



PUTUSAN

Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Pemalang yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini, dalam perkara antara :

Nama: TUROKHATI; Pekerjaan: Wiraswasta; Tempat tinggal: Dusun Sawahrejo, Rt. 043/Rw. 008, Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anggit Sulistiawan, S.H.,M.H, Advokat yang berkantor di Jl. R.A. Kartini No. 78, Rt. 008, Rw. 011, Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Desember 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 20 Desember 2022 Nomor : 231/SK/2022/PN Pml. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Melawan :

1. PT. BPR CENTRAL ARTHA dengan alamat di Kelurahan Kebondalem, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, Jawa Tengah, Kode Pos 52312, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Mukhidin, S.H.,M.H., Advokat yang berkantor di Jl. Dr. Soetomo No. 53, Kota Tegal, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Januari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 5 Januari 2023 Nomor : 4/SK/2023/PN Pml. Selanjutnya disebut Tergugat I ;
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 memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan S.H., LL.M dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Januari 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tertanggal 19 Januari 2023 Nomor 10/SK/2023/ PN Pml. Selanjutnya disebut Tergugat II;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara serta surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Setelah memeriksa surat bukti yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Desember 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang di bawah register perkara perdata Nomor 41 /Pdt.G/2022/PN Pml, tertanggal 20 Desember 2022, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa awalnya pada tanggal 22 April 2020 Penggugat telah mendapatkan pinjaman kredit dari Tergugat untuk modal usaha dengan nilai plafond pinjaman sebesar Rp 47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah), dengan jangka waktu 60 bulan (5 tahun);
2. Bahwa karena Penggugat mengalami hambatan dalam usahanya, dan juga pada saat itu masih ada Pandemi covid 19 , 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 sebesar Rp 11.840.000,- (sebelas juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah), oleh karena itu sisa pinjaman Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp 47.000.000, - Rp. 11.840.000,-, maka sisa pinjaman penggugat adalah Rp 35.160.000,- (tiga puluh lima juta seratus enam puluh ribu rupiah) ;
4. Bahwa atas adanya kemacetan angsuran tersebut, Penggugat telah berupaya untuk dapat menyelesaikan dengan jalan kekeluargaan, namun Tergugat secara sepihak dengan tanpa melalui tahapan-tahapan prosedur lelang yaitu mengenai tahapan adanya Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, maupun Surat Peringatan III yang seharusnya Tergugat kirimkan kepada Penggugat sebelum dilakukan lelang, ternyata hal itu tidak pernah dilakukan oleh Tergugat, akan tetapi Tergugat secara tiba-tiba akan melakukan Lelang jaminan SHM. No. 02567, Luas ± 349 m², Atas Nama Turokhati, yang terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, selain daripada itu jangka waktu kredit antara Penggugat dengan Tergugat 1 belum berakhir yakni sampai dengan tanggal 22 April 2025 ;
5. Bahwa ternyata Tergugat I, telah membuat Pengumuman Lelang melalui Surat Pemberitahuan ke Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan yang menjadi jaminan/agunan kredit Penggugat kepada Tergugat I, jaminan SHM. No. 02567, Luas ± 349 m², Atas Nama Turokhati, yang terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, namun

Halaman 2 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml

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

hingga gugatan ini diajukan, Penggugat belum menerima dan belum menandatangani surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I, dan Penggugat baru mengetahui adanya Pengumuman Lelang melalui Surat Pemberitahuan Dari Tergugat I dan lelang akan di laksanakan di **KPKNL Tegal**;

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 atas jaminan Sebidang Tanah dan bangunan, SHM. No. 02567, Luas \pm 349 m², Atas Nama Turokhati, yang terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, adalah sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); harga tersebut tidak secara proposional melihat kepentingan para pihak, khususnya pihak Penggugat, karena nilai atau harga objek jaminan/agunan Sebidang Tanah dan bangunan, 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 Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
9. Bahwa atas tindakan Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II yang telah melakukan pelelangan objek jaminan/agunan kredit Penggugat pada tanggal 10 Januari 2023 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 koma lima rupiah) dengan perincian:

Halaman 3 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Kerugian materiil sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) atas harga Sebidang Tanah dan bangunan SHM. No. 02567, Luas \pm 349 m², Atas Nama Turokhati, yang terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah ;
- 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 Kelurahan Kebondalem, Kecamatan Pemalang, kabupaten Pemalang, Jawa Tengah kode pos 52312, ;

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 : SHM. No. 02567, Luas \pm 349 m², Atas Nama Turokhati, yang terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan SHM. No. 02567, Luas \pm 349 m², Atas Nama Turokhati, yang terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, 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 ratus juta rupiah) atas

Halaman 4 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga Sebidang Tanah dan bangunan SHM. No. 02567, Luas ± 349 m², Atas Nama Turokhati, yang terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pematang ;

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 sisa pinjaman Penggugat kepada Tergugat I yang belum terselesaikan adalah sebesar 35.160.000,- (tiga puluh lima juta seratus enam puluh ribu rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir beslaag) atas harta kekayaan milik Tergugat 1, yang terletak di Kelurahan Kebondalem, Kecamatan Pematang, kabupaten Pematang, Jawa Tengah kode pos 52312 ;
8. Menyatakan bahwa keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

A T A U :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat datang menghadap diwakili oleh Kuasanya, Pihak Tergugat I datang menghadap diwakili oleh Kuasanya dan Tergugat II juga datang menghadap diwakili oleh Kuasanya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Pipit Christa Anggraeni Sekewael, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Pematang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 9 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak dapat dilaksanakan karena Penggugat (*prinsipal*) tidak pernah hadir dalam mediasi tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mediasi tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 5 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawabannya tertanggal 23 Februari 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM MEDIASI

Sebelum TERGUGAT I menjawab gugatan PENGGUGAT Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara disampaikan hal sebagai berikut :

Bahwa PENGGUGAT PRINSIPAL / TUROKHATI dalam acara Mediasi meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tidak dengan alasan yang sah tidak pernah hadir secara langsung dalam mediasi, sehingga PENGGUGAT PRINSIPAL / TUROKHATI tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diatur Pasal 6 ayat (1) PERMA No. 1 tahun 2016 dan ketidakhadirannya PENGGUGAT PRINSIPAL / TUROKHATI tidak memenuhi Pasal 6 ayat (4) PERMA Nomor 1 Tahun 2016. Karenanya PENGGUGAT PRINSIPAL / TUROKHATI dapat dinyatakan tidak beritikad baik.

Bahwa PENGGUGAT PRINSIPAL / TUROKHATI disamping tidak memenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (4) PERMA Nomor 1 Tahun 2016 juga **tidak memberi Surat Kuasa Khusus** untuk mediasi kepada Kuasanya (Anggit Sulistiawan, S.H, M.H.) untuk mediasi yang memberi kewenangan kuasa hukumnya untuk mengambil keputusan sebagaimana diatur Pasal 18 ayat (3) PERMA Nomor 1 Tahun 2016.

Bahwa karena PENGGUGAT PRINSIPAL / TUROKHATI tidak beritikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), maka menurut ketentuan Pasal 22 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2016 gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM EKSEPSI :

Bahwa gugatan PENGGUGAT salah sasaran, seharusnya gugatan diajukan kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Central Artha, **bukan** diajukan kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Central Artha **Cabang Pemalang**, karena Perjanjian Kredit yang diadakan pada hari Rabu tanggal 22 April 2020 Nomor: 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 Pihak Pertama disebut Bank ditandatangani ARIEF LUKMAN selaku Kepala Cabang PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Central Artha Pemalang, dalam ini sebagai Kuasa mewakili PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Central Artha Pusat yang berkedudukan di Jalan Dr. Soetomo No. 53 Kota Tegal.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pertama-tama TERGUGAT I menolak seluruh gugatan PENGGUGAT, kecuali diakui secara tegas dalam jawaban ini.
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT yang menyatakan

Halaman 6 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT, dan TERGUGAT I menolak untuk membayar ganti rugi Materiil maupun Imateriil, karenanya petitum nomor 2, 3 dan 4 gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak.

3. Bahwa sebagaimana Perjanjian Kredit antara PT. Bank Perkredian Rakyat (BPR) Central Artha dengan TUROKHATI / PENGGUGAT tertuang pada Perjanjian Kredit Nomor : 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 hari Rabu tanggal 22 April 2020, maka benar dalil PENGGUGAT pada nomor 1 posita surat gugatannya.

