



Untuk Dinas

**P U T U S A N**

**Nomor 373/Pdt/2018/PT SMG**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**TAN GIOK SWAN**, pekerjaan wiraswasta, Semarang Indah C VI / RT 4 RW 8 Tawang Mas Semarang Barat, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGGUGAT**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada IRWANTO EFENDI, S.H., M.H dan ANIUS DOHONA, S.H. Keduanya adalah Advokat yang berkantor di "LAW OFFICE SYARIF HIDAYAT, SH.MH & PARTNERS" yang beralamat Jalan Candi Kencana Raya no. 1255 kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor W12-U23/37/HK.01.10/2/2018, tertanggal : 28 Pebruari 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

M E L A W A N

1. **PT. Bank Perkreditan Rakyat Mranggen Mitrapersada**, beralamat di Jl. Bandungrejo No. 34 Mranggen, Kec. Mranggen Kab. Demak, yang dalam hal ini diwakili oleh Radiawati, S.E., selaku Direksi, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. **Slamet Edhi Nugroho**, beralamat di Jl. Bandungrejo No. 34 Mranggen, Kec. Mranggen Kab. Demak, dalam hal ini diwakili oleh Markus Suryoutomo, S.H., M.Si., dan Tris Imam Prapto Utomo, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.W12-U23/132/HK.01.10/7/2018, tanggal 9 Juli 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
3. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)** Semarang yang berkantor di Gedung Keuangan Negara Semarang II lantai 3, Jl. Imam Bonjol No. 1D Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, yang dalam hal ini diwakili oleh Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-

Halaman 1 , Putusan Nomor 373/Pdt/2018/PTSMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

277/MK.1/2017 tanggal 2 Agustus 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

4. **Kantor Penilaian Jasa Publik (KJPP) Toto Suharto**, beralamat di Perum City Park Blok RC. 49 Jalan Medoho No 27 Semarang, Kota Semarang, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;

5. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (BPN) Kota Semarang** beralamat di Jalan Ki mangunsarkoro No.23 Semarang Tengah Kota Semarang, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;  
untuk selanjutnya **TERGUGAT I** sampai dengan **TURUT TERGUGAT** secara bersama-sama disebut sebagai **PARA TERBANDING** semula **PARA TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 21 Agustus 2018 Nomor 373/Pdt/2018/PT SMG tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan surat gugatan tertanggal 6 Juli 2018, didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak tanggal 12 Juli Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Dmk yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak sertifikat SHM No 01150. / seluas 337 m2 (Tiga Ratus tiga Puluh Meter Persegi) yang terletak di alamat Semarang Indah C-VI Rt.04/Rw. 08, Tawangmas, Kota Semarang.
2. Bahwa sertifikat tersebut tercatat atas nama Tan Giok Swan (Penggugat)
3. Pada tanggal 17 April 2015 Penggugat melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I dengan nomor perjanjian kredit yang belum diberikan nomor perjanjian kreditnya dan jangka waktu kredit selama

Halaman 2 , Putusan Nomor 373/Pdt/2018/PTSMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36 ( Tiga Puluh Enam) bulan, terhitung sejak tanggal 17 April 2015 dan berakhir pada tanggal 17 April 2018

