



PUTUSAN

Nomor 268/Pdt/2018/PT SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, di Semarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

RASMADI, umur 48 tahun, Pekerjaan Dagang, Tempat tinggal di Dukuh Pagergunung, Desa Pagergunung, Rt. 002/Rw. 003, Kec. Ulujami, Kab. Pemalang. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : **EDY HERMANTO, S.H., M.Kn.** Advokat /Pengacara yang beralamat kantor di Desa Muncang Rt.016/Rw.003, Kecamatan Bodeh, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 5 April 2018 dibawah register Nomor 56/SK/2018/PN Pml., selanjutnya disebut sebagai Pembanding/ Semula Penggugat ;

LAWAN :

1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk, yang beralmat di Jalan Jendral Sudirman Timur Nomor 36 Pemalang;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya masing-masing bernama :

1. JONET KERTAPATI, Kepala Bagian Hukum PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Semarang;
2. IRFAN SYAIFUDDIN, Legal Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Semarang;
3. REZA NOVANANDA, Associate Legal Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Semarang;
4. HARSO WIDODO, Asisten Manajer Pemasaran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pemalang;
5. HARTONO, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pemalang;
6. SYAIFUL NURCAHYO, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pemalang;
7. AGUS WAHYU PRATOMO, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pemalang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. KOKO PONCO HIDAYAT, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pemalang;
9. SANI HARIS AFFANDI, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pemalang;
10. IKHWANUDIN, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pemalang;
11. ULUM AMAR HAQ, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pemalang;
12. DHEDY HENDRA KUSUMA, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pemalang;
13. SITI MUZAYANAH, Supervisor Penunjang Bisnis PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pemalang;
14. FITRIYAH DEWI MARYANI, Petugas Administrasi Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pemalang;
15. WAHYU BINTORO, Petugas Administrasi Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pemalang;
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 November 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 22 November 2017 dibawah register Nomor 174/SK/2017/PN Pml., selanjutnya disebut sebagai Terbanding 1/ Semula Tergugat1;

2. Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal, beralamat kantor di KS. Tubun No. 12 Tegal;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya masing-masing bernama :

1. TIO SEREPINA SIAHAAN, S.H., LL.M., Kepala Biro Bantuan Hukum, Kementerian Keuangan;
2. PANGIHUTAN SIAGIAN, S.H., M.H., Kepala Bagian Bantuan Hukum III Biro Bantuan Hukum, Kementerian Keuangan;
3. Drs. DWI HARIYANTO, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal, Kementerian Keuangan;
4. DEWI SRI, S.H., Kepala Subbagian Bantuan Hukum IIIB Biro Bantuan Hukum, Kementerian Keuangan;
5. AGUS WIDAYAT, S.E., Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Tegal, Kementerian Keuangan;
6. ADIMAS ARYO NKP, S.H., Pelaksana pada Biro Bantuan Hukum, Kementerian Keuangan;

Halaman 2, Put No.268 /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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. RORY ALAMSYAH, S.H., Pelaksana pada Biro Bantuan Hukum, Kementerian Keuangan;
8. NIRMALA AZIZAH, S.H., Pelaksana pada Biro Bantuan Hukum, Kementerian Keuangan;
9. HARDITO KUNANDARI, Pelaksana pada KPKNL Tegal, Kementerian Keuangan;
10. ELIARTI, S.E., Pelaksana pada KPKNL Tegal, Kementerian Keuangan;
11. PRAKOSO ADHI HOETOMO, Pelaksana pada KPKNL Tegal, Kementerian Keuangan;
12. RAGIL ANWAR RIYADI, Pelaksana pada KPKNL Tegal, Kementerian Keuangan;
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 20 Desember 2017 dibawah register Nomor 190/SK/2017/PN Pml., selanjutnya disebut sebagai Terbanding 2/Semula Tergugat 2;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Telah membaca berkas perkara berikut surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pemalang ,Nomor 40/Pdt.G/2017/PN Pml,tanggal 28 Maret 2018;

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tertanggal 6 November 2017 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 7 November 2017 di bawah Nomor 40/Pdt.G/2017/PN Pml. telah mendalilkan hal-hal berikut :

1. Bahwa pada bulan Oktober 2015 Penggugat telah diberi pinjaman kredit untuk modal usaha Dagang oleh Tergugat I dengan nilai plafond pinjaman sebesar Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dalam jangka waktu kredit selama 48 bulan (4 tahun) ;
2. Bahwa karena Penggugat mengalami hambatan dalam usahanya, maka Penggugat dalam melakukan kewajiban angsuran kepada Tergugat I-pun mengalami keterlambatan dan kemacetan ;
3. Bahwa karena Penggugat mengalami kemacetan dalam mengangsur kepada Tergugat I, namun demikian Penggugat sudah mengangsur kepada Tergugat I sebanyak 5 (lima) kali, sehingga jumlah uang angsuran yang