4. Bahwa dalil PENGGUGAT pada nomor 2 posita surat gugatannya telah **mengakui** kewajiban untuk mengangsur/membayar hutangnya kepada TERGUGAT I telah terlambat dan macet.

Bahwa PENGGUGAT telah macet mulai November 2021 sampai dengan sekarang (Februari 2023).

Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT, kewajiban yang harus dibayar PENGGUGAT kepada TERGUGAT I tinggal sebesar Rp. 35.160.000 (Tiga puluh lima juta seratus enam puluh juta rupiah). **Yang benar** kewajiban yang harus dibayar PENGGUGAT seluruhnya sampai dengan sekarang (Februari 2023) perincian sebagai berikut :

Pokok : Rp. 35.159.996,-

Bunga: Rp. 19.740.000,-

Denda: Rp. 33.032.085,-

Total : Rp. 87.931.081,-

(Delapan puluh tujuh juta sembilan ratus tiga

Puluh satu ribu delapan puluh satu rupiah).

Karenanya nomor 6 petitum gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak.

5. Bahwa karena PENGGUGAT macet tidak membayar seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT I, maka PENGGUGAT oleh TERGUGAT I diberi Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali untuk melaksanakan / membayar seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT I yang terdiri dari :

- Surat Peringatan I Nomor : 118/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 13 Juli 2022
- Surat Peringatan II Nomor : 174/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 21 Juli 2022.
- Surat Peringatan III Nomor : 222/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 28 Juli 2022.

Meskipun PENGGUGAT telah 3 (tiga) kali oleh TERGUGAT I diberi Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringatan PENGGUGAT tetap Wanprestasi sampai sekarang (Bulan Februari 2023) tidak membayar seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT I.

6. Bahwa berdasarkan jawaban TERGUGAT I yang telah diuraikan pada nomor 5 diatas, **maka membuktikan tidak benar dan terbantahkan dalil PENGGUGAT pada posita nomor 4 surat gugatannya** yang menyebutkan TERGUGAT I secara sepihak dengan tanpa melalui tahapan-tahapan prosedur lelang yaitu tahapan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III yang seharusnya TERGUGAT I dikirimkan kepada PENGGUGAT sebelum dilakukan lelang.

7. Bahwa dalil PENGGUGAT nomor 5 posita surat gugatannya kabur tidak jelas, diantaranya menyebutkan sampai gugatan ini PENGGUGAT belum menerima surat pemberitahuan Lelang. Tetapi disisi lain mengakui PENGGUGAT mengetahui adanya Pengumuman Lelang melalui Surat Pemberitahuan dari TERGUGAT I dan Lelang akan dilaksanakan di KPKNL Tegal.

Sebelum pelaksanaan lelang TERGUGAT I telah memberitahukan kepada PENGGUGAT bahwa tanah/rumah SHM No. 02567 jaminan Hak Tanggungan tersebut oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II (KPKNL Tegal) akan dilakukan lelang yakni :

- Surat Nomor 045/BPRCA/PML/I/2023 tertanggal 5 Januari 2023 tentang Pemberitahuan Hari dan Tanggal Lelang yang dikirim melalui Kantor POS Indonesia
- Pengumuman melalui Media Cetak Harian Radar Tegal tanggal 27 Desember 2022, bahwa pada tanggal 10 Januari 2023 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Tegal akan dilakukan Lelang Hak Tanggungan tanah/rumah SHM No. 02567 atas nama TUROKHATI terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang

8. Bahwa dalil PENGGUGAT nomor 6 posita surat gugatan hanya mengada-ada, dimana tujuan PENGGUGAT mengajukan gugatan dalam perkara *aquo* hanya untuk memperlambat agar jaminan Hak Tanggungan tanah/rumah SHM No. 02567 atas nama TUROKHATI terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang tidak dilakukan Lelang.

Perjanjian Kredit Nomor : 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 hari Rabu tanggal 22 April 2020 dilakukan atas persetujuan PENGGUGAT dan TERGUGAT I tanpa adanya *dwang dwaling bedrog*.

Halaman 8 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan mengacu Pasal 1338 KUHPerdata tentunya Para Pihak yang mengadakan perjanjian harus melaksanakan dan mentaati isi yang tertuang dan disepakati pada surat perjanjian tersebut.

Kewajiban hukum PENGUGAT adalah untuk melaksanakan isi Perjanjian Kredit Nomor : 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 tersebut, akan tetapi terjadi sebaliknya PENGUGAT Wanprestasi tidak mematuhi dan tidak melaksanakan seluruh kewajiban-kewajiban sebagaimana disepakati dalam perjanjian kredit dimaksud. Karenanya nomor 5 petitum gugatan PENGUGAT haruslah ditolak.

9. Menurut Hukum Acara Perdata petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung posita diuraikan secara jelas. Hubungan antara posita dengan petitum nomor 5 tidak jelas dan petitum 5 tidak didukung pada posita gugatannya. Hal demikian gugatan PENGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima

Sebagai pembanding Yurisprudensi MARI No. 720 K/Pdt/1997, tanggal 9 Maret 1999.

10. Bahwa dalil PENGUGAT nomor 7 dan 8 posita surat gugatannya dengan penaksiran harga obyek jaminan senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) oleh PENGUGAT hanya upaya meninggikan harga tidak sesuai dengan kenyataan. Hal tersebut dapat dibuktikan ketika pada tanggal 10 Januari 2023 obyek jaminan dilakukan lelang dengan nilai limit Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tidak ada satu orang pun yang melakukan penawaran, dan sampai sekarang obyek Jaminan TIDAK LAKU TERJUAL.

11. Bahwa Lelang jaminan Hak Tanggungan adalah merupakan *Parate Executie* sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 6 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) a, b UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, tidak ada keharusan untuk adanya kesepakatan antara BANK/KREDITUR dengan DEBITUR mengenai harga limit lelang obyek jaminan tersebut.

Lelang obyek jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II telah memenuhi syarat hukum dan prosedur lelang berlaku yakni :

- Berdasarkan pada Perjanjian Kredit Nomor : 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 hari Rabu tanggal 22 April 2020
- Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- Adanya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)
- PENGUGAT selaku Debitur telah wanprestasi

Dan TERGUGAT I telah melakukan langkah-langkah :

Halaman 9 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memberi 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada PENGUGAT
- Mengajukan permohonan lelang obyek jaminan Hak Tanggungan kepada TERGUGAT II (KPKNL) Tegat
- TERGUGAT I telah memberitahu kepada PENGUGAT akan dilakukan lelang terhadap obyek jaminan.
- Pengumuman akan diadakan lelang obyek Jaminan melalui Surat Kabar.

Bahwa berdasarkan hal diuraikan diatas, maka tidak benar TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGUGAT. Karenanya nomor 2, 3 dan 4 petitum gugatan PENGUGAT haruslah ditolak.

12. Bahwa tuntutan PENGUGAT dalam Provisi sudah masuk materi pokok perkara, maka tuntutan tersebut haruslah tidak dapat diterima. (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1070K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973.

13. Bahwa TERGUGAT I selanjutnya menolak gugatan PENGUGAT selain dan selebihnya meskipun tidak tidak disebutkan dengan rinci pada jawaban ini.

Bahwa karena dalam proses Mediasi PENGUGAT PRINSIPAL / TUROKHATI tidak beritikad baik tidak pernah hadir dalam proses Mediasi dan tidak memberi kuasa secara khusus untuk mediasi, berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) PERMA No. 1 Tahun 2016 maka TERGUGAT I mohon kehadapan Majelis Hakim sebelum memeriksa dan memutus pokok gugatan perkara ini, mohon Gugatan PENGUGAT untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, selanjutnya TERGUGAT I mohon kehadapan Majelis Hakim menjatuhkan putusan dengan suatu putusan :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya, atau setidaknya gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban tertanggal 23 Februari 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan Debitur/Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu di atasnya seluas 349 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 02567/Tegalsari Timur atas nama Turokhati terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pematang dengan status hasil lelang **tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP)**, yang menurut Penggugat adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum, dengan alasan:
 - a. Penggugat tidak pernah mendapatkan surat peringatan;
 - b. Jangka waktu kredit antara Penggugat dan Tergugat I belum berakhir;
 - c. Penentuan nilai limit lelang lebih rendah daripada nilai pasaran dan penilaian dilakukan oleh Tergugat I bukan oleh tim penilai/tim penaksir.
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena:
 - a. Penggugat terbukti wanprestasi berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 tanggal 22 April 2020, dan dengan adanya Surat Peringatan I Nomor 118/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 13 Juli 2022, Surat Peringatan II Nomor 174/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 21 Juli 2022, dan Surat Peringatan III Nomor 222/BPRBCA/PML/VII/2022 tanggal 28 Juli 2022 oleh Tergugat I kepada Penggugat (Debitur).
 - b. Proses lelang objek lelang *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK 213/2020**) dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 7/41/2023 tanggal 10 Januari 2023 sebagai akta autentik, karenanya dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, adalah dalil yang tidak benar, sangat mengada-ada, dan tidak berdasarkan hukum.
 - c. Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Halaman 11 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

