



P U T U S A N
Nomor 139/Pdt/2019/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Ana Nurul Hidayati**, bertempat tinggal di Bender Dukuh Rt 03/07 Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, Penggugat I dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Penggugat II sebagai suaminya berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 06/IK/2018/PN Unr tanggal 28 Mei 2018, selaku kuasa secara insidentil dalam perkara perdata Nomor 33/Pdt.G/2018/PN Unr, sebagai **PEMBANDING I** semula **PENGGUGAT I**;

2. **Muh Asrofi**, bertempat tinggal di Bender Dukuh Rt 03/07 Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suryanto, S.H. dan Turmudi, S.H. Keduanya Advokad, Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor Advokad Pengacara dan Penasihat Hukum SURYANTO, SH & Rekan alamat di Jl. Bangunharjo No. 41 Banyumanik, Kelurahan Banyumanik, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Telp. 081325044090 di Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 2 Februari 2019, sebagai **PEMBANDING II** semula **PENGGUGAT II**;
Selanjutnya keduanya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PARA PENGGUGAT** ;

I a w a n

1. **Bank Danamon Persero Kantor Wilayah Semarang**, tempat kedudukan Jalan Pemuda No. 175 Semarang Telp 024 3580330 Ext 607;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Cahyanto Candra Grahana;
2. FX Indarko Kunto;

Hal 1 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



3. Dina Martina Nainggolan;
4. Nurul Habibah;
5. Kunto Dwi Laksono;
6. Matheos H R;

Karyawan pada Bank Danamon yang beralamat di menara Bank Danamon Jalan HR Rasuna Said Kavling C-10 Kuningan Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Pebruari 2019;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

2. Kementerian Keuangan RI di Jakarta cq Kantor Pelayanan Negara Dan Lelang KPKNL Semarang, tempat

kedudukan Jalan Imam Bonjol Id Gk II Semarang;

Dalam Hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Wildan Ahmad Fananto Kepala KPKNL Semarang;
2. Nurrachman Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Semarang;
3. Yayuk Muji Rahayu Pelaksana KPKNL Semarang;
4. Dwi Rahayu Suprpti Pelaksana KPKNL Semarang;
5. Rizqi Rahmansyah Pelaksana KPKNL Semarang;
6. Deny Ariyanto Pelaksana KPKNL Semarang;
7. Esti Afiriani Pelaksana KPKNL Semarang;
8. Naufalia Firmani Pelaksana KPKNL Semarang;

Kesemuanya pegawai pada Kantor KPKNL Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Mei 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 12 September 2018 Nomor W12.U18/HK.01/237/09/2018/pn-Unr tanggal 12 September 2018;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

3. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang, tempat kedudukan Jalan Gatot Subroto No 18 Ungaran Kabupaten Semarang;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Wahana, S.H.,M.H. kepala seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan;

Hal. 2 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



2. Siswadi, S.H. kepala sub seksi penanganan sengketa konflik dan perkara pertanahan;
3. Okto Proemexo W, S.Sos kepala sub seksi pengendalian pertanahan;
4. Lince Pampang, S.Sos staf seksi pengendalian pertanahan;

Kesemuanya pegawai pada kantor Badan Pertanahan Kabupaten Semarang berdasarkan surat kuasa tanggal 28 Mei 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor W12.u18/HK.01/152/06/2018/PN-Unr tanggal 6 Juni 2018;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

4. Pemenang Lelang (Hazwar Sutejo), bertempat tinggal di Kampung Perengsari Rt 04/03 Kelurahan Plalangan, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang, 50225;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Setelah membaca berkas putusan Nomor 33/Pdt.G/2018/PN Unr. beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 12 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal 19 April 2018 dalam Register Nomor 33/Pdt.G/2018/PN Unr., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa **Penggugat** tercatat sebagai debitur di PT. Bank Danamon. Kantor Wilayah Semarang (**Tergugat I**)
2. Bahwa atas pinjaman kredit tersebut **Penggugat** mendapatkan pinjaman sebagaimana plafon sebesar: Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 2390 atas nama **Ana Nurul Hidayati**,

Hal. 3 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



luas 250 m² yang terletak di Desa Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang. Adapun batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara : ASMUNI
- Sebelah Selatan : MUZAROA
- Sebelah Timur : JALAN
- Sebelah Barat : KEMAT

Untuk selanjutnya Sertifikat Hak Milik dan tanah berikut bangunan di atasnya tersebut sebagai **OBJEK SENGKETA**.

3. Bahwa atas pinjaman kredit tersebut semua **Penggugat** mengangsur tepat waktu dan tidak mengalami keterlambatan. Namun seiring usaha yang dijalankan **Penggugat** mengalami kemunduran maka berdampak angsuran hutang **Penggugat** ke **Tergugat I** mengalami permasalahan macet.
4. Bahwa karena faktor ekonomi yang mengalami kebangkrutan, hutang sebesar sebesar ± Rp. 183.333.000,- (seratus delapan puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah), **Penggugat** belum bisa untuk melunasinya, dan dampak dari kemacetan angsuran tersebut, **Tergugat I** mengajukan lelang atas tanah **Objek Sengketa** ke **Tergugat II**.
5. Bahwa pelaksanaan lelang dilakukan berkali-kali dan akhirnya lelang dinyatakan laku sebesar limit lelang Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah).
6. Bahwa dalam pelaksanaan lelang di KPKNL Semarang **Penggugat** yakin adanya rekayasa atau pengkondisian dalam proses lelang tersebut antara **Tergugat I** dan **Tergugat IV**. Hal itu dibuktikan :
 - a. Limit lelang lebih kecil daripada sisa pokok pinjaman yaitu (limit lelang Rp. 80.000.000,-, sedangkan sisa pinjaman Rp. 183.333.000,-)
 - b. Hanya ada satu penawaran yaitu **Tergugat IV** padahal limit lelang sangat murah sekali.
7. Bahwa dengan telah terjualnya lelang atas Objek Sengketa, **Penggugat** didatangi oleh Pihak Pemenang Lelang (mengaku bernama Hazwar Sutejo) dan Pihak **Tergugat I** (diwakili oleh Sdr. Adi) tetapi dalam pertemuan tersebut **Penggugat** menanyakan bukti berita acara pemenang lelang yang dikeluarkan **Tergugat II** tetapi pihak yang mengaku pemenang lelang bersikukuh merahasiakannya.
8. Bahwa dengan usaha yang ditempuh oleh **Penggugat** terjadi mediasi antara **Tergugat IV** dengan **Pihak Penggugat** yang menyatakan **Penggugat** sanggup membeli **Objek Sengketa** dari **Tergugat IV**.

