



**PUTUSAN**

**Nomor 446/Pdt/2018/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang mengadili perkara-perkara Perdata dalam peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagaimana tertera dibawah ini dalam perkara antara :

**Naso Lala Christian**, Pekerjaan Pedagang, Alamat Puri Kencana Blok G 12 A Rt. 05/Rw. 05, Kelurahan Manding, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- Mokhammad Najib, S.H.,M.H.
- Abdul Hamid, S.H.
- Alfaris Soselisa, S.H.

Para Advokat dari Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum "Mokhammad Najib, S.H.,M.H & Rekan (Law Office MNR)" beralamat di Perumahan Sekip Blok C No. 23, Rt. 02/Rw. 06, Sidorejo Maron, Temanggung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai Pembanding, semula Penggugat ;

**Lawan**

**1. PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk Kantor Cabang Temanggung**, Berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No. 17 Temanggung, dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada :

1. Margijono Djati, 2. Wahyu Hartanto, 3. Gatot Agus Sukoco, 4. Dedi Kurniawan, 5. Sri Wahyuningsih, 6. Andini Purba Nurisaini, 7. Prista Ayu Megasari, 8. Edi Wiyono selaku karyawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: B. 3121.KC-VII/ADK/12/2017 tertanggal Desember 2018 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Temanggung tanggal 15 Januari 2018 Nomor 03/SBH/X/2018/PN Tmg, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I, semula Tergugat I;

**2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang KPKNL Semarang** , Bertempat tinggal di Di Gedung Keuangan Negara II Lt. 3 Jalan Imam Bonjol No 1 D Kota Semarang Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II, semula Tergugat II;

*Halaman 1 dari 15 Halaman Putusan Nomor 446/Pdt/2018/PTSMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 3 Oktober 2018 Nomor : 446/Pdt/2018/PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang akan mengadili perkara perdata tersebut dalam Tingkat Banding.
2. berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini.

## TENTANG DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Temanggung tanggal 7 Agustus 2018 Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Tmg ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal 4 Desember 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Temanggung, dibawah Register Nomor: 45/Pdt.G/2017/PN.Tmg telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, beberapa hari lalu PENGUGAT telah menerima surat dari TERGUGAT I tanpa tanggal, No. B.3080-KC/VIIADK/11/2017, Hal :Pemberitahuan Lelang Agunan, yang pada intinya, TERGUGAT I memberitahukan dengan perantaraan TERGUGAT II akan melaksanakan Lelang terhadap barang milik PENGUGAT berupa SHM No. 831, Kel. Manding atas nama PENGUGAT yang diatasnya terdapat bangunan rumah milik PENGUGAT;
2. Bahwa, berdasarkan surat dari TERGUGAT I diatas, diberitahukan bahwa lelang akan dilaksanakan pada :  
Hari/tanggal : Rabu, 6 Desember 2017  
Batas Akhir Penawaran : 11.00 WIB  
Alamat Domain : <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/>  
Tempat Lelang : Kantor PT. BRI (Persero) Tbk. Cabang Temanggung, Jalan Jendral Sudirman Nomor 17 Temanggung
3. Bahwa, benar sekitar September - Oktober 2010, PENGUGAT telah memperoleh pinjaman kredit dari TERGUGAT I dengan No. Rekening 010201500680158, yang PENGUGAT ketahui berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit dari TERGUGAT I Nomor : B.3285-KC-VIIADK/09/2010 tanggal 29 September 2010;
4. Bahwa, TERGUGAT I mendalilkan pelaksanaan penjualan di muka umum / lelang eksekusi terhadap jaminan milik PENGUGAT

Halaman 2 dari 15 Halaman Putusan Nomor 446/Pdt/2018/PT SMG

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didasarkan atas Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