A. Eksepsi Penggugat Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum

1. Bahwa upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* adalah keliru, karena pada saat pengajuan gugatan, lelang belum dilaksanakan, sehingga seharusnya upaya hukum yang diajukan adalah upaya hukum Perlawanan (*Verzet*) dan bukan dalam bentuk Gugatan sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*. Hal tersebut sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977** yang pada pokoknya menyatakan **bahwa keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan, sebelum pelelangan dilaksanakan.**
2. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Lela tanggal 20 Desember 2022, sedangkan **pelaksanaan lelang terhadap objek lelang baru dilaksanakan pada tanggal 10 Januari 2023.**
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa Penggugat telah salah dalam mengajukan upaya hukum, maka untuk menjaga tertib hukum beracara, sangatlah beralasan apabila Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Lela yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. Eksepsi Gugatan Prematur

1. Bahwa mengingat pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang, sedangkan pada saat gugatan diajukan (tanggal 20 Desember 2022), belum terjadi pelaksanaan

Halaman 12 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang yang baru dilaksanakan pada tanggal 10 Januari 2023, maka nyata-nyata gugatan Penggugat masih prematur atau terlalu dini untuk diajukan.

2. Bahwa belum ada tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II maupun akibat hukum apapun terhadap objek lelang, sehingga terbukti Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar untuk mengajukan gugatan *a quo*.
3. Bahwa mengingat gugatan Penggugat prematur, maka patut kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Jaya yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

C. Eksepsi *Error in Persona*

1. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Hal ini sebagaimana dalam dalil-dalil gugatan Penggugat mengenai keberatan atas lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II.
2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, bahwa terjadinya proses lelang objek lelang *a quo* berdasarkan Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I Nomor 019/BPRCA/PML/XI/2022 tanggal 2 November 2022.
3. Bahwa surat permohonan lelang tersebut dilampirkan dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, salah satunya adalah Surat Pernyataan tertanggal 2 November 2022 sebagaimana bunyi pada angka 3, 5, dan 6 Surat Pernyataan yang menyatakan:
 - (3) *Sehubungan dengan penjualan secara lelang debitur kami atas nama Turokhati, dengan ini PT BPR Central Artha selaku kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan dan/atau tuntutan perdata dan pidana yang diajukan oleh debitur maupun pihak lain;*
 - (4) *PT BPR Central Artha bertanggung jawab penuh terhadap nilai limit yang telah ditetapkan dan membebaskan pejabat lelang KPKNL Tegal dari segala tuntutan pidana dan perdata di kemudian hari.*
 - (5) *PT BPR Central Artha bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang pasa yang timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/pejabat lelang*

Halaman 13 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan
atau/dwangsom/uang paksa.

4. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 ayat (2) huruf k PMK 213/2020 yang mengatur bahwa *“Penjual bertanggung jawab terhadap bantahan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual.”*
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana, sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual (dhi. Tergugat I), sehingga tindakan Penggugat yang mengikutsertakan KPKNL Tegal sebagai pihak Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.
6. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila KPKNL Tegal masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang menerima dalil eksepsi Tergugat II dan mengeluarkan KPKNL Tegal sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas provisi Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membatalkan lelang atas objek jaminan berupa SHM No. 02567/Tegalsari Timur atas nama Turokhati sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
2. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan bahwa pelaksanaan lelang atas barang jaminan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan mengenai lelang sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang No. 7/41/2023 tanggal 10 Januari 2023, dengan hasil lelang **tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP)**.

Halaman 14 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, **Risalah Lelang Nomor 7/41/2023 tanggal 10 Januari 2023** (vide Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 halaman 100, disebutkan bahwa *suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*). Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 25 PMK 213/2020 yang menyatakan bahwa, **“Lelang yang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”**.
4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, sudah sepatutnya apabila tuntutan provisi tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dan provisi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

1. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolak dan guna menanggapi Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan **DALAM POKOK PERKARA** ini.

Akar Permasalahan *A Quo* adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

2. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor Nomor 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 tanggal 22 April 2020 yang telah dilakukan oleh Penggugat.
3. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor Nomor 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 tanggal 22 April 2020 adalah Penggugat/Debitur dan Tergugat I/Kreditur, dengan barang jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu

Halaman 15 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atasnya seluas 349 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 02567/Tegalsari Timur atas nama Turokhati terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pematang.

4. Bahwa faktanya, sebagaimana diakui oleh Penggugat pada posita angka 2 halaman 2 gugatan Penggugat tidak dapat membayar cicilan kreditnya kepada Tergugat I. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya maka Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.
7. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:
Alinea kedua halaman 92 putusan:

"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;”

Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

“bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;”

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

Halaman 17 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



9. Bahwa objek lelang *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 tanggal 22 April 2020 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02362/2020 dan APHT Nomor 442/2020 tanggal 29 Juni 2020.
10. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
11. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian *a quo*, maka pemegang hak tanggungan (*in casu* Tergugat I) dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
12. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "***Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa***" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
13. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
14. Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula dalam klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 442/2020 tanggal 29 Juni 2020:

"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak

Halaman 18 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

1. **menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;**
 2. **mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;**
 3. **menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;**
 4. **menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;**
 5. **mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan**
 6. **melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.**
15. Bahwa dengan demikian, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas wanprestasi/cedera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Debitur, yang harusnya secara sadar menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I.
16. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek lelang *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Debitur/Penggugat dan Tergugat I (Kreditur) sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek lelang *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Tanggapan Tergugat II Atas Dalil Penggugat yang Menyatakan Penggugat Tidak Mendapatkan Surat Peringatan

17. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 4 halaman 2 gugatannya yang menyatakan Penggugat tidak mendapatkan surat peringatan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada, menyesatkan dan tidak berdasar hukum. Bahwa faktanya sesuai dokumen persyaratan yang dilampirkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, telah terdapat 3 kali surat peringatan dari Tergugat I selaku Kreditur kepada Penggugat selaku Debitur, yaitu:

- a. Surat Peringatan I No. 118/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 13 Juli 2022;
- b. Surat Peringatan II No. 174/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 21 Juli 2022; dan
- c. Surat Peringatan III No. 222/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 28 Juli 2022.

19. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak mendapatkan surat peringatan jelas merupakan dalil yang mengada-ada, menyesatkan, dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Tanggapan Tergugat II Atas Dalil Penggugat yang Menyatakan Pelelangan yang Dilaksanakan Dilakukan Secara Sepihak Padahal Jangka Waktu Kredit Antara Penggugat dan Tergugat I Belum Berakhir

20. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 4 halaman 2 gugatannya yang menyatakan pelelangan yang dilaksanakan dilakukan secara sepihak padahal jangka waktu kredit antara Penggugat dan Tergugat I belum berakhir adalah dalil yang keliru, tidak berdasar hukum dan sangat menyesatkan sehingga sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

21. Bahwa lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II berdasarkan permohonan dari Tergugat I adalah lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan *parate eksekusi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan berhak melakukan eksekusi hak tanggungan, apabila Debitur cedera janji/wanprestasi.

22. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan pada prinsipnya adalah untuk melunasi sejumlah tagihan piutang Kreditur atas Debitur yang wanprestasi. Jika Debitur telah

Halaman 20 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyata-nyata telah melakukan cedera janji/wanprestasi, yang terbukti Debitur tidak membayar utangnya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit antara Debitur dan Tergugat I dan menjadi kredit macet, meskipun telah diberikan somasi/surat peringatan secara patut oleh Kreditur, maka sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Kreditur selaku pemegang hak tanggungan berhak menjual barang jaminan melalui pelelangan umum, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan Debitur.

23. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek 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.”