Hal. 4 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



9. Bahwa dengan telah terjualnya **Objek Sengketa** secara lelang dengan pengkondisian oleh **Pihak Tergugat I** dan harga sangat jauh di bawah harga pasaran, pemenang lelang secara sah diterima oleh **Penggugat I** maka perbuatan **Tergugat I** dengan menjual **Objek Sengketa** dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan **Penggugat** sebagai debitur.
10. Bahwa **Objek Sengketa** oleh **Tergugat I** diajukan lelang ke **Tergugat II** dengan nilai limit lelang Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) diyakini oleh **Penggugat** terlalu murah karena harga umum untuk **Objek Sengketa** ditaksir bernilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sehingga **Penggugat** merasa tidak ada unsur keadilan.
11. Bahwa dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum atas lelang **Objek Sengketa** serta adanya cacat hukum tentang proses lelang tersebut, maka agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar pada **Penggugat** maka dengan adanya gugatan ini turut tergugat sebagai instansi pemerintah yang berwenang memproses tentang peralihan hak atas tanah untuk sementara agar menghentikan semua proses peralihan atau segala pembebasan apapun terhadap Tanah **Objek Sengketa** sampai menunggu putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkarcht van gewijsde*) sebagaimana Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pasal 45 huruf E.
12. Bahwa karena gugatan perbuatan melawan hukum ini didasarkan pada faktor-faktor serta bukti-bukti yang ada, maka untuk menghindari agar putusan pengadilan nantinya tidak sia-sia serta ada dugaan kuat di mana dikhawatirkan jika **Objek Sengketa** tersebut akan dialihkan kepada Pihak Ketiga (Pembeli), maka sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang melalui Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakkan sita jaminan terhadap **Objek Sengketa** yaitu sebidang tanah yang di atasnya telah berdiri bangunan sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 2390 atas nama **Ana Nurul Hidayati**, luas tanah 250 meter persegi yang terletak di Desa Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka **Penggugat** mohon Pengadilan agar berkenan memutuskan perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya.

Hal. 5 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Objek Sengketa, yaitu tanah pekarangan yang di atasnya telah berdiri bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik 2390 atas nama **Ana Nurul Hidayati** luas tanah 250 m² yang terletak di Desa Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang.
3. Menghukum kepada **Penggugat** untuk membayar limit lelang sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada **Tergugat I** atau pemenang lelang yang sah.
4. Menyatakan menurut hukum Perbuatan **Tergugat I** melakukan penjualan lelang **Objek Sengketa** dengan harga jauh di bawah harga normal dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan Melawan Hukum yang merugikan **Penggugat**.
5. Menyatakan menurut hukum lelang atas **Objek Sengketa** yang terjadi, yang dilaksanakan oleh **Tergugat II** serta Risalah Lelang Hak Tanggungan atas **Objek Sengketa** sebagai objek lelang adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan untuk berlaku.
6. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk menghentikan segala proses peralihan hak atas pembebanan apapun terhadap **Objek Sengketa** sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini.
8. Menghukum **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka **Penggugat** mohon agar diberikan putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Peggugat tersebut, Tergugat I tertanggal 12 September 2018 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa **TERGUGAT I** dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan **PARA PENGGUGAT**, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh **TERGUGAT I**;
 - 1.1. Bahwa merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan oleh **PARA PENGGUGAT** serta telah **DIAKUI** setidaknya-tidaknya adanya **PENGAKUAN** dari **PARA PENGGUGAT** (*Vide Pasal 1924 KUH Perdata Jo. Putusan MA No.546 K/Sip/1983*) sebagaimana dalam **Posita gugatannya pada angka (1) dan (2)** bahwasanya terdapat hubungan hukum keperdataan antara **PARA PENGGUGAT** dengan

Hal. 6 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



TERGUGAT I (*Vide Pasal 1320 KUH Perdata Jo. Pasal 1338 KUH Perdata*), dimana **PENGGUGAT I** selaku Debitur sekaligus Penjamin dengan sepengetahuan dan persetujuan **PENGGUGAT II** selaku Suami telah menerima fasilitas/pinjaman kredit DP 200 dengan plafond sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari **TERGUGAT I** selaku Kreditur, dengan bunga sebesar 24,418% efektif setara dengan 14,4 % flat pertahun, dengan jangka waktu selama 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2013 sampai dengan tanggal 05 November 2017, hal mana disepakati berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 0000183/PK/03751/2300/1013 Tertanggal 31 Oktober 2013, Legalisasi No. 1562/Leg/Oktober/2013 Tertanggal 31 Oktober 2013 oleh Endang Murdiatiningsih, SH Notaris di Kabupaten Semarang. Bahwa dengan disepakati dan disetujuinya Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya, maka secara dan demi hukum **PENGGUGAT I** selaku Debitur berkewajiban untuk membayar seluruh kewajiban hutang dengan semestinya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit *a quo* yang telah ditanda tangannya.