5. Bahwa, berdasarkan uraian diatas, apakah pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau PARA TERGUGAT pada hari Rabu tanggal 6 Desember 2017 telah memenuhi ketentuan tata cara pelelangan yang berlaku?;
6. Bahwa, pada pertemuan terakhir antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT pada hari Rabu tanggal 6 September 2017 yang lalu bertempat di kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Temanggung, telah dilakukan negosiasi penyelesaian tunggakan kewajiban pinjaman PENGUGAT pada TERGUGAT I dan sampai dengan saat ini PENGUGAT masih berupaya untuk dapat menyelesaikan tunggakan kewajiban pinjamannya pada TERGUGAT I;
7. Bahwa, pada pertemuan tersebut sama sekali dan belum sedikitpun antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT dibicarakan mengenai rencana penjualan di muka umum/lelang eksekusi pelelangan secara langsung barang milik PENGUGAT SHM No. 831, Kel. Manding atas nama PENGUGAT yang diatasnya terdapat bangunan rumah milik PENGUGAT;
8. Bahwa, PENGUGAT baru tahu rencana TERGUGAT I akan menjual di muka umum/lelang eksekusi pelelangan secara langsung barang milik PENGUGAT SHM No. 831, Kel. Manding atas nama PENGUGAT yang diatasnya terdapat bangunan rumah milik PENGUGAT hanya beberapa hari ini setelah PENGUGAT menerima surat dari TERGUGAT I tanpa tanggal, No. B.3080-KC/VIWADK/11/2017, Hal : Pemberitahuan Lelang Agunan, yang pada intinya, TERGUGAT I memberitahukan dengan perantaraan TERGUGAT II akan melaksanakan Lelang terhadap barang milik PENGUGAT, selain dari ini tidak ada lagi;
9. Bahwa, dilihat pada halaman website ini (alamat domain) yaitu <https://www.lelangdjk.kemenkeu.go.id/lelang/detail/105296/Lelang-HT-BRI-Temanggung-T-B-SHM-831-LT-146-m2-Puri-Kencana-Blok-G12A-RTRW-0505-Kel-Manding-Kec-Temanggung-Kab-Temanggung.html>, bahwa nilai limit lelang terhadap barang milik PENGUGAT berupa SHM No. 831, Kel. Manding atas nama PENGUGAT yang diatasnya terdapat bangunan rumah milik PENGUGAT adalah sebesar Rp. 500.500.000,- (lima ratus juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 3 dari 15 Halaman Putusan Nomor 446/Pdt/2018/PT SMG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

10. Bahwa, disamping PENGUGAT baru mengetahui barang miliknya akan dilelang berdasarkan surat pemberitahuan dari TERGUGAT I sebagaimana yang tersebut diatas, juga PENGUGAT tidak pernah diajak berbicara oleh TERGUGAT I untuk rencana pelelangan ini, apalagi diajak untuk menentukan "nilai limit lelang" sebagaimana tersebut diatas sebesar Rp500.500.000,- (lima ratus juta lima ratus ribu rupiah), karena semua itu ditentukan sendiri atau sepihak oleh TERGUGAT I dan sama sekali melibatkan PENGUGAT, apalagi nilai limit lelang sebagaimana tersebut diatas itu masih jauh sekali dari harga pasar yang sebenarnya;
11. Bahwa, barang PENGUGAT yang akan dilelang oleh TERGUGAT I adalah satu-satunya barang yang masih dimiliki oleh PENGUGAT, sehingga dengan rencana pelelangan barang milik PENGUGAT diatas yang akan dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang nilai limitnya masih jauh dari harga yang berlaku di pasaran jelas hal ini sangat merugikan sekali bagi pihak PENGUGAT;
12. Bahwa, pelelangan yang akan dilakukan oleh PARA TERGUGAT jelas tidak mencerminkan rasa keadilan dan sama sekali tidak membela kepentingan hukum bagi pihak PENGUGAT, pelelangan ini semata-mata hanya memenuhi keinginan dari TERGUGAT I semata;
13. Bahwa, penyebutan penjualan di muka umum/lelang eksekusi oleh TERGUGAT I adalah hal yang keliru karena sebagaimana diatur pada Pasal 1 Angka 6 jo Pasal 5 Huruf C PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27 /PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG bahwa lelang yang akan dilakukan oleh PARA TERGUGAT masuk kategori "Lelang Non Eksekusi Sukarela" adalah Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara suka rela;
14. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian PENGUGAT sebagaimana yang tersebut diatas yang merupakan dasar daripada gugatan ini, akhirnya PENGUGAT dapat menyimpulkan bahwa perbuatan hokum baik yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau PARA TERGUGAT terhadap PENGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hokum atau onrechtmatige daad (PMH) sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata;
15. Bahwa, Prof. Wirjono Prodjodikoro, dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melanggar Hukum", Bandung, Penerbit CV Mandar Maju,