Halaman 3, Put No.268 /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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah Penggugat setorkan kepada Tergugat I sebesar Rp 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah);

4. Bahwa atas adanya kemacetan angsuran tersebut, Penggugat telah berupaya untuk dapat menyelesaikan dengan jalan kekeluargaan, di mana setiap kali Tergugat I datang ke rumah Penggugat, Penggugat selalu menemui Tergugat I, dan Penggugat telah berupaya untuk menjual asset milik Penggugat, untuk Pelunasan hutang kepada Tergugat I, namun sampai sekarang asset milik Penggugat belum terjual ;
5. Bahwa ternyata Tergugat I, pada tanggal 18 Oktober 2017 telah membuat Pengumuman Lelang melalui media massa atas sebidang tanah dan bangunan yang menjadi jaminan/agunan kredit Penggugat kepada Tergugat I, yaitu Sebidang Tanah dan bangunan, SHM. No. 01086, Luas \pm 369 m², yang terletak di Desa Pagergunung, Kecamatan Ulujami, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. 1. Rasmadi 2. Sri Madyastuti, namun hingga gugatan ini diajukan, Penggugat belum menerima dan belum menandatangani surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I, dan Penggugat baru mengetahui adanya Pengumuman Lelang melalui media massa tersebut setelah Penggugat diberi fotocopy-nya oleh Tergugat I ;
6. Bahwa selain daripada itu Perjanjian Kredit Modal Usaha oleh Tergugat I, telah menempatkan bank di posisi yang lebih kuat daripada nasabah debitur, bertentangan dengan itikad baik Penggugat serta bertentangan dengan rasa keadilan dan bertentangan pula dengan Pasal 1338 KUH Perdata. Dengan demikian tindakan Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) ;
7. Bahwa dalam Pengumuman Lelang yang dibuat oleh Tergugat I telah ditentukan harga nilai limit objek jaminan/agunan sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) atas jaminan SHM. No. 01086, Luas \pm 369 m², yang terletak di Desa Pagergunung, Kecamatan Ulujami, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. 1. Rasmadi 2. Sri Madyastuti, secara umum di masyarakat adalah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Dengan demikian penentuan nilai limit harga objek jaminan/agunan oleh Tergugat I tersebut telah bertentangan dengan asas keadilan dalam pelelangan;
8. Bahwa penentuan nilai limit harga objek jaminan/agunan oleh Tergugat I dan bukan oleh tim penilai atau tim penaksir, mengakibatkan tindakan Tergugat I telah bertentangan dengan pasal 36 Ayat (1), (2) Peraturan

Halaman 4, Put No.268 /Pdt/2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

9. Bahwa atas tindakan Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II yang akan melakukan pelelangan objek jaminan/agunan kredit Penggugat pada tanggal 16 November 2017 dengan ketentuan harga lelang yang sepihak, maka tindakan – tindakan tersebut merupakan tindakan perbuatan melawan hukum (PMH) dan telah merugikan Penggugat ;
10. Bahwa atas tindakan Para Tergugat terhadap Penggugat tersebut telah jelas menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat sebesar Rp 500.000.000,5,- (lima ratus juta lima rupiah) dengan perincian:
 - a) Kerugian materiil sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) atas harga Sebidang Tanah dan bangunan, SHM. No. 01086, Luas \pm 369 m², yang terletak di Desa Pagergunung, Kecamatan Ulujami, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. 1. Rasmadi 2. Sri Madyastuti, ,
 - b) Kerugian immaterial : yaitu adanya tekanan batin, tekanan psikologis yang disebabkan dengan adanya perbuatan Para Tergugat. Kerugian immaterial ini tidak dapat dinilai dengan materi, namun dalam gugatan ini harus diwujudkan dalam nilai materi secara konkrit, maka Penggugat menyatakan kerugian immaterial dikompensasikan sebesar Rp 5,-(lima rupiah) ;
11. Bahwa untuk menjamin pembayaran ganti rugi tersebut oleh Para Tergugat kepada Penggugat, maka perlu diletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslaag*) atas harta kekayaan milik Tergugat I, baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Timur Nomor 36 Pemalang ;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pemalang, berkenan memanggil kedua belah pihak, selanjutnya memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

1. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membatalkan lelang atas objek jaminan/agunan berupa : Sebidang Tanah dan bangunan, SHM. No. 01086, Luas \pm 369 m², yang terletak di Desa Pagergunung, Kecamatan Ulujami, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. 1. Rasmadi 2. Sri Madyastuti,, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Halaman 5, Put No.268 /Pdt/2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan SHM. No. 01086, Luas \pm 369 m², yang , Tercatat An. 1. Rasmadi 2. Sri Madyastuti,, kepada Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp 500.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah) atas harga 1.) Sebidang Tanah dan bangunan, SHM. No. 01086, Luas \pm 369 m², yang terletak di Desa Pagergunung, Kecamatan Ulujami, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. 1. Rasmadi 2. Sri Madyastuti;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian immaterial secara tanggung rentang kepada Penggugat sebesar Rp 5,- (lima rupiah) ;
5. Menyatakan seluruh perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat 1 adalah batal demi hukum ;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir beslaag) atas harta kekayaan milik Tergugat 1, baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak yang terletak di Jalan Jendral Sudirman Timur Nomor 36 Pemalang;
7. Menyatakan bahwa keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU : Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan dan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-I melalui Kuasa Hukumnya dipersidangan mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 15 Januari 2018, Jawaban mana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Keberatan terhadap lelang eksekusi yang belum dilaksanakan seharusnya dalam bentuk Perlawanan bukan gugatan.

1. Bahwa Pokok permasalahan gugatan Penggugat adalah keberatan Penggugat terhadap lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan kredit SHM No. 0186/Desa Pagergunung, Kecamatan

Halaman 6, Put No.268 /Pdt/2018/PT.SMG



Ulujami, Kabupaten Pemalang atas nama Rasmadi dan Sri Madyastuti (**objek sengketa**) yang akan dilaksanakan tanggal **16 November 2017**,

2. Bahwa Gugatan aquo diajukan Penggugat dan diterima Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal **7 November 2017 (sebelum lelang eksekusi objek sengketa dilaksanakan)**, sehingga sesuai hukum acara yang berlaku seharusnya upaya hukum yang ditempuh Penggugat adalah dalam bentuk PERLAWANAN **bukan GUGATAN**.

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 yang dengan menyatakan bahwa *keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa **perlawanan** sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya.*

MAKA : Terhadap gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil yang demikian sudah seharusnya **ditolak** atau setidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima**.

B. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel)

1. Bahwa Dalam posita gugatannya Penggugat berdalil bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena di dalam perjanjian kredit telah menempatkan diri pada posisi yang lebih kuat dari nasabah debitur, sehingga bertentangan dengan rasa keadilan dan Pasal 1338 KUH Perdata.
2. Bahwa Dalil Penggugat yang demikian jelas membingungkan karena tidak menguraikan dimana letak posisi bank yang lebih kuat dari nasabah di dalam perjanjian tersebut dan dimana letak bertentangannya perjanjian tersebut terhadap Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga berakibat gugatan Penggugat **kabur dan tidak jelas (obscuur libel)**,

MAKA : Terhadap gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil yang demikian sudah seharusnya **ditolak** atau setidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima**.

II. DALAM PROVISI

1. Bahwa Di dalam tuntutan provisinya Penggugat telah meminta agar

Halaman 7, Put No.268 /Pdt/2018/PT.SMG



lelang eksekusi terhadap objek sengketa dalam perkara aquo dibatalkan.

3. Bahwa Tuntutan provisi Penggugat yang demikian sesuai hukum acara yang berlaku jelas tidak memenuhi syarat formil, karena nyata-nyata telah menyangkut pokok perkara,

MAKA : Terhadap tuntutan provisi Penggugat yang mengandung cacat formil yang demikian sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat **tidak dapat diterima**.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini menyampaikan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dan menjadi satu kesatuan dengan Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil – dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam posita dan petitum Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
4. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta- fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti – bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk pekaranya sebagai berikut ;
5. Bahwa Tergugat I telah memberikan kredit modal kerja Maksimum Co Menurut kepada Penggugat sebesar Rp 275.000.000,-(dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor 76 tanggal 30 September 2015 yang dibuat oleh chaerul Achman S H Notaris Pemalang.
6. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit Penggugat di atas, telah diserahkan agunan oleh Penggugat sebidang tanah SHM No.0186/desa Pagergunung , Kecamatan Ulujami , Kabupaten Pemalang tercatat atas nama Rasmadi dan Sri Madyastuti (obyek sengketa) yang telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.3085/2015 tanggal 16-12-2015 atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No.744/APHT/ULJM/X/2015 tanggal 29 Oktober 2015



7. Bahwa Dijadikannya obyek sengketa di atas sebagai jaminan hutang kepada Tergugat I dengan dibebani Hak Tanggungan membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat I Berhak melakukan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa apabila Penggugat cidera janji / wanprestasi;

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 6 jo pasal 20 Undang – undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda = benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), yang menyatakan bahwa

Pasal 6

“ 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”

Pasal 20.

“ Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 atau

b. Title 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 Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi tersebut juga telah ditegaskan dan disepakati dalam APHT pasal 2 butir (6) yang menyatakan bahwa

“ Jika debitor memenuhi kewajibannya untuk menulisi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas , oleh pihak pertama , pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peningkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dan pihak pertama ;

a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian- sebagian

b. Mengatur dan menetapkan waktu tempat, tempat cara dan syarat – syarat penjualan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Menerima uang penjualan menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;
- d..Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ;
- e. Mengambil dari uang.hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas dan ;
- f. Melakukan hal – hal yang menurut Undang – undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak tkedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

8 Bahwa Sesuai Pasal 7 perjanjian kredit yang telah disepakati, Penggugat wajib mengangsur pokok pinjaman setiap bulan sebesar Rp. 7.650.000,- (tujuh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) selama 35 bulan ditambah bunga dan sebesar Rp. 7.250.000,- (tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) di bulan ke 36 (angsuran terakhir) ditambah bunga, tetapi kenyataannya Penggugat telah cidera janji tidak memenuhi kewajibannya tersebut sehingga kreditnya menunggak.

Atas cidera janjinya Penggugat tersebut, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan, secara yuridis BERHAK untuk melelang eksekusi objek sengketa, tetapi Tergugat I tidak serta merta melaksanakan haknya tersebut dan justru telah memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I secara damai.

Oleh karena tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, maka Tergugat I memberikan peringatan-peringatan secara tertulis kepada Penggugat yaitu:

- a. Surat Peringatan Pertama No. 370-KC-VIII/ADK/03/2016 tanggal 4 Maret 2016,
- b. Surat Peringatan Kedua No. 2147-KC-VIII/ADK/04/2016 tanggal 18 April 2015,
- c. Surat Peringatan Ketiga (terakhir) No. 3932-KC-VIII/ADK/08/2016 tanggal 25 Agustus 2016,

9 Bahwa Peringatan-peringatan dari Tergugat I tersebut ternyata juga tidak ditanggapi dengan baik oleh Penggugat dan tidak ada upaya nyata dari Penggugat untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Tergugat I, oleh karenanya agar penyelesaian kredit



macet Penggugat tidak menjadi berlarut-larut, Tergugat I melakukan upaya penyelesaian atas dasar hak yang dimiliki yaitu melalui lelang eksekusi terhadap objek sengketa.

Dalam rangka melaksanakan haknya tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui surat nomor B. 3578-KC/VII/ADK/10/2017 tanggal 9 Oktober 2017.

Permohonan tergugat I tersebut telah ditindaklanjuti Tergugat II dengan penetapan jadwal lelang yaitu hari Kamis tanggal 16 November 2017 bertempat di Kantor Tergugat I.

Penetapan jadwal lelang tersebut disampaikan Tergugat II kepada Tergugat I melalui surat nomor S. 1623/WKN.09/KNL.05/2017 tanggal 11 Oktober 2017.

10 Bahwa Setelah mendapatkan penetapan jadwal lelang dari Tergugat II, Tergugat I menerbitkan pengumuman lelang yaitu:

- a. Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran tertanggal 18 Oktober 2017.
- b. Pengumuman lelang Kedua melalui harian Radar Tegal terbitan hari Kamis tanggal 2 November 2017.

Di samping pengumuman lelang di atas, Tergugat I juga telah menyampaikan pemberitahuan lelang objek sengketa kepada Penggugat melalui surat nomor B. 3692-KC-VIII/ADK/10/2017 tertanggal 18 Oktober 2017.

11 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 6 yang pada intinya menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena di dalam perjanjian Kredit telah menempatkan diri pada posisi yang lebih kuat dari Penggugat, sehingga bertentangan dengan rasa keadilan dan Pasal 1338 KUH Perdata.

Dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan telah menutupi fakta hukum yang sebenarnya sehingga patut dikesampingkan.

Sebelum Perjanjian Kredit ditandatangani Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat I telah menyampaikan Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) kepada Penggugat yang berisi tipe dan struktur kredit yang merupakan syarat dan ketentuan kredit yang akan diberlakukan terhadap kredit yang diberikan kepada Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melalui Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) tersebut, Tergugat I telah memberi kesempatan dan waktu yang cukup kepada Penggugat untuk mempelajarinya dan apabila terdapat syarat dan ketentuan kredit yang tidak sesuai, Penggugat diberi kesempatan untuk membicarakannya kembali dengan Tergugat I, sebelum syarat dan ketentuan kredit tersebut nantinya dituangkan dalam perjanjian kredit.