1.2. Bahwa untuk menjamin pelunasan seluruh kredit **PENGGUGAT I** kepada **TERGUGAT I** sebagaimana Perjanjian Kredit *a quo*, maka **PENGGUGAT I** dengan sepengetahuan dan persetujuan **PENGGUGAT II** selaku suami, telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah Hak Milik No. 2390/Kalisidi (selanjutnya disebut sebagai “**Obyek Sengketa**”) seluas ±250 M² yang terletak di Desa Kalisidi, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa tengah, yang tercatat/terdaftar atas nama **PENGGUGAT I** yang terhadapnya telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan SHT Peringkat I No. 764/2014 Tanggal 03 Maret 2014 jo. APHT No. 37/2014 Tanggal 17 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Endang Murdiatiningsih, SH MKn PPAT di Kabupaten Semarang.

2. Bahwa senyatanya dan tidak terbantahkan pula oleh **PENGGUGAT** serta telah DIAKUI oleh **PARA PENGGUGAT** dalam **Posita Gugatannya pada angka (3) & (4)** bahwa **PENGGUGAT I** selaku Debitur telah menunggak pembayaran hutangnya bahkan telah berhenti melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit *a quo* sejak bulan Januari 2015, hal mana diperkuat dengan Surat Peringatan yang telah dikirimkan/diberikan oleh **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT I** secara patut dan sah sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu :

Hal. 7 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Peringatan (SP) 1 No. 010/SPI/02732/0115 Tanggal 22 Januari 2015;
- Surat Peringatan (SP) 2 No. 005/SPII/02732/0215 Tanggal 05 Februari 2015; dan
- Surat Peringatan (SP) 3 No. 004/SPIII/02732/0315 Tanggal 10 Maret 2015.

Walaupun **PENGGUGAT I** telah diberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, namun **PENGGUGAT I** masih tetap melalaikan kewajibannya dan tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya kepada **TERGUGAT I** sebagaimana dalam Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya.

Bahwa berdasarkan fakta hukum berupa Surat Peringatan (SP) I sampai dengan Surat Peringatan III yang telah diserahkan/dikirimkan secara patut dan sah kepada **PENGGUGAT I**, maka terbukti senyatanya **PENGGUGAT I** secara hukum telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya, hal mana telah berkesesuaian dengan Jo. ketentuan **Pasal 1238 KUH Perdata**, yang menyatakan :

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Jo. ketentuan **Pasal 1243 KUH Perdata** ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi/ cedera janji:

- Lalai memenuhi perjanjian, atau ;
- Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau
- Tidak berbuat sesuai yang diperjanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

Jo. ketentuan **Pasal 1763 KUHPerdata Vide Pasal 31 Ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum**, yang menyatakan :

Debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

- a) terjadi tunggakan pokok dan/atau bunga dan/atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun Aset Produktif belum jatuh tempo;
- b) tidak diterimanya pembayaran pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya pada saat Aset Produktif jatuh tempo; atau

Hal. 8 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



c) tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi

Jo. Klausula *Event of Default* sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 8 Ayat (1) Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tentang Peristiwa Kelalaian tertanggal 31 Oktober 2013** merupakan satu kesatuan dari Perjanjian Kredit *a quo*, disebutkan bahwa:

*“Bank berhak tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit (berikut perubahannya) baik karena hutang pokok, bunga, provisi dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana debitur : i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit, ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (*sursence van betaling*), iii) meninggal dunia, iv) lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam Perjanjian Kredit, v) tidak membayar pokok dan/atau bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit, vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan“.*

Merujuk ketentuan dalam Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya dan ketentuan Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tertanggal 31 Oktober 2013 dimana kedua dokumen tersebut telah ditanda tangani serta diparaf di setiap lembarnya oleh Para Pihak (**PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I**) membuktikan bahwa **PARA PENGGUGAT** telah mengetahui isi Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya dan isi ketentuan Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit. Dengan telah diketahuinya dan ditanda tangannya Perjanjian Kredit *a quo* dan Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tertanggal 31 Oktober 2013, serta merujuk **Pasal 1320 KUH Perdata Jo. Pasal 1338 KUH Perdata**, maka secara hukum kedua belah pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri serta tunduk dengan isi dari Perjanjian Kredit dan Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tertanggal 31 Oktober 2013 tersebut.

Berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum sebagaimana diuraikan pada **Point (2)** diatas serta adanya Pengakuan dari **PARA PENGGUGAT** sebagaimana ditegaskan dalam Posita Gugatannya pada **angka (3) & (4)**, maka terbukti secara hukum bahwa **PENGGUGAT I** telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit *a quo* yang telah disepakati oleh Para Pihak. Oleh karenanya secara hukum, **TERGUGAT I** selaku Kreditur/Bank

Hal. 9 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



berhak untuk tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya dan menuntut pembayaran dengan seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh **PENGGUGAT I** selaku Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya baik karena hutang pokok, bunga, provisi.

3. Perlu diketahui dan dipahami oleh **PARA PENGGUGAT**, bahwa oleh karena **PENGGUGAT I** selaku Debitur telah melakukan wanprestasi, maka merujuk ketentuan **UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 6**, yang menegaskan bahwa:

"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" ;

Jo. **Penjelasan Pasal 6**, yang menegaskan bahwa :

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan";

Jo. **Pasal 11 Ayat 2 huruf e**, yang menegaskan bahwa :

"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji"

Jo. **Pasal 20 Ayat (1)**, yang menegaskan bahwa :

"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a) *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*



b) *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya*”.

Vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.3434K/Pdt/2000 tanggal 29 Maret 2007, yang menyatakan :

“Grosse akta hipotik/ hak tanggungan dapat dieksekusi sebelum jangka waktu pinjaman lampau, apabila hal tersebut terbukti diperjanjikan oleh para pihak, yakni karena debitur terbukti lalai memenuhi kewajiban angsuran bulanannya”,

Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1628K/Pdt/2012 tertanggal 16 April 2013 yang menyatakan : *“Karena Penggugat (debitur) lalai tidak membayar kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit sehingga Tergugat I (Kreditur) selaku pemegang hak tanggungan menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan untuk melunasi piutangnya dengan perantaraan kantor Termohon Kasasi I (KPKNL) adalah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku .. dst”*

Vide Yahya Harahap (Ruang lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang perdata 2005: 202), yang menyatakan bahwa *Eksekusi obyek hak tanggungan atas alasan cidera janji dapat dilaksanakan meskipun perjanjian kredit belum jatuh tempo;*

Maka **TERGUGAT I** selaku Pemegang Hak Tanggungan yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 764/2014 Tanggal 03 Maret 2014 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 37/2014 Tanggal 17 Februari 2014, secara hukum mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji, tanpa harus meminta fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri, karena UU Hak Tanggungan telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Kreditur apabila Debitur wanprestasi/ingkar janji.

4. Berdasarkan kewenangan yang telah diberikan oleh Undang-Undang kepada **TERGUGAT I** untuk melakukan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas



Obyek Sengketa, selanjutnya **TERGUGAT I** melalui **TERGUGAT II** melaksanakan eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa *a quo*. Bahwa sebelum dilakukannya pelelangan hak tanggungan terhadap **Obyek Sengketa**, terlebih dahulu **TERGUGAT I** telah mengajukan permohonan lelang kepada pihak **TERGUGAT II** selaku Instansi Pelaksana Lelang dan atas surat permohonan tersebut, **TERGUGAT II** menetapkan Tanggal dan hari pelelangan, dan selanjutnya oleh karena telah ditetapkan jadwal lelang, kemudian **TERGUGAT I** telah memberitahukan rencana pelelangan kepada **PARA PENGGUGAT**, dan **TERGUGAT I** juga telah mengumumkan rencana pelelangan tersebut melalui Selebaran / Pengumuman Tempel dan melalui Surat Kabar Harian Wawasan agar diketahui khalayak umum (azas Publisitas), dan kemudian dilakukan pelelangan, dan berdasarkan Risalah Lelang No. 1578/2016 Tanggal 15 September 2016, telah ditetapkan **TERGUGAT IV** sebagai Pemenang Lelang atas **Obyek Sengketa a quo**. Oleh karena **TERGUGAT IV** selaku Pemenang Lelang telah melaksanakan seluruh kewajiban pembayarannya atas pembelian Obyek Sengketa *a quo*, maka secara hukum **PENGGUGAT** merupakan pemilik yang sah atas **Obyek Sengketa a quo**.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka jelaslah bahwa upaya lelang terhadap **Obyek Sengketa a quo**, yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui **TERGUGAT II** telah dilakukan sesuai prosedur lelang sebagaimana yang diatur dalam **Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan** dan **Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, sehingga karenanya **TERGUGAT I** selaku Kreditur yang bertikad baik maupun **TERGUGAT IV** selaku Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang bertikad baik "*te goeder throuw*" haruslah dilindungi hak-haknya secara hukum (*Vide Petunjuk Mahkamah Agung sebagaimana Buku II Pedoman Tekhnis Adminstrasi dan Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus mahkamah Agung RI hal 100 lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*).

Berdasarkan FAKTA HUKUM diatas, maka dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** dalam **Petitem gugatannya pada angka (4)** yang menyatakan perbuatan **TERGUGAT I** telah melakukan Perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1365 KUHPerdata** sangatlah tidak benar dan mendasar serta tidak terbukti.

Hal. 12 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



5. Merupakan FAKTA HUKUM yang tidak terbantahkan dan telah diketahui pula oleh **PARA PENGGUGAT** sebagaimana dalam **Dalilnya pada Posita Gugatan angka (8)** bahwa atas Obyek Sengketa telah dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh **TERGUGAT I** melalui **TERGUGAT II**, sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu :

- **Pelelangan I** dilakukan pada tanggal 20 April 2016, dengan limit Lelang sebesar : Rp. 194.000.000,-, namun Tidak Ada Peminat (TAP);
- **Pelelangan II** dilakukan pada tanggal 20 Juni 2016, dengan limit Lelang sebesar : Rp. 135.000.000,-, namun Tidak Ada Peminat (TAP); dan
- **Pelelangan III** dilakukan pada tanggal 15 September 2016, dengan limit Lelang sebesar : Rp. 80.000.000,-, Laku Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 1578/2016 Tanggal 15 September 2016, dengan Pemenang Lelang adalah **TERGUGAT IV**.

Bahwa atas pelelangan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** sebagaimana diatas, senyatanya telah terjadi penurunan nilai harga limit lelang atas Obyek Sengketa.