*Halaman 4 dari 15 Halaman Putusan Nomor 446/Pdt/2018/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2000, pada halaman 6-7 menguraikan bahwa perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum;

M A K A, berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan PENGUGAT sebagaimana yang telah tersebut diatas PENGUGAT memohon agar sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Temanggung atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk menjatuhkan putusan dalam perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGUGAT adalah PENGUGAT yang telah beritikad baik;
3. Menyatakan baik TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau PARA TERGUGAT bersalah telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum atau onrechtmatige daad (PMH) sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara terhadap PENGUGAT;
4. Menyatakan batal lelang yang akan dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT pada hari Rabu tanggal 6 Desember 2017;
5. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara;

Dan / atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Temanggung atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Surat Gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Surat Jawaban secara tertulis pada tanggal 19 Maret 2018, yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut :  
DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I ;
2. Bahwa dari sekian banyak uraian gugatan Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN ;

*Halaman 5 dari 15 Halaman Putusan Nomor 446/Pdt/2018/PT SMG*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

3. Bahwa namun demikian, untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangka lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
4. Bahwa Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada Naso Lala Christian (Penggugat) dan Istri yaitu Nyonya Isti Rochani (yang selanjutnya disebut dengan Debitur), dimana Debitur (Naso Lala Christian dan Isti Rochani) bertindak sendiri-sendiri dan bersama-sama serta menggabungkan diri masing-masing untuk menanggung sejumlah hutang yang ada dan akan timbul dikemudian hari sehubungan dengan perjanjian kredit, sehingga mereka baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau salah seorang saja menanggung segala hutang/kredit (tanggung renteng/hoofdelijk) awalnya sebesar pokok Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana Akta Notariil Persetujuan Buka Kredit No. 102 tanggal 26 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Mursidi, Sarjana Hukum, Notaris di Temanggung ;  
Selanjutnya atas Perjanjian Kredit tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, perpanjangan serta suplesi (penambahan hutang) sehingga pokok pinjaman Debitur terakhir sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagaimana Akta Notariil Penambahan Plafond Kredit No. 39 tanggal 24 Februari 2009 dan Akta Perpanjangan dan Perubahan No. 55 tanggal 21 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Mursidi, Sarjana Hukum, Notaris di Temanggung. Hal tersebut juga diakui oleh Penggugat dalam dalil posita angka 3 ;
5. Adapun perjanjian-perjanjian terkait fasilitas kredit yang telah ditandatangani dan disepakati antara Kreditur dan Debitur adalah sebagai berikut :
  - a. Akta Notariil Persetujuan Buka Kredit No. 102 tanggal 26 Agustus 2008 ;
  - b. Akta Notariil Penambahan Plafond Kredit No. 39 tanggal 24 Februari 2009 ;
  - c. Akta Notariil Perpanjangan dan Perubahan No. 55 tanggal 21 Agustus 2009 ;
  - d. Akta Notariil Perpanjangan dan Restrukturisasi Kredit No. 66B tanggal 30 September 2010 ;
6. Bahwa terhadap kredit tersebut, Debitur telah menyerahkan sebagai jaminan (selanjutnya disebut agunan kredit) dan telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pejabat yang

*Halaman 6 dari 15 Halaman Putusan Nomor 446/Pdt/2018/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

berwenang dan sesuai ketentuan yang berlaku berupa SHM No. 831/Manding atas nama Naso Lala Christian yang telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1334/2008 tanggal 12 Desember 2008 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 435/2008 tanggal 26 September 2008 ;

Dengan demikian terlihat jelas bahwa pengikatan atas agunan kredit adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