Oleh karena syarat dan ketentuan kredit yang ditawarkan Tergugat I di dalam Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) telah disetujui oleh Penggugat dan tidak ada yang perlu dibicarakan kembali, maka syarat dan ketentuan kredit tersebut kemudian dituangkan di dalam Akta Perjanjian Kredit yang dibuat secara Notariil oleh Chaerul Achwan, S. H., Notaris di Pemalang. Sebelum Akta Perjanjian kredit yang berisi syarat dan ketentuan kredit tersebut ditandatangani, terlebih dahulu telah dibacakan dan dijelaskan isinya kepada Penggugat oleh Notaris dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi.

12 Bahwa Atas dasar hal tersebut jelas kedudukan antara Pengugat dengan Tergugat I di dalam perjanjian kredit adalah seimbang, karena Penggugat telah diberitahu dan diberikan penjelasan mengenai syarat dan ketentuan kredit yang akan berlaku serta memiliki kebebasan untuk memutuskan akan menolak atau menerima syarat dan ketentuan kredit tersebut.

13 Bahwa Oleh karena Perjanjian kredit tersebut telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I, maka sesuai Pasal 1338 KUH Perdata perjanjian kredit tersebut mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I.

14 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas petitum Penggugat angka 5 yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan seluruh perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I adalah batal demi hukum.

Petitum penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada sehingga patut ditolak.

Sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian syah apabila memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif yaitu:

- a. Kesepakatan Para Pihak
- b. Kecakapan bertindak

Halaman 12, Put No.268/Pdt/2018/PT.SMG



- c. Hal tertentu
- d. Causa yang halal

Apabila syarat subjektif (huruf a dan atau huruf b) tidak terpenuhi, maka konsekuensi yuridisnya perjanjian dapat dibatalkan/dimintakan pembatalan, tetapi apabila syarat objektifnya yang tidak terpenuhi (huruf c dan atau huruf d), maka konsekuensi yuridisnya perjanjian batal demi hukum.

Perjanjian kredit yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi seluruh syarat subjektif maupun syarat objektif sahnyanya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata di atas, oleh karenanya secara yuridis perjanjian kredit tersebut tidak dapat dibatalkan dan tidak dapat dinyatakan batal demi hukum.

15. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 7 sampai dengan angka 9 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena secara sepihak menentukan nilai limit objek sengketa dan bukan oleh tim penilai atau tim openaksir, sehingga bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang.

Penentuan nilai limit lelang objek sengketa oleh Tergugat I sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) juga telah bertentangan dengan asas keadilan dalam pelelangan, karena secara umum harga di masyarakat Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah),

Dalil-dalil Pengugat yang demikian jelas tidak benar dan tidak berdasar hukum serta menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki pemahaman yang benar tentang ketentuan-ketentuan dalam penetapan nilai limit lelang eksekusi yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan,

16. Bahwa Di dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur bahwa penetapan nilai limit lelang dalam lelang eksekusi menjadi tanggungjawab Penjual incasu Tergugat I (vide Pasal 43 ayat (2)).

Selanjutnya disebutkan pada Pasal 44 PMK di atas bahwa Penjual di dalam menetapkan nilai limit berdasarkan :

Halaman 13, Put No.268 /Pdt/2018/PT.SMG



- a. Penilaian oleh Penilai, atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir

Penilai sebagaimana dimaksud di atas adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimiliki, sedangkan Penaksir merupakan pihak yang berasal dari Penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual.

Berkaitan dengan penetapan nilai limit lelang dalam lelang eksekusi juga telah diatur dalam Pasal 45 huruf b dan c PMK yaitu:

Nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi harta pailit dengan nilai limit **paling sedikit Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)** atau bank kreditor akan ikut menjadi peserta lelang dalam lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang eksekusi Fidusia.

Atas dasar ketentuan tersebut, penetapan nilai limit lelang objek sengketa dalam perkara aquo menjadi wewenang Tergugat I selaku Penjual dan tidak memerlukan penilaian dari penilai independen karena nilai objek sengketa di bawah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), serta tidak perlu dikoordinasikan dengan Penggugat terlebih dahulu.