Perlu dipahami oleh **PARA PENGGUGAT** bahwasanya penurunan limit lelang dapat dibenarkan menurut hukum, dan hal tersebut bukanlah suatu pelanggaran hukum, hal mana mengenai penetapan limit tersebut adalah merupakan kewenangan dari Penjual *in casu* **TERGUGAT I** selaku Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 43 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang mana ditegaskan bahwa : *“Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang”*. Dalam hal ini **TERGUGAT I** dalam menetapkan nilai limit menggunakan penaksiran oleh penaksir/tim penaksir (*Vide Pasal 44 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016*). Jika dihubungkan dengan ketentuan **Pasal 44 ayat (3)** yang menyatakan : *“Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno”*, maka proses penaksiran yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** terkait proses pelelangan pada perkara *a quo* dilakukan oleh tim penaksir dari **TERGUGAT I** melalui tim penaksir independent yang telah ditunjuk dan bekerja berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan yakni dengan memperhatikan nilai pasar dan Risiko Penjualan lelang (seperti bea lelang, penguasaan dan penyusutan).

Hal. 13 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



6. Bahwa meskipun kewenangan menentukan nilai limit lelang sepenuhnya menjadi kewenangan **TERGUGAT I**, namun **TERGUGAT I** dalam menetapkan nilai limit selalu memperhatikan kepentingan Debitur. Dalam setiap lelang jaminan kredit macet, **TERGUGAT I** selaku Kreditur sangat mengharapkan hasil penjualan lelang dapat tercapai dengan harga yang semaksimal mungkin, karena semakin besar hasil penjualan lelang maka semakin besar pula pengembalian utang debitur (*recovery*) yang akan diterima oleh **TERGUGAT I**. Nilai limit lelang bukanlah harga baku objek Lelang, harga factual/harga pasar atas objek lelang akan terbentuk berdasarkan penawaran peserta lelang. Semakin besar animo peserta lelang atas objek lelang maka semakin besar pula kemungkinan naiknya harga objek lelang. *In casu*, agar penjualan **Objek Sengketa** dapat tercapai dengan harga yang tinggi, maka **TERGUGAT I** telah mengumumkan lelang *a quo* dalam surat kabar. Pengumuman tersebut tentu saja ditujukan dengan harapan **Objek Sengketa** akan terjual dengan harga yang tinggi, karena semakin banyak peserta lelang yang terdaftar maka semakin besar pula kemungkinan objek lelang terjual dengan harga tinggi. Namun faktanya atas **Objek Sengketa** meskipun telah dilelang sebanyak 3 (tiga) kali, dalam Lelang I sampai dengan Lelang II, objek lelang tidak laku/tidak ada peminat meskipun harga limit telah diturunkan, hal ini membuktikan bahwa harga limit yang ditetapkan **TERGUGAT I** atas **Objek Sengketa** dalam Lelang I sampai dengan Lelang II masih terlalu tinggi sehingga tidak ada yang berminat untuk menjadi peserta lelang yang mengajukan penawaran. Mengingat dalam beberapa lelang tersebut tidak ada yang berminat, maka cukup beralasan apabila harga limit diturunkan dalam lelang berikutnya (*Vide Pasal 47*). Kiranya dapat dipahami jika tindakan **TERGUGAT I** untuk menurunkan harga limit adalah ditujukan juga demi kebaikan Debitur (**PENGGUGAT I**) sendiri agar terhindar dari kewajiban utang yang semakin besar atau membengkak, sebab apabila agunan kredit tidak terjual maka jumlah utang **PENGGUGAT I** kepada **TERGUGAT I** justru akan menjadi semakin besar karena adanya beban bunga dan atau denda/penalty yang akan semakin bertambah sehubungan dengan macetnya kredit **TERGUGAT I**.
7. Perlu diketahui pula oleh **PARA PENGGUGAT** bahwa senyatanya nilai penawaran tertinggi yang tercapai atas Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa adalah sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), yang kemudian hasil bersih lelang yang diterima **TERGUGAT I** adalah hanya sebesar **Rp. 76.800.000,-** (tujuh puluh enam juta

Hal. 14 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ratus ribu rupiah), maka tidak terbantahkan jika secara financial justru **TERGUGAT I** lah pihak yang sangat dirugikan mengingat dari Total Kewajiban Hutang yang ditagihkan oleh **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT I** pada saat lelang ulang tersebut (per tanggal 28 Juni 2016) yaitu sebesar **Rp. 198.067.133,37,-** dengan perincian :

- Pokok Pinjaman (OS) : Rp. 122.833.216,88,-
- Tunggalan Bunga : Rp. 45.084.693,58,-
- Denda : Rp. 25.235.894,23,-
- Lain-lain : Rp. 4.913.328,68

Oleh karenanya masih terdapat selisih hutang sebesar **Rp. 121.267.133,37,-** yang menjadi kewajiban **PENGGUGAT I** untuk dan harus secara hukum diselesaikan kepada **TERGUGAT I**. Berdasarkan FAKTA HUKUM tersebut diatas, maka sangatlah TIDAK BERDASAR dalil **PARA PENGGUGAT** sebagaimana dalam **Petitum angka (3)** yang meminta menghukum **PARA PENGGUGAT** untuk membayar limit lelang sebesar Rp. 80.000.000,- kepada **TERGUGAT I** atau **TERGUGAT IV**, oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