4. Bahwa Sertifikat SHM No 01150. dengan batas-batas :
  - Sebelah utara milik perumahan
  - Sebelah Barat Jalan utama perumahan
  - Sebelah Selatan milik Bapak hendi
  - Sebelah Timur taman perumahan
5. Bahwa tahun 2016 Penggugat mengalami ketersendatan pembayaran kewajiban dikarenakan suami penggugat meninggal dunia.
6. Bahwa tanggal 06 Oktober 2016 melalui Tergugat III agunan Penggugat dilakukan Pelelangan dan dibeli oleh Tergugat II yang Tergugat II adalah bagian dari tergugat I Karena Tergugat II Adalah direksi PT BPR Mranggen Mitrapersada sendiri dengan Penilaian Jaminan oleh Tergugat IV dengan nilai yang sangat rendah.
7. Bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV dengan bekerjasama dalam penentuan harga untuk menjual agunan Penggugat dengan nilai yang sangat rendah membuat sertifikat Penggugat dapat dibeli oleh Tergugat II melalui kantor Tergugat III (*unsur perbuatan dalam pasal 1365 KUHPerdara*)
8. Bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV secara bersama sama bekerjasama menjual Agunan Penggugat dengan direkayasa nilai rendah oleh Tergugat IV mengakibatkan kerugian hilangnya Agunan Penggugat.(*unsur perbuatan dalam pasal 1365 KUHPerdara*)
9. Bahwa dasar harga Lelang yang dilakukan oleh Terggugat I berdasar penilaian dari Tergugat IV dengan dilakukan penilaian sesuai Pesanan dari Tergugat I dan Tergugat II supaya bisa Terjual sesuai harga keinginan Tergugat I dan Tergugat II
10. Bahwa Perbuatan Tergugat III dengan melaksanakan perintah Tergugat I dan dibeli oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan ( PMK ) No 27 /06/ tahun 2016 tentang Petunjuk dan tatacara Pelaksanaan Lelang yang mana Pengusul Lelang tidak diperkenankan menjadi saksi dan atau Pembeli sekaligus terhadap jaminan Lelang yang

Halaman 3 , Putusan Nomor 373/Pdt/2018/PTSMG



diusulkan oleh Pengusul Lelang (Tergugat I) *.(unsur perbuatan dalam pasal 1365 KUHPerdara)*

11. Bahwa harga dibawah harga pasaran (Permufakatan Jahat antara keempat Tergugat) harga jual normalnya bisa sampai Rp 2.700.000.000 (Dua Miliar Tjuh Ratus Juta Rupiah) *(unsur kerugian dalam pasal 1365 KUHPerdara)*

12. Bahwa Pengumuman yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara sporadis membuat keluarga Penggugat sangat Terpukul secara psikologis yang mengakibatkan anak Penggugat dikucilkan dalam pergaulan di masyarakat dan Relasi Bisnis dari Penggugat memutus kerjasama dengan Penggugat.

13. Bahwa akibat Perbuatan Tergugat I, II, III, IV dengan melakukan pelaksanaan lelang Agunan Penggugat, Penggugat Mengalami kerugian materiil senilai Rp.2.000.000.000 (Dua Miliar Rupiah) dan Immateriil Rp.1.000.000.000 ( Satu Miliar Rupiah ) dengan rincian sebagai berikut

- Kerugian materiil:

a. Berpindahnya kepemilikan agunan

Penggugat kepada orang lain. Rp 1.500.000.000

b. Biaya pengurusan untuk memperoleh

keadilan. Rp 500.000.000

- Kerugian immateriil;

Bahwa penggugat mengalami penderitaan kehilangan usaha karena pengumuman yang dilakukan Tergugat I secara sporadis dan memasang pengumuman lelang disekitar perumahan Penggugat, Penggugat menanggung malu dan nama baik penggugat tercemar dan sangat terpukul secara psikologis yang mengakibatkan anak Tergugat dikucilkan dalam pergaulan masyarakat dan relasi bisnis dari Penggugat dan memutus kerjasama dengan

Penggugat hal mana bila dinilai dengan uang Rp 1.000.000.000

Jumlah keseluruhan ..... Rp 3.000.000.000

(Tiga Miliar Rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak untuk bersedia memeriksa dan memanggil serta mengadili perkara dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat a quo berkenaan memutuskan hal-hal sebagai berikut :