Konsekuensi yuridis atas dijadikannya aguna kredit sebagai jaminan hutang pada Tergugat I, berarti bahwa dalam hal debitur wanprestasi maka Tergugat I berhak melakukan lelang dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang agunan tersebut ;

7. Bahwa Perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan agunan tersebut telah dibuat dalam bentuk akta outentik oleh Notaris/PPAT, artinya sebelum Para Pihak menandatangani telah dibacakan dan dijelaskan isinya oleh Notaris/PPAT sehingga Para Pihak telah mengetahui hak dan kewajibannya dalam perjanjian-perjanjian tersebut. Selain itu Akta outentik merupakan pembuktian yang sempurna, dan jika ada pihak yang menyangkal atas Akta tersebut maka pihak yang menyangkal harus membuktikan bantahannya ; Perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan agunan telah dibuat secara sah sesuai Pasal 1320 KUHPerdara dan karenanya berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Vide Pasal 1338 KUHPerdara) ;

8. Bahwa dalam perkembangannya Debitur (Naso Lala Christian/Penggugat dan Isti Rochani) tidak dapat memenuhi kewajiban kepada Tergugat I sesuai yang diperjanjikan, atas kondisi Debitur yang demikian, Tergugat I telah memberikan peringatan-peringatan yang cukup sebagaimana berikut :

1. Surat Nomor : B.2208-KC/VII/ADK/08/2011 tanggal 3 Agustus 2011 Perihal Peringatan I ;
2. Surat Nomor : B.2608-KC/VII/ADK/09/2011 tanggal 14 September 2011 Perihal Peringatan II ;
3. Surat Nomor : B.4769-KC/VII/ADK/12/2011 tanggal 12 Desember 2011 Perihal Peringatan III ;

Dalam setiap surat peringatan telah dicantumkan dengan jelas kewajiban Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, baik tunggakan pokok, bunga dan penalty serta tanggal pembayaran, namun ternyata Debitur tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan

*Halaman 7 dari 15 Halaman Putusan Nomor 446/Pdt/2018/PT SMG*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kewajibannya sebagaimana disampaikan dalam surat peringatan tersebut, nyata-nyata Debitur telah Wanprestasi ;

9. Bahwa ada macam-macam bentuk wanprestasi/cidera janji yaitu :

1. Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali ;
2. Ada prestasi, tetapi tidak sesuai dengan harapan ;
3. Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya (terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perikatan/perjanjian tidak boleh dilakukan, demi tercapainya suatu prestasi ;

Sehingga apabila salah satu dari keempat macam bentuk wanprestasi tersebut terpenuhi maka Debitur dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Untuk permasalahan ini salah satu bentuk wanprestasi, Debitur sampai saat adalah dengan tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan ;

Wanprestasi yaitu keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali atau tidak memenuhi prestasi tepat waktu atau tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak, sebagaimana pendapat hokum M. Yahya Harapah, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika, hal. 454 ;

10. Bahwa atas wanprestasi/cidera janjinya Debitur tersebut maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) Tergugat I berhak untuk melakukan eksekusi lelang terhadap obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) dan mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan lelang tersebut ;

Selain itu kewenangan Tergugat I untuk melakukan eksekusi lelang tersebut juga telah diberikan oleh Penjamin/Debitur dan telah disepakati dalam Pasal 2 pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa :

“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, 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 :

1. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;