8. Bahwa terkait harga tanah Obyek Sengketa *a quo* sebagaimana didalilkan oleh **PARA PENGGUGAT** dalam **Posita gugatannya pada angka (9) dan (10)**, yang KONON katanya adalah sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), menurut hemat **TERGUGAT I** sangatlah mengada-ada, karena harga tersebut merupakan taksiran sepihak dari **PARA PENGGUGAT** yang tidak berdasar dan tidak dapat dipertanggung jawabkan. Sebaliknya **TERGUGAT I** dalam menentukan harga limit lelang telah menyesuaikan dengan harga pasaran dan harga NJOP yang berlaku. Jika **PARA PENGGUGAT** merasa bahwa nilai dari pada objek Tanggungan adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagaimana didalilkan dalam gugatannya, maka seharusnya **PARA PENGGUGAT** dalam hal ini mengajukan kepada **TERGUGAT I** agar objek Hak Tanggungan dijual dibawah tangan oleh **PARA PENGGUGAT** agar mendapatkan nilai penjualan terbaik atas objek Hak Tanggungan, hal tersebut sangat dimungkinkan menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Namun faktanya, walaupun telah diberikan kesempatan kepada **PARA PENGGUGAT** oleh **TERGUGAT I**, **PARA PENGGUGAT** seperti nya tidak memiliki itikad baik untuk mengajukan hal tersebut, dan jika memang **PARA PENGGUGAT** merasa keberatan atas nilai limit lelang yang telah ditetapkan oleh **TERGUGAT I** pada pelelangan, mengapa sebelum lelang eksekusi hak

Hal. 15 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



tanggung atas agunan kredit dilaksanakan **PENGGUGAT I** tidak beritikad baik menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada **TERGUGAT I**, pun pada saat pelaksanaan lelang tanggal 15 September 2016 (**Pelelangan III**) yang dilakukan oleh **TERGUGAT II**, mengapa **PARA PENGGUGAT** tidak hadir atau tidak menunjuk kuasa untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya atau ikut sebagai peserta lelang guna membeli melalui lelang atas agunan kredit miliknya.

Bahwa berdasarkan Pertimbangan Hukum dan Dasar Hukum sebagaimana diuraikan pada **Point 1** sampai dengan **Point 8** diatas, maka terbukti senyatanya dalil **PARA PENGGUGAT** sebagaimana dalam **Posita Gugatannya** pada angka (6), (9) dan (10) sangatlah keliru dan tidak berdasar sama sekali, oleh karenanya sudah sepatutnya **Posita Gugatan PARA PENGGUGAT** pada angka (6), (9) dan (10) dan **Petitum Gugatan** pada angka (3), (4), (5) dan (6) ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

9. **TERGUGAT I** menolak secara tegas dalil **PARA PENGGUGAT** sebagaimana dalam **Posita Gugatannya** pada angka 12 yang menyatakan untuk meminta kepada pengadilan agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap **Obyek Sengketa**, karena hal tersebut sangatlah KELIRU dan TIDAK BERDASAR. Perlu dipahami oleh **PARA PENGGUGAT** bahwasanya berdasarkan ketentuan **Pasal 227 HIR**, menyebutkan bahwa:

“Jika ada persangkaan yang beralasan bahwa seorang yang berhutang selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud dengan menjauhkan barang itu dari penagih utang maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta itu harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya”.

Dari rumusan **Pasal 227 HIR** tersebut, maka jelaslah bahwa yang dimaksud dengan sita jaminan atau *conservatoir beslag* adalah sita yang ditujukan kepada benda jaminan milik **TERGUGAT I**, padahal benda yang menjadi Obyek Sengketa gugatan *a quo* bukanlah milik **TERGUGAT I** melainkan milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak **PENGGUGAT I** sendiri yang dijadikan Objek Hak Tanggungan oleh pihak **PARA PENGGUGAT** sendiri, oleh karenanya tidaklah mungkin seseorang meletakkan sita jaminan atas harta benda miliknya sendiri. Dengan demikian, sudah sepatutnya **Posita Gugatan PARA PENGGUGAT pada angka (10)** dan **Petitum Gugatan pada angka (2)** ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

Berdasarkan fakta dan dasar hukum yang telah dikemukakan oleh **TERGUGAT I** diatas, maka dengan ini **TERGUGAT I** mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengadili dan memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) ;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Kredit Nomor : 0000183/PK/03751/2300/1013 Tertanggal 31 Oktober 2013 adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya ;
3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 764/2014 Tanggal 03 Maret 2014 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 37/2014 Tanggal 17 Februari 2014 adalah sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan menurut hukum **PARA PENGGUGAT** telah lalai / wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada **TERGUGAT I** ;
5. Menyatakan proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh **TERGUGAT I** melalui **TERGUGAT II** berdasarkan Risalah Lelang No. 1578/2016 Tanggal 15 September 2016 adalah sah menurut hukum ;
6. Menghukum **PARA PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat peradilan.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II telah mengajukan jawabannya pada tanggal 12 September 2018 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya.
2. **EKSEPSI PARA PENGGUGAT TERLEBIH DAHULU MELAKUKAN DAN BERADA DALAM KEADAAN WANPRESTASI (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**

Hal. 17 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II, adalah berdasar permohonan lelang dari Tergugat I, karena Para Penggugat wan prestasi. Bahwa Para Penggugat seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Tergugat I), namun Para Penggugat tidak melaksanakan kewajiban tersebut. Sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena Para Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

Pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,
- b. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan
- c. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya
- d. Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

Berdasar hal tersebut, Para Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan karena gugatan diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang di perjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard***). (Yurisprudensi MARI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975).

3. EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti perbuatan apa yang menurut Para Penggugat telah dilanggar oleh TERGUGAT II, sehingga gugatan yang ditujukan kepada TERGUGAT II menjadi tidak jelas atau kabur. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan terhadap TERGUGAT II tidak jelas atau kabur lainnya adalah dimana dalam petitum Para Penggugat angka 5 (lima) meminta majelis hakim agar menyatakan lelang dan Risalah Lelang atas obyek sengketa cacat hukum dan tidak sah, namun Para Penggugat tidak menyebutkan kapan pelaksanaan lelang tersebut dan Nomor Risalah Lelang berapa yang harus dibatalkan, sedangkan Para Penggugat menyatakan dalam posita gugatannya angka 5 bahwa pelaksanaan lelang

Hal. 18 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



sudah dilakukan berkali-kali, dimana telah terbit banyak nomor Risalah Lelang.