17. Bahwa Berdasarkan Pasal 49 PMK di atas, nilai limit dalam lelang eksekusi Pasal 6 UUHT ditetapkan **paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi, bukan nilai pasar wajar.**

Sesuai hasil penilaian Tergugat I, Nilai Likuidasi objek sengketa adalah sebesar Rp. 285.825.000,- dan atas dasar nilai likuidasi tersebut telah ditetapkan nilai limit lelang sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), yaitu di atas nilai likuidasi,

18. Bahwa Atas dasar hal-hal tersebut di atas nyata-nyata penetapan nilai limit lelang objek sengketa dalam perkara aquo oleh Tergugat I sudah sesuai ketentuan yang berlaku sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat.
19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 10 yang



pada intinya menyatakan bahwa atas tindakan Para Tergugat, telah mengakibatkan kerugian pada Penggugat yaitu kerugian sebesar Rp. 500.000.000,5,- (lima ratus juta lima rupiah), yang terdiri dari kerugian materiil Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) atas harga objek sengketa dan kerugian immateriil karena tekanan bathin dan psikologis sebesar Rp. 5,- (lima rupiah).

Dalil Penggugat yang demikian jelas sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali sehingga tidak perlu dipertimbangkan. Penggugat sama sekali tidak menderita kerugian apapun atas pelaksanaan lelang eksekusi objek sengketa dalam perkara aquo, karena pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan Tergugat I atas dasar hak yang dimiliki sebagaimana telah diuraikan pada jawaban di atas telah dilakukan sesuai ketentuan dengan nilai limit lelang yang juga telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan pula.

Pelaksanaan lelang eksekusi objek sengketa tersebut juga sudah sejak awal disadari oleh Penggugat selaku pemberi hak tanggungan, karena sesuai UUHT, pengikatan hak tanggungan atas objek sengketa membawa konsekuensi yuridis dapat dilakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa apabila Penggugat selaku debitur cidera janji.

MAKA Atas dasar hal-hal tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Jaya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus gugatan Penggugat yang demikian dengan putusan **menolak** gugatan Penggugat **seluruhnya** atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat **tidak dapat diterima**.

Menimbang, bahwa Tergugat-II melalui Kuasa Hukumnya juga telah mengajukan Jawaban tertulis, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat khususnya terhadap Tergugat II dalam gugatannya terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan sebidang tanah seluas 369 m² dengan SHM Nomor 01086 atas nama Rasmadi dan Sri Madyastuti yang terletak di Desa Pagergunung, Kecamatan Ulujami, Kabupaten Pematang Jaya,

Halaman 15, Put No.268 /Pdt/2018/PT.SMG



yang menurut Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum (selanjutnya disebut juga “objek sengketa”).

DALAM EKSEPSI

3. Eksepsi Gugatan *Error In Persona* dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- 3.1. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya adalah terkait dengan penyelesaian kredit Penggugat yang dilakukan secara lelang oleh PT BRI Cabang Pemalang (*in casu* Tergugat I) melalui perantara Tergugat II. Oleh karena itu, kedudukan Tergugat II dalam hal ini hanyalah sebagai **Perantara Lelang**.
- 3.2. Bahwa Tergugat II bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa *a quo* atas adanya permohonan dari Tergugat I sebagaimana yang disampaikan dalam Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor B.3538-KC/VII/ADK/10/2017 tanggal 9 Oktober 2017.
- 3.3. Bahwa Tergugat II yang bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa *a quo* semata-mata hanya untuk melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016).
- 3.4. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) menyatakan, “*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*”.
- 3.5. Bahwa selanjutnya Pasal 13 PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, “*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*”.
- 3.6. Bahwa selain itu, terdapat Surat Pernyataan Nomor B.3541-KC/VII/ADK/10/2017 tanggal 9 Oktober 2017 dari Tergugat I selaku Penjual/Kreditur yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I selaku Penjual/Kreditur akan bertanggung jawab apabila timbul



gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang diperantarai Tergugat II.

3.7. Bahwa dengan demikian, telah jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*). Bahwa Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Perantara Lelang telah melaksanakan kewajiban hukumnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3.8. Bahwa selain itu Tergugat II haruslah dikeluarkan sebagai Pihak dalam gugatan *a quo* dikarenakan tidak adanya hubungan dan perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa, "*Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak*, maka sudah sepatutnya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu sangat patut apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

4. Eksepsi Gugatan **Obscuur Libel**

4.1. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatannya adalah terkait dengan penyelesaian kredit antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur. Namun terhadap uraian hukum tentang adanya hak dan kewajiban atau hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yang menjadi dasar yuridis dari sebuah gugatan sama sekali tidak dinyatakan oleh Penggugat.

4.2. Bahwa dengan demikian, gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan mengada-ada, maka menjadikan gugatan tersebut kabur (*obscur libel*) sebagaimana **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958** yang menyatakan bahwa, "*Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak* dan **Keputusan Mahkamah Agung RI No. 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971** yang mensyaratkan bahwa **gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum**.