24. Bahwa ketentuan seorang Debitur dinyatakan wanprestasi/cedera janji juga tercantum dalam ketentuan/klausul Pasal 6 ayat (2) Perjanjian Kredit Nomor 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 tanggal 22 April 2020 yang dibuat secara sah antara Debitur/Penggugat dengan Kreditur/Tergugat I, yang berbunyi:

Pasal 6

Debitur Lalai/Wanprestasi

- 2) *Tindakan Debitur yang menyatakan Debitur dinyatakan lalai/wanprestasi adalah sebagai berikut:*
 - 2.1. *Bilamana Debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarkannya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran tepat pada waktu yang disepakati;*
 - 2.2. *Bilamana Debitur tidak membayar pokok dan bunga selama minimal 60 (enam puluh) hari atau 2 (dua) kali angsuran;*
 - 2.3.....dst.

Halaman 21 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa Debitur/Penggugat telah wanprestasi yaitu dengan tidak lancarnya Debitur dalam membayar angsuran kredit sesuai perjanjian kredit yang dibuat dan disepakati antara Debitur dengan Tergugat I. Bahwa hal tersebut diakui pula oleh Penggugat pada angka 2 gugatan.
26. Bahwa Tergugat I juga telah memberikan peringatan-peringatan kepada Penggugat agar segera melaksanakan pembayaran utangnya, namun Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I, maka sesuai ketentuan dalam Pasal 6 Perjanjian Kredit tersebut, Penggugat telah dapat dikatakan sebagai Debitur yang lalai/wanprestasi. Dengan demikian, bank/Kreditur berhak melakukan eksekusi lelang atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan utang tanpa harus menunggu waktu perjanjian kredit berakhir.
27. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pelelangan yang dilaksanakan dilakukan secara sepihak padahal jangka waktu kredit antara penggugat dan Tergugat I belum berakhir adalah dalil yang sangat mengada-ada, menyesatkan dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Tanggapan Tergugat II Atas Dalil Penggugat yang Menyatakan Penentuan Nilai Limit Lelang Lebih Rendah Daripada Nilai Pasaran Dan Penilaian Dilakukan Oleh Tergugat I Bukan Oleh Tim Penilai/Tim

28. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Tergugat II pada angka 7 s.d. angka 9 gugatan yang menyatakan penentuan nilai limit lelang lebih rendah daripada nilai pasaran dan penilaian dilakukan oleh Tergugat I bukan oleh Tim Penilai/Tim Penaksir.
29. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, bahwa penilaian atas barang jaminan dan penentuan nilai limit lelang sepenuhnya merupakan kewenangan mutlak dari Penjual dhi. Tergugat I dan bukan ditentukan oleh Tergugat II.
30. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam PMK 213/2020 sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Ketentuan Pasal 1 angka 26, bahwa harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
 - b. Ketentuan Pasal 1 angka 25, bahwa nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
 - c. Ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf e, bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap kebenaran formil dan materiil nilai limit;
 - d. Ketentuan Pasal 47 ayat (2), bahwa penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual.
 - e. Ketentuan Pasal 52 Ayat (5), bahwa KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.
31. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 48 PMK 213/2020 ditegaskan bahwa nilai limit yang ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
- a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai;
 - b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
 - c. Harga penaksiran sendiri.
32. Bahwa lebih lanjut diatur pada ketentuan Pasal 49 huruf a PMK 213/2020 bahwa penentuan nilai limit yang dilakukan berdasarkan hasil penilaian oleh Penilaian dilakukan untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dengan nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).
33. Bahwa oleh karena nilai limit atas barang jaminan objek lelang *a quo* nilainya hanya sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) maka sesuai ketentuan, penetapan Nilai Limit dapat dilakukan oleh penaksir internal Tergugat I
34. Bahwa dengan demikian, penetapan nilai limit yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan dalam PMK No. 213/2020, oleh karenanya dalil-dalil Penggugat yang menyatakan penentuan nilai limit lelang bertentangan dengan asas keadilan karena dilakukan oleh Tergugat I bukan oleh tim penilai/tim penaksir sangat tidak beralasan, mengada-ada, dan tidak berdasarkan hukum, sehingga patut kiranya dalil tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.



Pelaksanaan Lelang Telah Dilakukan Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku dan Tergugat II Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

35. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa pelelangan dalam perkara *a quo*, didasarkan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/2020) dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).
36. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 019/BPRCA/PML/XI/2022 tanggal 2 November 2022 perihal Permohonan Lelang.
37. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:
- Copy Perjanjian Kredit Nomor 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 tanggal 22 April 2020;
 - Copy Surat Peringatan I No.118/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 13 Juli;
 - Copy Surat Peringatan II No. 174/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 21 Juli 2022;
 - Copy Surat Peringatan III No. 222/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 28 Juli 2022;
 - Copy SHM No. 02567 a.n. Turokhati;
 - Copy SHT No. 02362/2020 dan APHT No. 442/2020 tanggal 29 Juni 2020;
 - Copy SKPT No. 572/2023 tanggal 6 Januari 2023;
 - Surat Pernyataan tertanggal 2 November 2022.
38. Bahwa oleh karena dokumen persyaratan telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, sehingga sesuai Pasal 11 PMK 213/2020 Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1821/KNL.0904/2022 tanggal 23 November 2022.

39. Bahwa Penjual (Tergugat I) juga telah melaksanakan Pengumuman Lelang melalui Selebaran tanggal 12 Desember 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Radar Tegal tanggal 27 Desember 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
40. Bahwa pengumuman lelang tersebut bertujuan untuk memberikan kesempatan yang luas kepada khalayak umum untuk mengikuti lelang tersebut (menghimpun peminat lelang) sebagai asas publisitas dan memberikan kesempatan kepada pihak-pihak lain yang keberatan atas pelaksanaan lelang tersebut.
41. Bahwa selain itu, Penjual (Tergugat I) telah memberitahukan rencana pelelangan *a quo* baik kepada Penggugat selaku Debitur melalui Surat Pemberitahuan No. 225/BPRCA/PML/XI/2022 tanggal 28 November 2022 dan No.045/BPRCA/PML/I/2023 tanggal 5 Januari 2023.
42. Bahwa pelelangan telah dilaksanakan pada tanggal 10 Januari 2023 dan sesuai dengan Risalah Lelang No. 7/41/2023 tanggal 10 Januari 2023 diperoleh hasil **tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP)** sehingga secara hukum belum terjadi peralihan atas objek lelang dan karenanya tidak terdapat konsekuensi dan akibat hukum apapun terhadap objek lelang.
43. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta hukum tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum, lelang yang dilaksanakan Tergugat II telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, **Risalah Lelang Nomor 7/41/2023 tanggal 10 Januari 2023 adalah sah dan memiliki kekuatan mengikat** sehingga tidak dapat dibatalkan (Pasal 25 PMK 213/2020 jo. Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 Halaman 100 disebutkan bahwa ***suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan***).
44. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Tergugat II, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo*, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan

Halaman 25 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

45. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada seseorang haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
 - a. Adanya suatu perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 - d. Adanya kerugian bagi korban; dan
 - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
46. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.
47. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II.
48. Bahwa dengan demikian, terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Tuntutan Ganti Kerugian yang diajukan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum

49. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita angka 10 dan petitum angka 4 yang menuntut pembayaran ganti kerugian immateriil tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
50. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti

Halaman 26 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya. Hal ini jelas sangatlah **berpotensi membebani Keuangan Negara**.

51. Bahwa tindakan Penggugat (Debitur) tersebut jelas-jelas memiliki iktidak tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang telah dilakukannya.
52. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
 - a. Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 Nomor 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.
 - b. Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 Nomor 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.
 - c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 Nomor 146/1970/Perd/PT.Bdg:

Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.
53. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum. Oleh sebab itu, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Maka, berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat.