Bahwa oleh karena tidak jelas gugatan (obscure libel) yang ditujukan kepada TERGUGAT II, maka sudah sepatutnya gugatan khususnya yang ditujukan kepada TERGUGAT II dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya TERGUGAT II dikeluarkan sebagai pihak dalam sengketa a quo.

Bahwa karena gugatan kabur atau tidak jelas, maka gugatan Para Penggugat menjadi tidak sempurna karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (**Niet Ontvankelijk Verklaard**), hal ini sesuai (*Yurisprudensi MARI No.1159/ K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi Tergugat II di atas, dengan ini Tergugat II menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat II.
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
4. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, Tergugat II menerima permohonan Tergugat I untuk mengadakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan milik Para Penggugat karena Para Penggugat wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Kreditur (Tergugat I). Oleh karena itu, barang jaminan yang telah dibebani hak tanggungan peringkat pertama kepada PT. Bank Bukopin, Tbk dapat dilakukan penjualan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan **Pasal 6 Undang-Undang No, 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa "*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.*"
5. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan, prosedur lelang atas objek dalam perkara a quo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya di bidang lelang dan hak tanggungan, yaitu berpedoman pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Hal. 19 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



Tanggung dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

6. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang Tergugat I telah melengkapi dengan dokumen persyaratan lelang seperti apa yang dimaksud dalam Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yaitu :

- a. Salinan / fotokopi Perjanjian Kredit
- b. Salinan / fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan
- c. Salinan / fotokopi Perincian hutang / jumlah kewajiban debitur
- d. Salinan / fotokopi bukti debitur wan prestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari kreditur
- e. Asli/fotokopi bukti kepemilikan hak
- f. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur

Bahwa setelah semua dokumen persyaratan lengkap maka Kepala KPKNL Semarang mengeluarkan Surat Penetapan Hari dan tanggal yang menetapkan jadwal lelang atas obyek sengketa dimana sebelum pelaksanaan lelang telah didahului Pengumuman sesuai ketentuan.

7. Bahwa mengenai dalil Para Penggugat angka 11 (sebelas) sampai 16 (enam belas) pokok perkara yang keberatan akan penentuan harga limit, perlu Tergugat II sampaikan sebagai berikut :

A. *Bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang dinyatakan sebagai berikut :*

(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. *penilaian oleh Penilai; atau*
- b. *penaksiran oleh Penaksir.*

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

(4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL.

Berdasar ketentuan tersebut, Tergugat I telah menetapkan limit sesuai hasil penilaian dari tim penilai / penaksir.



B. Bahwa selain itu mengenai besaran nilai limit , telah diatur sebagai sebagai berikut :

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

Berdasar ketentuan ini, Tergugat I dalam menetapkan nilai limit tidak dibawah nilai likuidasi yang ditetapkan oleh Penilai/Penaksir.

C. Bahwa mengenai penurunan limit juga telah diatur sebagai berikut:

Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:

1. menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai; atau
2. menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir.

Berdasar ketentuan ini, Tergugat I dapat merubah nilai limit untuk lelang ulang yang sebelumnya telah dilakukan lelang namun tidak ada peminat, asal Pemohon lelang menunjukkan penilaian yang masih berlaku dan nilai limit tersebut tidak dibawah nilai likuidasi yang ditetapkan oleh penilai/penaksir. (sesuai dalil Penggugat angka 5 (lima) posita gugatan yang menyatakan lelang dilakukan berkali-kali namun tidak ada peminat)

8. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang telah dilakukan pengumuman baik melalui selebaran ataupun melalui Surat Kabar, dengan tujuan untuk menarik minat pembeli sebanyak-banyaknya, namun sampai lelang terakhir peminat lelang ternyata hanya ada satu orang saja. Sesuai ketentuan lelang tetap dilaksanakan walau hanya diikuti oleh satu orang peserta lelang.
9. Bahwa dari uraian tersebut di atas nampak sangat transparan, sedangkan dalil-dalil Para Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum. Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan lelang yang berlaku, oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.



Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila TERGUGAT II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran agar memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi TERGUGAT II
- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)

B. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalannya
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain , mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Ungaran telah menjatuhkan putusan Nomor 33/Pdt.G/2018/PN Unr., tanggal 15 Januari 2019 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI:

Menyatakan Eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp 4.086.000,00 (Empat Juta Delapan Puluh Enam Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 33/Pdt.G/21018/PN Unr. tanggal 15 Januari 2019 telah diberitahukan secara sah kepada Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV pada tanggal 16 Januari 2019, tanggal 24 Januari 2019 dan tanggal 29 Januari 2019;

Menimbang, bahwa terhadap putusan perkara Nomor 33/Pdt.G/2018/PN Unr., yang diputus oleh Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 15 Januari 2019 tersebut, Para Pembanding / Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 29 Januari 2019 dan permohonan banding tersebut selanjutnya