*Halaman 8 dari 15 Halaman Putusan Nomor 446/Pdt/2018/PT SMG*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ;
  3. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;
  4. Menyerahkan apa saja yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
  5. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas, dan
  6. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hokum yang berlaku diharuskan atau menurut pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut ;
11. Bahwa dalam rangka persidapan lelang atas agunan kredit tersebut, Tergugat I telah melaksanakan semua tahapan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dri mulai permohonan lelang kepada KPKNL (Tergugat II) pengumuman lelang melalui selebaran, pengumuman melalui surat kabar sampai dengan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur (Penggugat) sebagaimana berikut :
1. Surat Nomor : B.2839-KC-VII/ADK/10/2017 tanggal 19 Oktober 2017, perihal Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan ;
  2. Pengumuman Lelang melalui selebaran tanggal 6 Nopember 2017 ;
  3. Surat Nomor : B.3080-KC-VII/ADK?11/2017 tanggal 8 Nopember 2017 perihal Pemberitahuan Lelang kepada Debitur ;
  4. Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Wawasan tanggal 22 Nopember 2017 ;
- Berdasarkan upaya-upaya yang telah dilakukan Tergugat I, maka dalil posita Penggugat angka 7 dan 8 yang menyatakan Tergugat I tidak pernah memberitahukan hal terkait lelang sangat tidak perlu diperhatikan ;
12. Bahwa setelah melalui tahapan dan proses sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan bantuan KPKNL Semarang (Turut Tergugat I) maka pa da tanggal 6 Desember 2017 telah dilaksanakan eksekusi lelang Hak Tanggungan SHM sebagai agunan kredit dengan hasil tidak laku terjual lelang ;
- Mengingat seluruh proses lelang atas agunan kredit telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, maka

*Halaman 9 dari 15 Halaman Putusan Nomor 446/Pdt/2018/PT SMG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

posita gugatan Penggugat angka 5, 8 dan 12 san petitum angka 4 sudah seharusnya untuk ditolak ;

13. Bahwa sebagaimana diatur dalam PMK No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 43 ayat 2 tentang Nilai Limit disebutkan bahwa "Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual". Penjual dalam hal ini adalah Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) dan tidak ada satu ketentuanpun yang menyatakan bahwa harga limit dalam lelang eksekusi harus mendapatkan persetujuan atau disepakati antara Bank dan pemilik agunan ;

Oleh karena itu, dalil posita Penggugat angka 9, 10 dan 11 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I memberikan kerugian kepada Penggugat karena tidak pernah membicarakan masalah harga limit lelang hanyalah interpretasi pribadi yang tidak memiliki dasar yuridis ;

14. Bahwa selanjutnya Tergugat I juga menolak dalil posita Penggugat angka 13 yang menyatakan bahwa lelang ini adalah Lelang Non Eksekusi Sukarela, bukan Lelang Eksekusi ;

Perlu Tergugat I jelaskan, menurut PMK No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, definisi dari Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela. Sedangkan definisi dari Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan Pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Ada beberapa jenis Lelang Eksekusi salah satunya adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dimana dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama berhak menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila Debitur terbukti melakukan wanprestasi ;

Dari uraian diatas, maka sudah jelas bahwa lelang yang dilakukan Tergugat I adalah benar merupakan Lelang Eksekusi ;

15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil-dalil posita serta petitum Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang terbantahkan ;

Untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam 1365 KUHPerdara sebagaimana berikut :

- a. Harus ada perbuatan ;

*Halaman 10 dari 15 Halaman Putusan Nomor 446/Pdt/2018/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Perbuatan itu harus melawan hukum ;
- c. Ada kerugian ;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian ;
- e. Ada kesalahan (schuld) ;

Setelah membaca dalil posita Penggugat, maka tidak satupun dalil yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara ;

Maka dalil posita Penggugat angka 14, 15 dan petitum angka 3 patut untuk dikesampingkan ;

16. Bahwa mengingat seluruh proses perjanjian kredit, pengikatan agunan dan eksekusi lelang Hak Tanggungan telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka sudah seharusnya Tergugat I selaku kreditur yang beritikad baik sudah selayaknya mendapatkan perlindungan hukum yang semestinya dan karenanya seluruh posita dan petitum gugatan Penggugat sudah seharusnya untuk ditolak dan tidak perlu untuk dipertimbangkan ;

Maka berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut diatas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Temanggung yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan jawaban;

**Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Temanggung telah menjatuhkan putusan tanggal, 7 Agustus 2018 Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Tmg yang amar selengkapnya sebagai berikut ;**

## M E N G A D I L I

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara sejumlah Rp 1.546.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah)