Halaman 27 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses pelaksanaan lelang dan Risalah Lelang Nomor 7/41/2023 tanggal 10 Januari 2023 sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari masing-masing Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapannya sebagaimana termuat dalam Replik Penggugat tertanggal 2 Maret 2023, yang dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan, yang isi selengkapnya terlampir dalam berita acara pemeriksaan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kerangka Putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 9 Maret 2023, yang dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan, yang isi selengkapnya terlampir dalam berita acara pemeriksaan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kerangka Putusan ini sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Duplik walaupun telah diberi kesempatan sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut untuk mengajukan Duplik sehingga Tergugat II kehilangan haknya untuk mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat, dimana bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti yang diajukan di persidangan, bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Fotokopi dari asli berupa Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No. 02567 luas tanah 349 m2 atas nama Turokhati tertanggal 12 Desember 2022, diberi tanda P-1;
2. *Print out* berupa Kartu Pinjaman Debitur atas nama Turokhati, yang dikeluarkan PT. BPR Central Artha (Cabang Pemalang) tertanggal 14 Desember 2022, diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P- 1 sampai dengan P -2 tersebut telah bermeterai

Halaman 28 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti P-2 berupa *print out* maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-2, dalam hal ini Penggugat hanya dapat menunjukkan *print out*, dimana terkait hal tersebut mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan sangkalannya, pihak Tergugat I di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai asli berupa Salinan/*Groose* Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Central Artha tanggal 9 Mei 2022 Nomor 1 tanggal 09 Mei 2022, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi sesuai asli berupa Akta Perjanjian Kredit Nomor : 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 hari Rabu tanggal 22 April 2020 antara PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Central Artha dengan TUROKHATI / PENGGUGAT, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi sesuai asli berupa Kartu Pinjaman Debitur a.n TUROKHATI Bulan Februari 2023, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Peringatan I Nomor : 118/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 13 Juli 2022, diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Peringatan II Nomor : 174/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 21 Juli 2022, diberi tanda T.I-4a;
6. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Peringatan III Nomor : 222/BPRBCA/PML/VII/2022 tanggal 28 Juli 2022, diberi tanda T.I-4b;
7. Fotokopi sesuai asli berupa surat Nomor : 225/BPRCA/PML/XI /2022 tanggal 28 November 2022, dari PT. BPR CENTRAL ARTHA yang ditujukan kepada Sdr. TUROKHATI perihal pemberitahuan hari dan tanggal lelang atas sebidang tanah dan bangunan SHM No. 02567 luas tanah 349 m2 atas tanah TUROKHATI terletak di Desa Tegalsari Timur Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pematang, diberi tanda T.I-5;

Halaman 29 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml

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

8. Fotokopi sesuai asli berupa Pengumuman melalui Media Cetak Harian Radar Tegal tanggal 27 Desember 2022, bahwa pada tanggal 10 Januari 2023 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Tegal akan dilakukan Lelang Hak Tanggungan tanah/rumah SHM No. 02567 atas nama TUROKHATI terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, diberi tanda T.I-6;
9. Fotokopi sesuai fotokopi berupa Surat Nomor 045/BPRCA/PML/I/2023 tertanggal 5 Januari 2023 tentang Pemberitahuan Hari dan Tanggal Lelang yang dikirim oleh PT. BPR Central Artha kepada Sdr. Turokhati melalui Kantor POS Indonesia, diberi tanda P.1-7;
10. Fotokopi sesuai asli berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 02567 atas nama Pemegang hak atas nama TOROKHATI atas tanah/rumah jaminan Hak Tanggungan, diberi tanda T.I-8;
11. Fotokopi sesuai asli berupa Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 12 Desember 2022, diberi tanda T.I-9;
12. Fotokopi sesuai asli berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 442/2020 tanggal 29 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Qoyum Maulana, SH. MKn Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Pemalang, diberi tanda T.I-10;
13. Fotokopi sesuai asli berupa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 02362/2020, diberi tanda T.I-11;
14. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Permohonan Lelang Jaminan Hak Tanggungan Nomor : 019/BPRCA/PML/XI/2022 dari PT.BPR Central Artha kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal, diberi tanda T.I-12;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yaitu bukti surat T.I - 1 sampai dengan T.I - 12 tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti T.I-7 dan T.I-12, berupa fotokopi dari fotokopi maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yaitu bukti surat T.I-7 dan T.I-12, dalam hal ini Tergugat I hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, dimana terkait hal tersebut mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan sangkalannya, pihak Tergugat II di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai asli berupa Perjanjian Kredit No. 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 tanggal 22 April 2020 atas nama Turokhati, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi sesuai asli berupa Surat No. 019/BPRCA/PML/XI/2022 tertanggal 2 November 2022, hal Permohonan Lelang dari PT BPR Central Artha yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tegal, diberi tanda T.II-1;
3. Fotokopi sesuai asli berupa daftar barang yang diajukan lelang tertanggal 2 November 2022, diberi tanda T.II-3a
4. Fotokopi sesuai asli berupa Laporan Penilaian Kondisi dan Taksasi Jaminan Tanah/Tanah dan Bangunan Guna Keperluan Lelang tertanggal 2 November 2022, diberi tanda T.II-3b;
5. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Pernyataan PT BPR Central Artha tertanggal 2 November 2022, diberi tanda T.II-3c;
6. Fotokopi sesuai asli berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 442/2020 tanggal 29 Juli 2020, diberi tanda T.II-4a;
7. Fotokopi sesuai asli berupa Sertifikat Hak Tanggungan No. 02362/2020, diberi tanda T.II-4b;
8. Fotokopi sesuai asli berupa Surat No. 118/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 13 Juli 2022 hal Surat Peringatan I dari PT BPR Central Artha Pemalang yang ditujukan kepada Sdr. Turokhati, diberi tanda T.II-5a;
9. Fotokopi sesuai asli berupa Surat No. 174/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 21 Juli 2022 hal Surat Peringatan II dari PT BPR Central Artha Pemalang yang ditujukan kepada Sdr. Turokhati, diberi tanda T.II-5b;
10. Fotokopi sesuai asli berupa Surat No. 222/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 28 Juli 2022 hal Surat Peringatan III dari PT BPR Central Artha Pemalang yang ditujukan kepada Sdr. Turokhati, diberi tanda T.II-5c;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi sesuai asli Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal No.1821/KNL.0904/2022 tanggal 23 November 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda T.II-6;
12. Fotokopi sesuai asli berupa Surat No. 045/BPRCA/PML/I/2023 tanggal 5 Januari 2023 hal Pemberitahuan Hari dan Tanggal Lelang dari PT BPR Central Artha Pemalang yang ditujukan kepada Sdr. Turokhati, diberi tanda T.II-7;
13. Fotokopi sesuai asli berupa Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Desember 2022, diberi tanda T.II-8a;
14. Fotokopi sesuai asli berupa Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar tanggal 27 Desember 2022, diberi tanda T.II-8b;
15. Fotokopi sesuai asli berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang Nomor berkas 572/2023, diberi tanda T.II-9;
16. Fotokopi sesuai asli berupa Risalah Lelang Nomor 7/41/2023 tanggal 10 Januari 2023, diberi tanda T.II-10;
17. *Print Out* berupa Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, diberi tanda T.II-11;
18. *Print Out* berupa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.II-12;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II yaitu bukti surat T.II - 1 sampai dengan T.II - 12 tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti T.II-11, dan T.II-12 berupa *print out* maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II yaitu bukti surat T.II - 11 dan T.II - 12, dalam hal ini Tergugat II hanya dapat menunjukkan *print out*, dimana terkait hal tersebut mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 13 April 2023, Tergugat I telah mengajukan kesimpulan tertanggal 13 April 2023 dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan tertanggal 12 April 2023, yang masing-masing dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan, yang isi selengkapnya masing-masing terlampir dalam berita acara pemeriksaan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kerangka Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya mengajukan tuntutan Provisi sebagai berikut :

1. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membatalkan lelang atas objek jaminan/agunan berupa : SHM. No. 02567, Luas \pm 349 m², Atas Nama Turokhati, yang terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan SHM. No. 02567, Luas \pm 349 m², Atas Nama Turokhati, yang terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi yaitu Putusan MA No. 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977, yang pada pokoknya diperoleh kaidah hukum "*Permohonan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari Hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. Permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak*";

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini sifatnya tidak terlalu mendesak dan sudah masuk dalam pokok perkara, maka tuntutan provisi Penggugat patut untuk ditolak;

Halaman 33 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM MEDIASI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I sebelum menyampaikan eksepsi yang pada pokoknya mempermasalahkan tentang PENGGUGAT PRINSIPAL / TUROKHATI dalam acara Mediasi yang telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tidak dengan alasan yang sah tidak pernah hadir secara langsung dalam mediasi sehingga PENGGUGAT PRINSIPAL / TUROKHATI tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diatur Pasal 6 ayat (1) PERMA No. 1 tahun 2016 dan ketidakhadirannya PENGGUGAT PRINSIPAL / TUROKHATI tidak memenuhi Pasal 6 ayat (4) PERMA Nomor 1 Tahun 2016. Karenanya PENGGUGAT PRINSIPAL / TUROKHATI dapat dinyatakan tidak beritikad baik. Bahwa PENGGUGAT PRINSIPAL / TUROKHATI disamping tidak memenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (4) PERMA Nomor 1 Tahun 2016 juga **tidak memberi Surat Kuasa Khusus** untuk mediasi kepada Kuasanya (Anggit Sulistiawan, S.H, M.H.) untuk mediasi yang memberi kewenangan kuasa hukumnya untuk mengambil keputusan sebagaimana diatur Pasal 18 ayat (3) PERMA Nomor 1 Tahun 2016. Bahwa karena PENGGUGAT PRINSIPAL / TUROKHATI tidak beritikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), maka menurut ketentuan Pasal 22 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2016 gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Tergugat I tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan disebutkan :

Pasal 7

- (1) Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya wajib menempuh Mediasi dengan itikad baik ;
- (2) Salah satu pihak atau Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beritikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan:
 - a. tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
 - b. menghadiri pertemuan Mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah;
 - c. ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
 - d. menghadiri pertemuan Mediasi, tetapi tidak mengajukan dan/atau tidak menanggapi Resume Perkara pihak lain; dan/atau

Halaman 34 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml

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

e. tidak menandatangani konsep Kesepakatan Perdamaian yang telah disepakati tanpa alasan sah.