Hal. 22 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding III / Tergugat III pada tanggal 30 Januari 2019, Kuasa Terbanding I / Tergugat I tanggal 4 Pebruari 2019, Kuasa Terbanding II / Tergugat II tanggal 6 Pebruari 2019 dan Terbanding IV / Tergugat IV pada tanggal 11 Pebruari 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding / Para Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 4 Pebruari 2019 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 27 Pebruari 2019 selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding III / Tergugat III pada tanggal 8 Pebruari 2019, Kuasa Terbanding I / Tergugat I pada tanggal 14 Pebruari 2019, dan Kuasa Terbanding II / Tergugat II serta Terbanding IV / Tergugat IV masing-masing pada tanggal 15 Pebruari 2019;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, baik kepada Kuasa Para Pembanding / Para Penggugat, Kuasa Terbanding I / Tergugat I, Kuasa Terbanding II / Tergugat II, Kuasa Terbanding III / Tergugat III dan Terbanding IV / Tergugat IV telah diberikan kesempatan untuk membaca berkas perkara ini (*inzage*) pada tanggal 30 Januari 2019, tanggal 4 Pebruari 2019, tanggal 6 Pebruari 2019, tanggal 11 Pebruari 2019 dan tanggal 19 Pebruari 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I / Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 5 Maret 2019 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 5 Maret 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding / Para Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pembanding tidak sependapat dan tidak puas pada putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang, dalam pertimbangan hukumnya telah mempertimbangkan yang menjadi pokok permasalahan adalah perbuatan melawan hukum dalam melakukan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I terhadap hak tanggungan atas tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya;

Hal. 23 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini seharusnya menambahkan materi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat/Terbanding sebagai berikut:
 1. Dasar penentuan limit/harga lelang tidak didasarkan pada hasil penilaian oleh pejabat penilai Independen dan berdasarkan pengakuan Tergugat I;
 2. Pelaksanaan lelang tersebut adalah diskriminatif, curang, tidak jujur, tidak transparan dan sangat bertentangan dengan hukum dan merugikan hak-hak Para Penggugat;
 3. Obyek yang dilelang adalah tanah dan rumah dalam kondisi baik, dimana harga rumah tidak bisa ditaksir dari kejauhan tanpa melihat langsung dan menilai fisik secara langsung;
 4. Pelaksanaan oleh Tergugat I dan II, telah merampas hak pemilik obyek hak tanggungan, para Penggugat, mempunyai hak menerima sisa uang hasil lelang setelah diambil untuk melunasi sisa tanggungan hutang;
- Bahwa pembanding keberatan atas pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri dalam pertimbangan hukumnya telah tidak jelas dalam mempertimbangkan fakta hukum dalam perkara ini, fakta hukum yang dikemukakan justru menyembunyikan fakta hukum yang sesungguhnya, fakta hukum baru yang terungkap dalam persidangan adalah sebagai berikut:
 1. Bahwa benar lelang dikendalikan sejak proses pelelangan yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II, tanpa bukti-bukti yang sah;
 2. Eksekusi pengosongan, terhadap tanah sengketa terkesan dipaksakan, Perlawanan Eksekusi Riil;
 3. Bahwa terhadap sertifikat hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan sita eksekusi dan Para Penggugat sukarela mengosongkan obyek sengketa, telah dilakukan tapi eksekusi tetap dilaksanakan;
 4. Bahwa atas eksekusi tersebut berdasarkan Berita Acara Pengangkatan Eksekusi, penyitaan eksekusi atas obyek sengketa yang dilakukan juru sita Pengadilan Negeri dimaksud dinyatakan dicabut/diangkat;
 5. Bahwa majelis hakim Pengadilan Negeri tidak menghiraukan pencabutan sita atas obyek sengketa, sebagaimana penetapan Ketua Pengadilan Negeri, sehingga putusannya melawan Penetapan Ketua Pengadilan;
Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I / Tergugat I mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Terbanding I menolak seluruh dalil-dalil Memori Banding dari Para Pembanding, kecuali diakui secara tegas dalam kontra memori banding ini;

Hal. 24 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terbanding I mohon agar semua dalil, argumen, pernyataan maupun permohonan Terbanding I yang telah disampaikan dalam jawaban, Duplik, ataupun kesimpulan sebagaimana telah disampaikan dalam persidangan tingkat Pengadilan Negeri terdahulu, mohon dianggap sebagai satu kesatuan utuh yang tidak terpisahkan, berlaku mutatis mutandis dan dianggap disampaikan dalam kontra memori banding ini;
- Bahwa Terbanding I sangat sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Ungaran baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya, maupun amar putusannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 33/Pdt.G/2018/PN Unr., tanggal 15 Januari 2019 yang dimohonkan banding tersebut, serta memori banding dan kontra memori banding dari kedua belah pihak yang berperkara, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding sebagai pendapatnya sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 33/Pdt.G/2018/PN Unr., tanggal 15 Januari 2019, haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pemanding semula Para Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009, Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 *Junto* Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 *junto* Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009, HIR, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 33/Pdt.G/2018/PN Unr., tanggal 15 Januari 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Hal. 25 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/PTSMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari **Senin**, tanggal **1 April 2019**, oleh **Singgih Budi Prakoso, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Eko Tunggul Pribadi, S.H.** dan **Murdiyono, S.H.,M.H.** masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 139/Pdt/2019/PT SMG, tanggal 14 Maret 2019, putusan tersebut pada hari **Senin**, tanggal **8 April 2019** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh, Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Purwo Hadijati, S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Eko Tunggul Pribadi, S.H.

Singgih Budi Prakoso, S.H.,M.H.

Murdiyono, S.H.

Panitera Pengganti

Purwo Hadijati, S.H.

Perincian biaya perkara :

Meterai Rp 6.000,00

Redaksi Rp 10.000,00

Pemberkasan Rp134.000,00 +

Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 26 Putusan.Nomor 139/Pdt/2019/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