Halaman 11 dari 15 Halaman Putusan Nomor 446/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa terhadap perkara Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Tmg yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Temanggung pada tanggal 7 Agustus 2018 tersebut, selanjutnya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding tanggal 20 Agustus 2018 dan permohonan banding tersebut selanjutnya telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan kepada Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 27 Agustus 2018, melalui relas pemberitahuan pernyataan banding yang disampaikan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Temanggung ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Memori banding tertanggal 17 September 2018, yang telah diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Temanggung pada tanggal 18 September 2018 dan dengan adanya memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 19 September 2018 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 20 September 2018 melalui relas pemberitahuan Memori banding yang disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Teamnggung;

Menimbang, bahwa relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding/lnzage kepada Pembanding semula Penggugat dan kepada Terbanding I semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 6 September 2018 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 September 2018 yang isinya menerangkan bahwa kepada para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Temanggung sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang bahwa dalam perkara ini Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya;

- Bahwa pertimbangan-pertimbangan Judex Factie adalah keliru dan tidak benar yang menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dlil pokok gugatannya sedangkan para Tergugat

*Halaman 12 dari 15 Halaman Putusan Nomor 446/Pdt/2018/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

telah dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya oleh karena itu terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

- Bahwa dalil Penggugat tidaklah mengada-ngada yang menyatakan baru mengetahui bahwa barang miliknya akan dilelang berdasarkan surat pemberitahuan dari Tergugat I;
- Bahwa demikian halnya juga Penggugat tidak pernah diajak bicara oleh Tergugat I untuk rencana pelelangan, apalagi diajak untuk menentukan nilai limit lelang sebesar Rp.500.500.000,- (lima ratus juta lima ratus ribu rupiah) yang ditentukan sendiri atau sepihak oleh Tergugat I;
- Bahwa sampai dengan pertemuan terakhir tanggal 6 September 2017 telah dilakukan negosiasi penyelesaian tunggakan kewajiban pinjaman Penggugat pada Tergugat I, pada pertemuan tersebut sama sekali dan belum sedikitpun dibicarakan mengenai rencana pelelangan;
- Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Para Tergugat jelas tidak mencerminkan rasa keadilan dan sama sekali tidak membela kepentingan hukum Penggugat dan bahwa perbuatan hukum dari Para Tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
- Berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat (Pembanding) mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut;

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Tmg tanggal 7 Agustus 2018.

Selanjutnya mengadili sendiri, dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (Pembanding) untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya yang timbul kepada Para Tergugat (Para Pembanding);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut serta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Tmg tanggal 7 Agustus 2017, memori banding dari Pembanding

*Halaman 13 dari 15 Halaman Putusan Nomor 446/Pdt/2018/PT SMG*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semua telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi di Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dinilai telah tepat dan dapat dibenarkan maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan di Tingkat Banding, Pembanding semula Penggugat tetap berada pada pihak yang kalah maka harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

*Memperhatikan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/ 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, HIR dan Peraturan-peraturan yang berkenaan dengan perkara ini serta Ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini.*

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 45/Pdt.G/2017/PN Tmg, tanggal 7 Agustus 2018 yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang pada hari **Selasa** tanggal **16 Oktober 2018** oleh Majelis Hakim yang terdiri dari **R. Yuliana Rahadhie, SH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa

*Halaman 14 dari 15 Halaman Putusan Nomor 446/Pdt/2018/PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah di Semarang selaku Hakim Ketua Majelis dengan **A.P Batara Randa, SH** dan **Purwono, S.H., M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Selasa** tanggal **23 Oktober 2018** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim - Hakim Anggota serta dibantu oleh **Mustofa, SH., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh Para pihak berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

*tertanda*

*tertanda*

1. **A.P Batara Randa, SH**

**R. Yuliana Rahadhie, SH**

*tertanda*

2. **Purwono, S.H., M.H**

Panitera Pengganti,

*tertanda*

**Mustofa, S.H., M.H**

## Perincian biaya perkara :

- Materai Putusan ----- : Rp. 6.000,00
- Redaksi Putusan ----- : Rp. 5.000,00
- Pemberkasan ----- : Rp139.000,00

J u m l a h ----- : Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)