Menimbang, bahwa dari bunyi Pasal 7 ayat (2) Perma Nomor 1 Tahun 2016 tersebut diatas mengandung pengertian bahwa yang mempunyai kewenangan untuk menyatakan para pihak/salah satu pihak beritikad tidak baik adalah Mediator dan bukan ranah dari Majelis Hakim untuk menilai dan menyatakan para pihak/salah satu pihak beritikad tidak baik ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Majelis Hakim telah menerima laporan dari Mediator tentang hasil mediasi para pihak tertanggal 9 Februari 2023, yang isinya yaitu upaya perdamaian tersebut tidak dapat dilaksanakan karena Penggugat (*prinsipal*) tidak pernah hadir dalam mediasi tersebut. Dari laporan mediator tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa mediator hanya menyatakan mediasi tidak dapat dilaksanakan. Hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 32 ayat 2 ke 3 Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan. Selain itu dalam Laporan Mediator tertanggal 9 Februari 2023 kepada Majelis Hakim, tidak ada pernyataan dari Mediator tentang tidak adanya itikad baik dari pihak Penggugat. Oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa selama dalam laporan Mediator tidak ada pernyataan tentang tidak adanya itikad baik dari para pihak/salah satu pihak maka Majelis Hakim juga tidak mempunyai kewenangan untuk menyatakan para pihak/salah satu pihak yaitu dalam hal ini Penggugat sebagai pihak yang tidak beritikad baik sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat I dalam jawabannya. Dengan demikian keberatan Tergugat I haruslah ditolak ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT I

Menimbang, bahwa Tergugat I pada pokoknya mempermasalahkan gugatan PENGGUGAT salah sasaran, seharusnya gugatan diajukan kepada PT. Bank Perkredian Rakyat (BPR) Central Artha, bukan diajukan kepada PT. Bank Perkredian Rakyat (BPR) Central Artha Cabang Pemasang, karena Perjanjian Kredit yang diadakan pada hari Rabu tanggal 22 April 2020 Nomor: 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 Pihak Pertama disebut Bank ditandatangani ARIEF LUKMAN selaku Kepala Cabang PT. Bank Perkredian Rakyat (BPR) Central Artha Pemasang, dalam ini sebagai Kuasa mewakili PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Central Artha Pusat yang berkedudukan di Jalan Dr. Soetomo No. 53 Kota Tegal ;

Halaman 35 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti T.I-2 dan T.II-1 berupa Perjanjian Kredit Nomor : 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 tertanggal 22 April 2020, diketahui Penggugat telah membuat perjanjian kredit dengan Tergugat I dalam hal ini diwakili oleh Arief Lukman selaku Kepala Cabang Pemalang berkedudukan di Jl. Jenderal Sudirman No 25, Kota Pemalang mewakili PT. Bank Perkredian Rakyat (BPR) Central Artha. Selanjutnya dalam Pasal 12 perjanjian kredit tersebut disebutkan "*Mengenai perjanjian kredit ini dan segala akibat hukumnya para pihak memilih tempat kediaman hukum yang tetap pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang, tanpa mengurangi hak dari PT. BPR Central Artha untuk menggugat Debitur dihadapan pengadilan lain di dalam wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku*";

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah jelas dan tepat bahwa yang menjadi pihak dalam perkara ini adalah PT. Bank Perkredian Rakyat (BPR) Central Artha Cabang Pemalang. Dengan demikian eksepsi Tergugat I haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT II

A. Eksepsi Penggugat Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum dan Eksepsi Gugatan Prematur ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat II mempermasalahkan bahwa upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* adalah keliru, karena pada saat pengajuan gugatan, lelang belum dilaksanakan, sehingga seharusnya upaya hukum yang diajukan adalah upaya hukum Perlawanan (Verzet) dan bukan dalam bentuk Gugatan sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*. Hal tersebut sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977** yang pada pokoknya menyatakan **bahwa keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan, sebelum pelelangan dilaksanakan**. Bahwa selanjutnya gugatan yang diajukan Penggugat terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 20 Desember 2022, sedangkan **pelaksanaan lelang terhadap objek lelang baru dilaksanakan pada tanggal 10 Januari 2023** maka nyata-nyata gugatan Penggugat masih prematur atau terlalu dini untuk diajukan ;

Halaman 36 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Penggugat yang mengajukan gugatan sebelum lelang dilaksanakan, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam register perdata dan pengisian aplikasi SIPP (Sistem Informasi Penelusuran Perkara) di seluruh Pengadilan Negeri dibawah Mahkamah Agung maka secara umum terhadap keberatan perkara lelang yang diajukan di Pengadilan Negeri baik itu sebelum terjadinya lelang atau setelah terjadinya pelaksanaan lelang maka perkara tersebut oleh Pengadilan Negeri akan didaftarkan sebagai perkara jenis gugatan walaupun dalam gugatan itu sendiri sebelumnya telah mencantumkan perkara jenis perlawanan maka perkara tersebut tetap dimasukkan dengan perkara jenis gugatan yang akan dimasukkan ke dalam register perdata maupun dalam pengisian aplikasi SIPP (Sistem Informasi Penelusuran Perkara). Dengan demikian Majelis Hakim tidak mempermasalahkan penyebutan istilah “gugatan” maupun “perlawanan” dalam pembuatan surat gugatan dalam perkara ini. Dengan demikian keberatan eksepsi poin ini haruslah ditolak ;

B. Eksepsi *Error in Persona*

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat II mempermasalahkan bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Hal ini sebagaimana dalam dalil-dalil gugatan Penggugat mengenai keberatan atas lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II. Bahwa terjadinya proses lelang objek lelang *a quo* berdasarkan Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I Nomor 019/BPRCA/PML/XI/2022 tanggal 2 November 2022. Selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 ayat (2) huruf k PMK 213/2020 yang mengatur bahwa “Penjual bertanggung jawab terhadap bantahan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual.” Berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana, sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual (dhi. Tergugat I), sehingga tindakan Penggugat yang mengikutsertakan KPKNL Tegal sebagai pihak Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mengajukan gugatan ini salah satunya mempermasalahkan tentang Penggugat belum menerima dan belum menandatangani surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I dan Penggugat baru mengetahui adanya Pengumuman Lelang melalui Surat

Halaman 37 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Dari Tergugat I dan lelang akan di laksanakan di KPKNL Tegal. Atas tindakan Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II yang telah melakukan pelelangan objek jaminan/agunan kredit Penggugat pada tanggal 10 Januari 2023 dengan ketentuan harga lelang yang sepihak, maka tindakan – tindakan tersebut merupakan tindakan perbuatan melawan hukum (PMH) dan telah merugikan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari gugatan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa walaupun dalam Pasal 13 ayat (2) huruf k PMK 213/2020 disebutkan bahwa penjual bertanggung jawab terhadap bantahan perdata dan tuntutan pidana akan tetapi tidak mengurangi hak dari Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat II. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa saja yang dirasa telah melanggar hak dan merugikan diri dari Penggugat. Hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 305 K/Sip/1971 “*Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang harus digugatnya*”, dengan demikian maka eksepsi poin ini patut ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi dari masing-masing Tergugat I dan II dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat telah tercantum adanya permohonan untuk dikabulkannya seluruh gugatan dan atau menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk mengambil putusan lain yang dipandang adil, maka Majelis Hakim dalam mempertimbangkan dan mengadili perkara ini berdasarkan pada apa yang dimohonkan Penggugat dalam petitumnya tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat sedangkan menguatkan dalil-dalil bantahannya atas gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah mengajukan bukti-bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan mengenai petitum gugatan Penggugat ini dalam perkara ini, demi efektifitas dan menghindari kesan adanya perulangan dalam satu Putusan maka Majelis Hakim sekaligus akan mempertimbangkan bantahan atau jawaban yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sepanjang ada kaitan langsungnya dengan petitum yang dimohonkan oleh Penggugat ;