## **PRIMER**

1. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat dapat dikabulkan
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat
3. Menyatakan Lelang No. 1969/2016 Tanggal 09 November 2016 yang dilakukan oleh Tergugat III atas permohonan yang dilakukan Tergugat I atas penilaian oleh Tergugat IV dan dibeli oleh Tergugat II batal demi hukum
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada penggugat uang sebesar Rp 3.000.000.000 (Tiga Miliar Rupiah) secara tunai dan sekaligus.
5. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak
6. Menghukum Tergugat I, II, III, IV tanggung renteng membayar biaya perkara

## **SUBSIDAIR**

Atau apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adinya. (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut diatas, Tergugat I mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil Penggugat kecuali hal-hal yang nyata dengan tegas diakui benar;
2. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar, maka dengan ini Tergugat I perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya dalam hukum ini sebagai berikut:
3. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita : 1, 2, 4 dan 5 diakui benar oleh Tergugat I;

Halaman 5 , Putusan Nomor 373/Pdt/2018/PTSMG



4. Bahwa atas dalil dalam Posita 3, Tergugat I menolak dalil Penggugat, karena Penggugat menanda-tangani Perjanjian Kredit Nomor 01-301-008331 tertanggal 15 April 2015, dengan jangka waktu kredit adalah 36 ( Tiga Puluh Enam ) bulan, terhitung sejak 17 April 2015 dan berakhir pada tanggal 17 April 2018, akan tetapi selama bulan Mei – Nopember 2015 tidak ada pembayaran angsuran, untuk itu perjanjian kredit diperbaharui dengan Perjanjian Kredit Nomor 01-302-006913 tertanggal 01 Desember 2015 dengan jatuh tempo pada tanggal 1 Juni 2016 dengan system Rekening Koran, namun demikian sampai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran pertanggal 1 Juni 2016 tidak pernah ada Pelunasan, sehingga Penggugat selaku Debitur telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang disepakati;
5. Bahwa atas dalil dalam Posita 5, Tergugat I menolak dalil Penggugat, karena Penggugat tidak sekedar mengalami ketersendatan pembayaran, akan tetapi Penggugat telah wanprestasi atas fasilitas kredit yang telah jatuh tempo pembayarannya pertanggal 1 Juni 2016 tidak pernah ada Pelunasan, sehingga Penggugat telah melakukan wanprestasi;
6. Bahwa Tergugat I menolak dalil Gugatan Penggugat dalam Posita 6 karena yang mengajukan pelelangan, mengurus dan mewakili Bank adalah Tergugat I;
7. Bahwa Tergugat I menolak dalil Gugatan Penggugat dalam Posita 7, karena apa yang dilakukan oleh Tergugat I, sudah sesuai Perintah dari Peraturan Perundang-undangan, sehingga tidak bisa didalilkan sebagai Perbuatan melawan Hukum, sebab menurut Pasal 1365 KUHPdata, unsur-unsur yang harus dipenuhi dari perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut;
  - a. Adanya suatu perbuatan;
  - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
  - d. Adanya kerugian dari korban;
  - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.Bahwa unsur-unsur dari pasal 1365 KUHPdata tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak dapat dibuktikan oleh penggugat, maka oleh hukum bukanlah suatu





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum, dan apa yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sesuai prosedur yang berlaku dan tidak ada satupun unsur dari Pasal 1365 KUHPerdara yang dilanggar oleh Tergugat I;

