radar Solo tanggal XXX April 2014 Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan untuk pelaksanaan lelang tanggal 14 Mei 2014 (P.3);
4. Fotokopi artikel Surat Kabar Radar Solo tanggal XXX Juni 2014, Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan untuk pelaksanaan lelang tanggal 7 Juli 2014 (P.4);
5. Fotokopi artikel Surat Kabar tanggal XXX september 2014, Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan untuk pelaksanaan lelang tanggal 22 September 2014 (P.5);
6. Fotokopi artikel Surat Kabar tanggal XXX Nopember 2014, Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan untuk pelaksanaan lelang tanggal 28 Nopember 2014 (P.6);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi artikel Surat Kabar Radar Solo tanggal 12 Desember 2014, Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan untuk pelaksanaan lelang tanggal 29 Desember 2014 (P.7);
8. Fotokopi Bukti permohonan pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 1206 Desa Gedangan Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo tanggal 4 Agustus 2014 (P.8);
9. Fotokopi Bukti pembayaran blokir Hak Milik No. 1206 Desa Gedangan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 25 Agustus 2014 (P.9);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mencukupkan bukti tersebut diatas dan menyampaikan tidak akan mengajukan alat bukti lagi;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah menyampaikan bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor SLS/0092/2008/MURABAHAH tanggal XXX Maret 2008 (TI.1);
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1206 Kabupaten Sukoharjo an. PENGGUGAT yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 28 Juli 1992 (TI.2);
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1474/2008 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sukoharjo Tanggal XXX Mei 2008 (TI.3);
4. Fotokopi Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara yang dikeluarkan oleh PT. Bank BNI Syariah Cabang Surakarta tanggal 12 Juli 2012, tanggal 23 Juli 2012 dan tanggal 7 Agustus 2012 (TI.4);
5. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan BNI Syariah Surakarta yang dikeluarkan oleh PT. Bank BNI Syariah Cabang Surakarta tanggal 5 Mei 2014 dan 19 Desember 2014 (TI.5);

Menimbang, bahwa Tergugat II telah tidak mengajukan bukti-buktinya di persidangan;



Menimbang, bahwa Tergugat III telah menyampaikan bukti tertulis Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1206 Kabupaten Sukoharjo an. PENGGUGAT yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 28 Juli 1992 (TIII.1);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan para Tergugat menyatakan tidak lagi mengajukan sesuatu apapun dan telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis yang pada pokoknya tetap pada gugatannya dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa tentang jalannya pemeriksaan semuanya telah dicatat dalam berita acara persidangan yang bersangkutan, sehingga untuk mempersingkat uraian dalam putusan, Majelis cukup menunjuk berita acara tersebut yang merupakan bagian tak terpisahkan dengan putusan ini ;

PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan para Tergugat diperintahkan untuk melakukan upaya mediasi dengan mediator pilihan mereka yaitu Drs. Mahmuddin, SH.MH adalah Hakim/Wakil Ketua Pengadilan Agama Surakarta dan bukan dari salah satu pemeriksa perkara;-

Menimbang, bahwa tahapan-tahapan mediasi sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan telah pula dilaksanakan, berdasarkan laporan hasil mediasi tertanggal 11 Nopember 2014, bahwa mediasi tersebut tidak berhasil

Menimbang, bahwa dalam persidangan Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan para Tergugat akan tetapi upaya damai dalam persidangan tidak berhasil ;



Menimbang, bahwa yang menjadi dalil gugatan Penggugat adalah pelelangan atas sertifikat milik Penggugat oleh BNI Syariah Surakarta yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, para Tergugat telah mengajukan jawabannya dan atas jawaban tersebut Penggugat memberikan repliknya;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat, para Tergugat telah mengajukan dupliknya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa bukti yang diberi kode P.1 s/d P.9 berupa fotokopi yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai Tergugat juga mengakui dan membenarkannya sehingga Majelis Hakim juga dapat menerima bukti tersebut dan dapat dijadikan bukti dalam perkara ini;-