Halaman 38 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml

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

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat seperti diuraikan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum -petitum Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat poin 1, dikabulkan atau tidak adalah bergantung kepada pembuktian petitum gugatan yang lain, sehingga akan ditentukan kemudian ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-2 Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 1865 KUHPdt menyebutkan bahwa “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut” ;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum secara umum meliputi perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati (patiha) yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat/orang lain ;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Dari bunyi pasal tersebut maka unsur Pasal 1365 KUHPerdata adalah ada perbuatan yang dilakukan sengaja atau lalai, bertentangan dengan undang-undang atau kepatutan, ada kerugian dan ada kesalahan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat yang meminta agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum maka Majelis Hakim berpendapat untuk dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum salah satunya akan dipertimbangkan apakah Tergugat I dan Tergugat II sudah melaksanakan prosedur dalam proses lelang sesuai peraturan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang diakui oleh kedua belah pihak dipersidangan dalam perkara ini bahwa benar pada tanggal 22 April 2020 Penggugat telah melakukan perjanjian kredit Nomor : 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 tanggal 22 April 2020 dengan Tergugat I dimana Tergugat I memberikan kepada Penggugat berupa fasilitas kredit

Halaman 39 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml

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

sebesar Rp. 47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman selama 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 21 Mei 2020 dan berakhir/ jatuh tempo pada tanggal 21 April 2025. Selanjutnya untuk menjamin pembayaran kembali pinjaman hutang, Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 02567, luas 349 M2 yang terletak di Tegalsari Timur, Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang atas nama Turokhati (surat bukti T.I-2, T.I-8 dan T.II-1) ;

Menimbang, bahwa atas jaminan SHM tersebut telah dilakukan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 442/2020 tanggal 29 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Qoyum Maulana, S.H.,M.Kn (surat bukti T.I-10 dan T.II-4a) sehingga terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 02362/2020 peringkat pertama (surat bukti T.I-11 dan T.II-4b) ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat mengalami hambatan dalam usahanya, dan juga pada saat itu masih ada Pandemi covid 19, maka Penggugat dalam melakukan kewajiban angsuran kepada Tergugat I-pun mengalami keterlambatan dan kemacetan. Bahwa karena Penggugat mengalami kemacetan dalam mengangsur kepada Tergugat I, namun demikian Penggugat sudah mengangsur kepada Tergugat I sebesar Rp 11.840.000,- (sebelas juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah), oleh karena itu sisa pinjaman Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp 47.000.000, - Rp. 11.840.000,-, maka sisa pinjaman penggugat adalah Rp 35.160.000,- (tiga puluh lima juta seratus enam puluh ribu rupiah). Bahwa atas adanya kemacetan angsuran tersebut, Penggugat telah berupaya untuk dapat menyelesaikan dengan jalan kekeluargaan namun Tergugat secara sepihak dengan tanpa melalui tahapan-tahapan prosedur lelang yaitu mengenai tahapan adanya Surat Peringatan I, Surat Peringatan II maupun Surat Peringatan III yang seharusnya Tergugat kirimkan kepada Penggugat sebelum dilakukan lelang, ternyata hal itu tidak pernah dilakukan oleh Tergugat, akan tetapi Tergugat secara tiba-tiba akan melakukan Lelang jaminan SHM. No. 02567, Luas ± 349 m², Atas Nama Turokhati, yang terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, selain daripada itu jangka waktu kredit antara Penggugat dengan Tergugat 1 belum berakhir yakni sampai dengan tanggal 22 April 2025 ;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mengakui bahwa dirinya tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran sebagaimana dalam perjanjian kredit Nomor : 31.72.000790.02/KC/CA/IV/2020 tanggal 22 April 2020 dan juga berdasarkan P-2 dan T.I-3 berupa Kartu Pinjaman Debitur atas nama Turokhati

Halaman 40 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertera Penggugat tidak membayar angsuran sehingga menjadi fakta hukum yang diakui oleh kedua belah bahwa Penggugat tidak membayar angsuran kredit, dalam hal ini telat selama 829 hari sejak 16 November 2021. Oleh karena Penggugat tidak membayar angsuran sebagaimana dalam perjanjian kredit sehingga Tergugat I mengirimkan kepada Penggugat berupa Surat Peringatan I Nomor : 118/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 13 Juli 2022 (surat bukti T.I-4 dan T.II-5a), Surat Peringatan II Nomor : 174/BPRCA/PML/VII/2022 tanggal 21 Juli 2022, (surat bukti T.I-4a dan T.II-5b) dan Surat Peringatan III Nomor : 222/BPRBCA/PML/VII/2022 tanggal 28 Juli 2022, (surat bukti T.I-4b dan T.II-5c)

Menimbang, bahwa dari surat gugatan Penggugat dan surat – surat bukti tersebut diatas, Penggugat tidak juga melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran kepada Tergugat I sebagaimana dalam surat perjanjian kredit sehingga menurut Tergugat I, Penggugat I dinyatakan wanprestasi/cidera janji ;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Tergugat I, Penggugat selaku debitur tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit dan telah diberikan peringatan-peringatan oleh Tergugat I namun Penggugat tetap tidak mengindahkan sehingga berdasarkan Pasal 6 UUHT Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas Jaminan Hak Tanggungan kepada Tergugat II (KPKNL) berdasarkan Surat Nomor : 019/BPRCA/PML/XI/2022 tanggal 2 November 2022 Perihal Permohonan Lelang ke Kantor KPKNL Tegal (surat bukti T.I-12, surat bukti T.II-2) dengan dilampirkan kelengkapan administrasi diantaranya berupa Daftar Barang Yang Akan Diajukan Lelang tertanggal 2 November 2022 (surat bukti T.II-3a), Surat Pernyataan PT. BPR Central Artha tertanggal 2 November 2022, yang pada pokoknya menerangkan bahwa sesuai dengan perjanjian kredit, apabila debitur wanprestasi maka pihak debitur PT. BPR Central Artha diberikan hak dan wewenang untuk melakukan penjualan agunan secara lelang dan PT. BPR Central Artha selaku kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan dan atau tuntutan perdata dan pidana yang diajukan oleh debitur maupun pihak lain (surat bukti T.II-3c) serta membuat Laporan Penilaian Kondisi Dan Taksasi Jaminan Tanah/ Tanah dan Bangunan Guna Keperluan Lelang tertanggal 02 November 2022 (surat bukti TII-3b) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 10 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 /PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan sebagai berikut:

- 1) Penyelenggaraan Lelang dilakukan oleh KPKNL, Kantor Pejabat Lelang Kelas II, atau Balai Lelang sesuai kewenangannya.