8. Bahwa Tergugat I menolak dalil Gugatan Penggugat dalam Posita 8, karena pada saat Penggugat wanprestasi maka obyek jaminan menjadi alat pelunasan atas fasilitas kredit yang diterima. Penggugat tidak melunasi hutang pada saat jatuh tempo, maka debitur dinyatakan wanpristasi, sehingga obyek jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan, sebagai jaminan/collateral atas kredit yang diterima, menjadi jaminan untuk pelunasan hutang Penggugat, sehingga Tergugat I mengajukan permohonan lelang, tahapan tahapan lelang sudah dilalui sesuai Perundang-undangan yang berlaku, dari anmaning, pengumuman di media sampai dengan proses pelelangan;
9. Bahwa Tergugat I menolak dalil Gugatan Penggugat dalam Posita 9, karena Tergugat I tidak pernah mengintervensi kinerja Tergugat IV sebagai Kantor Penilaian Jasa Publik Toto Suharto. Sebagai lembaga public yang independent tidak pernah diintervensi oleh Tergugat I;
10. Bahwa Tergugat I menolak dalil Gugatan Penggugat dalam Posita 10, karena lelang dilakukan menurut pelelangan secara umum dan diumumkan di media massa sehingga siapapun di perbolehkan untuk menjadi peserta Lelang, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No 27/06/Tahun 2016;
11. Bahwa Tergugat I menolak dalil Gugatan Penggugat dalam Posita 11, karena Tergugat I sudah menawarkan kepada Penggugat untuk menjual secara sukarela kepada pihak III. Jika Penggugat mempunyai pembeli yang menawar obyek jaminan seharga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah) maka Tergugat I akan menyetujui jaminan tersebut di jual seharga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah), sehingga Tergugat I cukup mengambil sejumlah hutang yang menjadi kewajiban Penggugat, namun demikian sampai lelang terjadi, Penggugat tidak pernah mengajukan penawaran seperti yang dimaksud;
12. Bahwa Tergugat I menolak dalil Gugatan Penggugat dalam Posita 12, anak Penggugat dikucilkan dalam pergaulan di masyarakat dan

Halaman 7, Putusan Nomor 373/Pdt/2018/PTSMG



Relasi Bisnisnya bukan karena Tergugat I, karena Tergugat I sama sekali tidak mengenal masyarakat dan relasi bisnis dari anak Penggugat;

13. Bahwa Tergugat I menolak dalil Gugatan Penggugat dalam Posita 13, dikarenakan;

a. Atas kerugian materiil senilai Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) Penggugat pada saat terjadi Perjanjian Kredit telah menyerahkan tanah berserta rumah miliknya menjadi jaminan hutang yang dijadikan Jaminan Hak Tanggungan dan ternyata bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi atas kredit yang sudah disepati antara Penggugat dan Tergugat I, karena Penggugat wanprestasi sehingga jaminan kredit Penggugat harus dilelang di depan umum guna dijadikan dasar untuk melunasi hutang-hutang Penggugat.