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti tertulis berupa bukti yang diberi kode TI.1 s/d TI.5 berupa fotokopi yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai Penggugat juga mengakui dan membenarkannya sehingganya Majelis Hakim juga dapat menerima bukti tersebut dan dapat dijadikan bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan bukti tertulis berupa bukti yang diberi kode TIII.1 berupa fotokopi yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai Penggugat juga mengakui dan membenarkannya sehingganya Majelis Hakim juga dapat menerima bukti tersebut dan dapat dijadikan bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1, T.I. 2 dan TIII.1 telah terbukti bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1206 adalah milik Penggugat;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.2 – P.7 telah terbukti adanya lelang yang dilakukan atas permohonan Tergugat I dalam rentang waktu 30 Desember 2013 sampai 29 Desember 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.8 dan P.9 bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1206 dimohonkan untuk diblokir oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI.1 telah terbukti adanya akad yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 13 Maret 2008;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI.3 telah terbukti bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1206 sebagai Hak Tanggungan dari Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI.4 telah terbukti bahwa akibat adanya kredit macet yang dilakukan oleh Penggugat maka Tergugat I telah melakukan somasi kepada Penggugat sebanyak 3 kali;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI.5 telah terbukti sebelum pelaksanaan lelang dilakukan PT. Bank BNI Syariah Surakarta telah memberitahukan kepada Penggugat adanya pelaksanaan lelang tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : SLS/0092/2008/Murabahah pada hari Kamis tanggal 13 Maret 2008 antara Penggugat dan Tergugat I disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1. Segala perselisihan yang timbul berdasarkan Akad ini antara Para Pihak berkenaan dengan penafsiran dan/atau pelaksanaan Akad ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat; dalam ayat 2 Apabila dalam 30 (tiga puluh) hari kalender sejak dilakukan penyelesaian sengketa secara musyawarah dan mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak tercapai kesepakatan, para pihak sepakat untuk menyelesaikan Pengadilan Agama Surakarta dan berdasarkan Pasal 49 dan Pasal 50 ayat 2



Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Jo. Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 maka Pengadilan Agama Surakarta berhak memeriksa perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam akad murabahah (vide TI.1) disebutkan bahwa apabila dalam kurun waktu 90 hari kerja Penggugat tidak membayarkan kreditnya maka Tergugat I dapat menjual ataupun melelang objek hak tanggungan;

Menimbang, bahwa telah nyata adanya somasi yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat adanya kredit macet namun tidak dihiraukan Penggugat sehingga Tergugat I melelang objek hak tanggungan melalui Tergugat II;

Menimbang, bahwa telah nyata dan terbukti telah diberitahukan kepada Penggugat adanya pelaksanaan lelang yang akan dilakukan Tergugat I namun tidak ada pula upaya Penggugat untuk mencegah hal tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat I adalah benar dan tidak melawan hukum sehingga gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 192 ayat (1) HIR, segala biaya yang timbul akibat perkara ini dibebankan kepada pihak yang dikalahkan;

Memperhatikan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.071.000,- (dua juta tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian dijatuhkan putusan ini dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari, Selasa tanggal 04 Agustus 2015 M. bertepatan dengan tanggal 19 Syawal 1436 H. oleh kami Drs. Jayin,S.H. sebagai Ketua Majelis, Hadi Suyoto, S.Ag. M.Hum. dan Elis Rahmahwati, S.HI,S.H.,M.H. masing-masing



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Gigih Nuryahdi, S.H. sebagai Panitera Pengganti yang dihadiri oleh Penggugat diluar hadirnya Para Tergugat.

Ketua Majelis,

TTD

Drs. Jayin, S.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

TTD

TTD

Hadi Suyoto, S.Ag.,M.Hum.

Elis Rahmahwati, S.HI, S.H,M.H.

Panitera Pengganti

TTD

Gigih Nuryahdi, S.H.

Rincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Administrasi Penyelesaian:	Rp.	50.000,-
3. Panggilan	Rp	1.980.000-
4. Redaksi	Rp.	5.000,-
5. Meterai	<u>Rp.</u>	<u>6.000,-</u>
J u m l a h	Rp.	2.071.000,-

(Dua juta tujuh puluh satu ribu rupiah)

Untuk salinan yang sama sesuai dengan aslinya

Panitera Pengadilan Agama Surakarta

ROKHMADI, SH.