4.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat merupakan jelas gugatan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karenanya, gugatan Penggugat yang demikian jelas-jelas

Halaman 17, Put No.268 /Pdt/2018/PT.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan gugatan yang sangat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM PROVISI

1. Bahwa tuntutan provisi Penggugat yang meminta agar meletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa *a quo* sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum sama sekali.
2. Bahwa Penggugat tidak memiliki bukti kuat untuk mengajukan sita jaminan terhadap objek sengketa *a quo* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 227 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R.)/Pasal 261 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* (R.Bg.).
3. Bahwa demikian halnya dengan permintaan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim. Permohonan provisi Penggugat tersebut tidak disertai dengan dalil-dalil yang beralasan dan bukti pendukung yang kuat.
4. Bahwa permintaan putusan serta merta yang diajukan Penggugat tersebut sama sekali tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, tuntutan provisi Penggugat sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan seluruhnya dikarenakan tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II

Halaman 18, Put No.268/Pdt/2018/PT.SMG



menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Tergugat II.
3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II pada pokoknya terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat II melalui perantaraan KPKNL Tegal (*in casu* Tergugat II).

Pelaksanaan lelang eksekusi *a quo* telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-

4. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana Tergugat II uraikan sebagai berikut:

- a) Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan barang milik Penggugat untuk dijadikan barang jaminan utang kepada Tergugat I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit dan Pengakuan Hutang Nomor 76 tanggal 30 September 2015, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3085/2015 tanggal 16 Desember 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 744/APHT/ULJM/X/2015 tanggal 29 Oktober 2015.
- b) Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Nomor B.3541-KC/VII/ADK/10/2017 tanggal 9 Oktober 2017 dari Tergugat I, telah terbukti pula bahwa Tergugat I selaku Kreditur telah menyatakan bahwa Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi.
- c) Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) menyatakan, "*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.*"
- d) Bahwa selanjutnya Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan menyatakan:



ayat (2) "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa."

ayat (3) "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."

- e) Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, dikarenakan Penguat selaku Debitur nyata-nyata telah cidera janji/wanprestasi, maka objek sengketa *a quo* yang merupakan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I dilelang oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II.
- f) Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang objek sengketa *a quo* dengan melalui perantara Tergugat II melalui Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor B.3538-KC/VII/ADK/10/2017 tanggal 9 Oktober 2017.
- g) Bahwa Tergugat I mengajukan Surat Pernyataan Nomor B.3541-KC/VII/ADK/10/2017 tanggal 9 Oktober 2017 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I selaku Penjual/Kreditur akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang *a quo*.
- h) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 UU Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Pasal 13 dan Pasal 24 ayat (1) PMK 27/2016 menyatakan, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang objek sengketa *a quo* dan harus menetapkan jadwal/waktu pelaksanaan lelang serta bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa *a quo*.
- i) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) PMK 27/2016, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, Tergugat II menyampaikan penetapan jadwal pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* dengan surat Nomor S-1623/WKN.09/KNL.05/2017 tanggal 11 Oktober 2017.



- j) Bahwa Tergugat I selaku Penjual/Kreditur selanjutnya telah memberitahukan kepada Penggugat selaku Debitur/Tereksekusi perihal pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* melalui surat Nomor B.3692-KC-VIII/ADK/10/2017 tanggal 18 Oktober 2017.
- k) Bahwa lelang ulang objek sengketa *a quo* juga telah diumumkan terlebih dahulu oleh Tergugat I selaku Penjual melalui selebaran tanggal 18 Oktober 2017 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Radar Tegal tanggal 2 November 2017 sebagai pengumuman kedua.
- l) Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* juga terlebih dahulu telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang Nomor 123/2017 tanggal 19 Oktober 2017.
- m) Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, Pejabat Lelang telah membuat berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 511/41/2017 tanggal 16 November 2017 yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

Penentuan nilai limit dalam lelang *a quo* telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa penentuan nilai limit harga objek jaminan oleh Tergugat I yang dilakukan sepihak oleh Tergugat I dan bukan oleh tim penilai atau tim penaksir merupakan perbuatan melawan hukum dan telah merugikan Penggugat serta bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



7. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat I bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sangatlah tidak benar. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) bukan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
8. Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (1) huruf e PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, "*Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit,*" jelas bahwa terkait dengan harga limit merupakan tanggung jawab PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pemalang (*in casu* Tergugat I) selaku Penjual/Kredit.
9. Bahwa penetapan nilai limit atas objek sengketa *a quo* sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana Laporan Penilaian Jaminan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pemalang (*in casu* Tergugat I) tanggal 28 September 2017 dilakukan oleh Penaksir dari Tergugat I sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (3) PMK 27/2016 menyatakan, "*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.*" Dengan demikian, penetapan nilai limit yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pemalang selaku Penjual/Kreditur telah sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tuntutan ganti rugi tidak dapat dibebankan kepada pihak yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum

10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatannya yang meminta agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I membayar ganti rugi atas kerugian materiil sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian immateriil sebesar Rp5,- (lima rupiah).
11. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dengan tegas



dinyatakan bahwa “Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”. Dengan demikian, karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas sebagaimana yang dinyatakan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, maka sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi Penggugat dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim.