b. Atas kerugian immateriil Perlu Tergugat I sampaikan kalau Gugatan Penggugat atas ganti rugi immateriil, berdasarkan ketentuan hukum Pasal 1370, 1371 dan 1372 KUHPerdara pada pokoknya menormakan bahwa suatu Gugatan terhadap ganti rugi harus dinilai menurut kedudukan dan kekayaan kedua belah pihak, serta menurut keadaan, Menurut hukum ganti rugi immaterial dan besarnya kerugian yang diderita tersebut harus dapat dibuktikan secara rinci. Dengan demikian, gugatan harus dibuat berdasarkan kerugian yang dihitung secara nyata dan konkrit bukan berdasarkan kerugian berdasarkan ketentuan abstrak, hal mana Tergugat I juga adalah Badan Hukum yang mempunyai pertanggung-jawaban keuangan secara rinci;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Tergugat I mohon kepada Majelis hakim pemeriksa perkara untuk berkenan memutus sebagai hukum:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau jika majelis Hakim mempunyai pendapat lain mohon untuk diputus yang seadil-adilnya (Ex Aquo At Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut diatas, Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil Penggugat kecuali hal-hal yang nyata dengan tegas diakui benar;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa yang dikemukakan Penggugat adalah tidak benar, maka dengan ini Tergugat II perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya dalam hukum ini sebagai berikut;
3. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita : 1, 2, dan 4 diakui benar oleh Tergugat II;
4. Bahwa atas dalil dalam Posita 5, Tergugat II menolak dalil Penggugat, karena Tergugat II membeli lewat lelang secara umum di kantor KPKNL/Kantor Pelayanan Keuangan Negara Dan Lelang ;
5. Bahwa Tergugat II menolak dalil Gugatan Penggugat dalam Posita 6 karena yang mengajukan pelelangan, mengurus dan mewakili Bank adalah Tergugat I bukan Tergugat II;
6. Bahwa Tergugat II menolak dalil Gugatan Penggugat dalam Posita 7, karena sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
7. Bahwa Tergugat II menolak dalil Gugatan Penggugat dalam Posita 8, karena apa yang dilakukan Tergugat II, sudah melalui tahapan yang di tentukan oleh Perundang-undangan yang berlaku, dari anmaning, pengumuman di media sampai dengan proses pelelangan;
8. Bahwa Tergugat II menolak dalil Gugatan Penggugat dalam Posita 9, karena Tergugat II tidak pernah mempengaruhi tugas dari Tergugat IV;
9. Bahwa Tergugat II menolak dalil Gugatan Penggugat dalam Posita 10, karena lelang dilakukan menurut pelelangan secara umum dan diumumkan di media massa sehingga siapapun di perbolehkan untuk menjadi peserta Lelang, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No 27/06/Tahun 2016;
10. Bahwa Tergugat II menolak dalil Gugatan Penggugat dalam Posita 11, karena Tergugat II sebagai Peserta lelang hanya mengikuti apa yang sudah diatur dalam lelang di Kantor Pelayanan Keuangan Negara Dan Lelang;
11. Bahwa Tergugat II menolak dalil Gugatan Penggugat yang selebihnya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Tergugat II mohon kepada Majelis hakim pemeriksa perkara untuk berkenan memutus sebagai hukum;

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Halaman 9, Putusan Nomor 373/Pdt/2018/PTSMG

#### 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)



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau jika majelis Hakim mempunyai pendapat lain mohon untuk diputus yang seadil-adilnya (Ex Aquo At Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas pihak Tergugat III telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

**DALIL-DALIL PENGGUGAT :**

1. Bahwa yang menjadi dalil/alasan diajukannya gugatan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya adalah *"Sehubungan dengan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat III terhadap objek jaminan hutang milik Penggugat. Menurut Penggugat, dirinya keberatan atas pelelangan yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan harga jauh dibawah harga pasar sehingga Penggugat merasa dirugikan dan menganggap tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum."*

2. Bahwa selain itu, menurut Penggugat, perbuatan Tergugat III dengan melaksanakan perintah Tergugat I dan dibeli oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan **Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** karena Pengusul Lelang tidak diperkenankan menjadi saksi dan atau Pembeli sekaligus terhadap jaminan lelang yang diusulkan oleh Pengusul Lelang

**TANGGAPAN ATAS DALIL-DALIL PENGGUGAT :**

**A. LELANG TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR**

1. Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum sehingga sudahsepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dengan alasan :

a. Lelang tersebut didasarkan atas permohonan dari Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan **Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996** yang



berbunyi : *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek HakTanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sertamengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

b. Bahwa terhadap permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III, telah dipenuhi syarat-syarat berupa dokumen-dokumen, antara lain:

- 1) Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I kepadaTergugat IIINomor : 030/ADM.COLL/VIII/2016 tanggal 29 Agustus 2016;
- 2) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 81/2015 tanggal 13 Mei 2015;
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 08697/2015 tanggal 09 Juli 2015;
- 4) SertifikatHakMilikNomor01150 seluas 337 m2 atasnamaTan Giok Swan;
- 5) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 4101/2016 tanggal 01 November 2016;

2. Bahwa selain itu, sebelum dilakukan pelelangan terhadap objek sengketa telah dilakukan pengumuman lelang, yakni melalui Selebaran yang terbit pada tanggal 11 Oktober 2016 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian Wawasan yang terbit pada tanggal 26 Oktober 2016 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

3. Bahwa dikarenakan persyaratan lelang tersebut di atas telah dipenuhi oleh Tergugat I, maka Tergugat III tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan olehTergugat I, dan hal ini telah sesuai dengan **Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa: ***“Kepala KPKNL atau 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.”*** sehingga Tergugat III selaku perantara lelang tidak dapat



menolak permohonan lelang daripihak manapun apabila syarat-syarat pelelangan sudah terpenuhi.

4. Bahwa dikarenakan lelang tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan karena berdasarkan Peraturan Lelang yang dimuat dalam **Lembaran Negara Tahun 1908 Jo. Tahun 1940 No. 56**, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah, sehingga sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada **halaman 149 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** yang dengan tegas menyatakan "**bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**". Jadi dengan demikian lelang yang diperantarai oleh Tergugat III **tidak dapat dibatalkan** karena telah **sah secara hukum**.
5. Bahwa Tergugat III tegaskan berdasarkan ketentuan **Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa: "**Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.**"
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sudah sepatutnya dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut di atas **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *quo*.
7. Bahwa selain itu, berdasarkan data yang ada, Tergugat I telah mengeluarkan Surat Peringatan I (Pertama) Nomor : 9/Adm-Clt/II/2016 tanggal 03 Februari 2016, Surat Peringatan II (Kedua) Nomor : 05/Adm-Clt/II/2016 tanggal 04 Maret 2016, dan Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor: 21/Adm-Clt/III/2016 tanggal 18 Maret 2016 kepada Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya. Oleh karena Debitor/Penggugat tetap tidak melunasi kewajibannya, maka dilanjutkan dengan pelelangan atas objek jaminan hutang Debitor/Penggugat.



8. Bahwa rencana pelelangan ini juga telah diberitahukan kepada Penggugat oleh Tergugat I dengan Surat Pemberitahuan Lelang nomor: 009/Adm Clt/X/2016 tanggal 14 Oktober 2016. Dengan demikian jelas bahwa Tergugat I telah memberitahukan rencana pelelangan tersebut kepada Penggugat.

**B. ATAS DALIL PENGGUGAT MENGENAI HARGA LIMIT**

1. Bahwa Tergugat III juga dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat pada halaman 4 (empat) angka 8 yang pada pokoknya menyatakan: *"bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV secara bersama-sama bekerja sama menjual agunan Penggugat dengan direkayasa nilai rendah oleh Tergugat IV mengakibatkan kerugian hilangnya agunan Penggugat."*
2. Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena dalil/alasan Penggugat yang menyatakan barang yang dilelang limitnya terlalu rendah, dapat Tergugat II sampaikan sebagai berikut:
- a. Bahwa harga limit merupakan harga taksasi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh resiko-resiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan *a quo*.
- b. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggillah yang memenangkan lelang.
- c. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan, bahwa terhadap nilai/harga limit yang ditetapkan oleh Tergugat I adalah telah sesuai dengan ketentuan dan selain pula terhadap penentuan nilai limit tidak semudah seperti apa yang Penggugat dalilkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak.

**C. ATAS DALIL PENGGUGAT MENGENAI SYARAT PESERTA LELANG**

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat pada halaman 4 (empat) angka 10 (sepuluh) dalam gugatan





Penggugat yang pada pokoknya menyebutkan bahwa perbuatan Tergugat III dengan melaksanakan perintah Tergugat I dan dibeli oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan **Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** karena Pengusul Lelang tidak diperkenankan menjadi saksi dan atau Pembeli sekaligus terhadap jaminan lelang yang diusulkan oleh Pengusul Lelang.