12. Bahwa berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita ataupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, **sebab tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum** sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
13. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka berdasarkan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 dengan tegas menyatakan “**bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.**” Jadi dengan demikian, lelang yang dilakukan Tergugat II **tidak dapat dibatalkan** karena telah **sah secara hukum**.

M a k a : Berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).



DALAM PROVISI

- Menyatakan menolak permohonan provisi Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang *a quo* telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 511/41/2017 tanggal 16 November 2017 dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada KPKNL Tegal;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Memperhatikan dan mencermati keadaan - keadaan mengenai duduk perkaranya seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 28 Maret 2018 Nomor 40/ Pdt.G / 2017/ PN.Pml dalam perkara pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 330.000,- (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pemalang bahwa pada tanggal 5 April 2018 Kuasa Pembanding / Semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pemalang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Terbanding 1 /Semula Tergugat 1 pada tanggal 12 April 2018, Terbanding 2/Semula Tergugat 2 pada tanggal 13 April 2018,

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Kuasa Pembanding / Semula Penggugat, masing - masing pada tanggal 3 Mei 2018, Terbanding 1/ Semula Tergugat 1 pada tanggal 3 Mei 2018, Terbanding 2/Semula Tergugat 2 pada tanggal 9 Mei 2018, diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari



terhitung setelah pemberitahuan tersebut sebelum berkas ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

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

Menimbang, bahwa Pembanding/ Semula Penggugat tidak mengajukan memori banding dan Kontra memori banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Semula Penggugat tidak mengajukan memori banding, maka Pengadilan Tinggi tidak dapat mengetahui apa yang menjadi alasan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri yang dimintakan banding tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding 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 Pemalang tanggal 28 Maret 2018 Nomor 40/ Pdt.G/ 2017/PN.Pml maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui putusan Majelis Hakim tingkat pertama oleh karena dalam pertimbangan – pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan – alasan yang menjadi dasar hukum dalam putusannya sehingga dengan demikian pertimbangan – pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri didalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas ,maka putusan Pengadilan Negeri Pemalang, tanggal 28 Maret 2018 Nomor 40 /Pdt.G /2017/ PN.Pml dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Penggugat sebagai pihak yang kalah ,maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding seperti tersebut dibawah ini ;

Memperhatikan, pasal – pasal dan peraturan perundang – undangan yang berhubungan dengan perkara ini khususnya pasal 1320 KUHPdata dan Undang – undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ;



MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding /Semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 40/Pdt.G/2017/PN.Pml tanggal 28 Maret 2018 yang di mohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding /Semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan pada hari **Rabu tanggal 18 Juli 2018**, oleh **Rr.Suryadani S Adiningrat,S.H.MH** Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Ketua Majelis,**Ewit Soetriadi ,S.H MH** dan **I.Wayan Suastrawan,S.H.MH** masing – masing sebagai Hakim Anggota yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 6 Juni 2018 Nomor 268/Pdt/2018/ PT.SMG,tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ,Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 3 Juli 2018,Nomor 268/Pdt/2018/PT SMG,tentang menentukan waktu sidang untuk memeriksa dan mengadili pgustuserkara antara kedua belah pihak tersebut diatas,putusan mana pada hari **Selasa tanggal 14 Agustus 2018** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas ,serta **Indrat Kinasih,SH**.Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim – Hakim Anggota ,

Ketua Majelis,

TTD

TTD

Ewit Soetriadi ,S.H MH

Rr.Suryadani S Adiningrat,S.H.MH

TTD

I.WayanSuastrawan,S.H.MH



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

Panitera Pengganti.

TTD

Indrat Kinasih,S.H.

Biaya Perkara :

- | | |
|----------------------|------------------------|
| 1. Meterai putusan | : Rp. 6.000,- |
| 3. Redaksi putusan | : Rp. 5.000,- |
| 4. Biaya Pemberkasan | <u>: Rp. 139.000,-</u> |

Jumlah : Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 27, Put No.268 /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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 27



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

Halaman 28, Put No.268/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 28