2. Bahwa dalil / alasan Peggugat yang menyatakan Pengusul Lelang tidak diperkenankan menjadi saksi dan atau Pembeli sekaligus terhadap jaminan lelang yang diusulkan oleh Pengusul Lelang adalah tidak benar karena prinsipnya siapapun berhak mengikuti lelang sepanjang memenuhi syarat, dan Tergugat II telah memenuhi syarat sebagai Peserta Lelang.
3. Bahwa dapat pula Tergugat III sampaikan bahwa Tergugat II telah memenuhi syarat sebagai peserta lelang karena bukanlah pihak yang dilarang sebagai peserta lelang sebagaimana yang diatur dalam **pasal 77 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Dengan demikian sudah sepatutnya dalil/alasan Peggugat tersebut di atas ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

**D. TUNTUTAN GANTI RUGI PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM**

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Peggugat yang pada pokoknya menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Para Tergugat secara tanggung renteng.
2. Bahwa dalil/alasan Peggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Peggugat tersebut adalah sangat mengada-ada dan dalil/alasan Peggugat tersebut juga tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.



3. Bahwa berdasarkan pada hal-hal tersebut di atas, maka terhadap pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat III adalah sah secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan berlaku. Oleh karena itu, sudah sepatutnya lelang tersebut dinyatakan sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.

M a k a, Berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut pada tanggal 15 Februari 2018 , Pengadilan Negeri Demak telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan ini ditaksir sebesar Rp. 2.314.000,- (dua juta tiga ratus empat belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Demak tersebut, Kuasa hukum Pembanding semula Penggugat , mengajukan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 28 Februari 2018, sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan banding Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Dmk;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Pihak lawan dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Dmk, masing-masing pada tanggal 29 Maret 2018, pada tanggal 24 Mei 2018, pada tanggal 30 Mei 2018 dan pada tanggal 24 Mei 2018 oleh Juru sita Pengadilan Negeri Demak dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat , Kuasa hukum Para Terbanding semula Para Tergugat, telah diberitahukan untuk INZAGE (mempelajari berkas perkara



/memeriksa sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini, dengan Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Dmk, masing-masing pada tanggal 5 Juli 2018, pada tanggal 22 Juni 2018, pada tanggal 25 Juni 2018 dan pada tanggal 26 Juni 2018, oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Demak dan Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa perkara gugatan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Dmk tersebut di atas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 15 Februari 2018 kemudian tanggal 28 Februari 2018, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, terhadap putusan tersebut mengajukan banding, oleh karena itu Pengadilan Tinggi menilai pengajuan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara yang telah ditentukan Undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat maupun Para Terbanding semula Para Tergugat, tidak mengajukan Memori banding maupun Kontra Memori banding dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding, membaca salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Dmk tanggal 15 Februari 2018 dan surat-surat yang terlampir dalam berkas perkara, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut karena pertimbangan - pertimbangannya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar sesuai keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Dmk tanggal 15 Februari 2018 dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat di pihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama



maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal dalam HIR, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding yang diajukan Pemanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Dmk tanggal 15 Pebruari 2018 yang dimohonkan banding tersebut;-
- Menghukum kepada Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 20 September 2018 oleh Kami **H. Mulyanto, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Ketua Majelis dengan **Santun Simamora, S.H.,M.H** dan **Rosidin, S.H.** sebagai Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 373/Pdt/2018/PT SMG, tanggal 21 Agustus 2018, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 27 September 2018, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim - Hakim Anggota serta dibantu oleh **Sutrisno, S.H.**



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

Panitera Pengganti tersebut tanpa dihadiri para Pihak yang berpekara.

Hakim Anggota ,

Ketua Majelis ,

ttd

ttd

**Santun Simamora, S.H.,M.H**

**H. Mulyanto, S.H.,M.H.**

ttd

**Rosidin, S.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**Sutrisno, S.H.**

Biaya-biaya ;

1. Meterai putusan ..... . RP. 6.000,-
2. Redaksi putusan..... RP. 5.000,-
3. Biaya pemberkasan ..... RP.139.000,-

-----  
JUMLAH      RP. 150.000,00  
(seratus lima puluh ribu rupiah)