Halaman 41 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan Penjual.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 /PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang” ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang menurut Pasal 1 angka – 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 /PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang dan objek lelang dapat dilelang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas permohonan lelang dari Tergugat I kepada Tergugat II tersebut, Tergugat II kemudian menetapkan surat Nomor : 1821/KNL.0904/2022 tanggal 23 November 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang (surat bukti T.II -6) ;

Menimbang, bahwa terhadap Penggugat yang dalam gugatannya memperlakukan tentang Penggugat yang belum menerima dan belum menandatangani surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I dan Penggugat baru mengetahui adanya Pengumuman Lelang melalui Surat Pemberitahuan Dari Tergugat I dan lelang akan di laksanakan di KPKNL Tegal, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan surat bukti T.I-5 berupa Pemberitahuan Hari dan Tanggal Lelang, Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Penggugat dengan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 225/BPRCA/PML/XI /2022 tanggal 28 November 2022 dan surat bukti T.II-7 berupa Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: 045/BPRCA/PML/I/2023 tanggal 5 Januari 2023, yang pada pokoknya surat bukti T.I-5 dan surat bukti T.II-7 tersebut berisi tentang pemberitahuan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan yang diagendakan pada hari Selasa tanggal 10 Januari 2023 yang dikirim lewat PT. Pos Indonesia dan terhadap surat pelaksanaan lelang tersebut telah diterima oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II mengeluarkan Lembar Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 12 Desember 2022 (surat bukti T.I – 9 dan T.II-8a) dan melakukan Pengumuman melalui Media Cetak Harian Radar Tegal yang terbit tanggal 27 Desember 2022 yang pada pokoknya pada tanggal 10 Januari 2023 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Tegal akan dilakukan Lelang Hak Tanggungan tanah/rumah SHM No. 02567 atas nama TUROKHATI terletak di Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang (surat bukti T.I - 6). Selanjutnya sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat II (KPKNL Tegal) juga telah meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (3) PMK Lelang sebagai prinsip kehati-hatian untuk mengetahui apakah hak tanggungan yang tercatat telah sesuai dengan yang diajukan oleh penjual kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang mengirimkan surat kepada Tergugat II berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor berkas 572/2023 yang diterbitkan tanggal 6 Januari 2023 (surat bukti T.II -9) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dilakukan lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 74/41/2022, Tanggal 16 Februari 2022 yang dilakukan oleh Tergugat II dan dalam pelaksanaan lelang tersebut, harga tanah obyek sengketa dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai dengan SHM No. 02567, luas 349 m2 atas nama Turokhati dengan nilai limit Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran (surat bukti T.II - 10) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keberatan dalam gugatan Penggugat yang mempermasalahkan harga nilai limit objek jaminan/agunan atas jaminan sebidang tanah dan bangunan sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), harga tersebut tidak secara proposional melihat kepentingan para pihak, khususnya pihak Penggugat karena nilai atau harga objek jaminan/agunan sebidang tanah dan bangunan, 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, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T.I-10 dan T.II-4a berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 442/2020 tanggal 29 Juli 2020, disebutkan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa untuk menjamin pelunasan utang debitor sejumlah Rp. 47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah)/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan utang piutang tersebut diatas atau dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 58.750.000,- (lima puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dst.....”

Menimbang, bahwa berdasarkan aturan nilai limit diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 /PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan sebagai berikut:

Pasal 47

- 1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit ;
- 2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual ;

Menimbang, bahwa dari peraturan diatas, yang mempunyai kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit berada di tangan Tergugat I selaku penjual sehingga menurut Majelis Hakim dalam penentuan nilai limit lelang tanah maupun bangunan tidak ada aturan rumus baku melainkan selama ini hanya berdasarkan dari kebiasaan saja yaitu penentuan limit lelang tidak boleh dijual dibawah nilai hutang yang tercantum dalam hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian nilai limit tanah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut masih diatas nilai tanggungan sebesar Rp. 58.750.000,- (lima puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga Penggugat masih mempunyai sisa kembalian uang dari penjualan lelang tersebut dan terhadap Penggugat dalam gugatannya yang mendalilkan bahwa nilai atau harga objek jaminan/agunan sebidang tanah dan bangunan yang menurut secara umum di masyarakat adalah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Majelis Hakim dalam hal ini berpendapat bahwa dipersidangan Penggugat tidak juga mengajukan pembuktian yang menyatakan bahwa taksiran harga pasar jaminan tanah tersebut adalah sebesar Rp 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah), untuk itu menurut Majelis Hakim hanyalah perkiraan dari Penggugat saja tanpa dapat dibuktikan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keberatan Penggugat lainnya dalam gugatan yang mempermasalahkan Para Tergugat yang akan melakukan lelang jaminan hak tanggungan padahal jangka waktu kredit antara Penggugat dengan Tergugat 1 belum berakhir yakni sampai dengan tanggal 22 April 2025, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1267 KUHPerdata memberi hak opsi kepada kreditur untuk mengambil tindakan apakah debitur wanprestasi, tanpa mempersoalkan apakah perjanjian telah jatuh tempo atau tidak berupa ketentuan :

- a) Meminta atau menuntut kepada pengadilan untuk memaksa debitur memenuhi perjanjian, jika hal itu masih bisa dilakukan oleh debitur ;
- b) Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya kerugian dan bunga ;

Bertitik tolak dari ketentuan pasal-pasal di atas, sangat keliru pendapat yang mengatakan eksekusi atas objek Hak Tanggungan tidak dapat diminta atau dilaksanakan selama perjanjian belum jatuh tempo meskipun debitur melakukan cedera janji atau wanprestasi. Pendapat dan penerapan yang tepat adalah sebagai berikut :

- Apabila debitur melakukan cedera janji, eksekusi sah dan valid dilaksanakan meskipun masa perjanjian belum berakhir ;
- Terhadap pelaksanaan eksekusi yang demikian, debitur tidak dapat mengajukan *partij verzet* berdasarkan Pasal 207 HIR, Pasal 225 Rbg ;

(M. YAHYA HARAHAHAP, S.H, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 202) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat semua tahapan prosedur sebelum pengajuan lelang sudah dilaksanakan oleh Tergugat I sehingga Tergugat I berhak mengajukan permohonan prosedur lelang kepada Tergugat II dan berdasarkan prosedur lelang yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II sudah melaksanakan seluruh prosedur dalam proses lelang sesuai peraturan yang berlaku sehingga sah secara hukum, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum No 2 "Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum" haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke 3, 4, 5 dan 6, oleh karena petitum tersebut erat kaitannya dengan petitum ke 2 yang ditolak, dengan demikian petitum poin 3, 4, 5 dan 6 juga patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke -7 "Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir beslaag*) atas harta kekayaan milik Tergugat 1, yang terletak di Kelurahan Kebondalem, Kecamatan Pemalang, kabupaten Pemalang, Jawa Tengah kode pos 52312", Majelis Hakim

Halaman 45 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa harta kekayaan Tergugat I yang dimohonkan dalam petitum tersebut diatas bukan sebagai jaminan hak tanggungan dalam perkara ini melainkan yang menjadi jaminan hak tanggungan dalam perkara ini adalah berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 02567, luas 349 M2 yang terletak di Tegalsari Timur, Desa Tegalsari Timur, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang atas nama Turokhati, oleh karenanya petitum No. 7 tersebut tidaklah relevan sehingga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke -8 “Menyatakan bahwa keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk dapat menyatakan agar putusan dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun diajukan perlawanan atau banding sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 (1) HIR dan Pasal 191(1) *Rechtsreglemen Buitengewesten* harus memenuhi syarat-syarat :

- a. Ada surat *authentic* atau tulisan tangan (*hanschrift*) tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Gugatan berdasar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan;
- f. Ada gugatan provisional yang dikabulkan ;
- g. Dalam sengketa-sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada alasan yang mendesak meskipun salah satu syarat terpenuhi, tidak serta merta *putusan Uitvoerbaar bij voorraad* harus dijatuhkan dan memperhatikan pula Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, maka petitum No. 8 tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke - 9 “Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini”, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum angka ke- 2 sampai angka ke- 8 dinyatakan ditolak maka Penggugat berada dipihak yang kalah sehingga berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp. 1.076.000,- (satu juta tujuh puluh enam ribu rupiah), dengan demikian petitum angka ke-9 ini patut ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka - 1 “Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya”, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum gugatan poin 2 – 9 ditolak, maka secara *mutatis mutandis*, petitum gugatan Penggugat poin 1 juga ditolak sehingga dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Mengingat, KUHPerdata/BW, UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Sema No. 4 Tahun 2001, Sema Nomor 3 Tahun 2000, HIR, *Rechtsreglemen Buitengewesten* dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 /PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta memperhatikan ketentuan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI

Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menyatakan Eksepsi dari masing-masing Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum kepada Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.076.000,- (satu juta tujuh puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada hari Rabu tanggal 17 Mei 2023 oleh kami, LAILY FITRIA TITIN A, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, SYAEFUL IMAM S.H dan BILI ABI PUTRA S.H, M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 29 Mei 2023 oleh Hakim Ketua didampingi hakim-hakim

Halaman 47 dari 48 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggota tersebut dibantu oleh SITI UMAMAH, S.H.I Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, yang dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

HAKIM- HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

SYAEFUL IMAM, S.H

LAILY FITRIA TITIN A, SH., M.H

BILI ABI PUTRA S.H, M.H

PANITERA PENGGANTI

SITI UMAMAH, S.H.I

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp.	75.000,00
3. Panggilan	: Rp.	921.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp.	30.000,00
5. Redaksi	: Rp.	10.000,00
6. Materai	: Rp.	10.000,00
Jumlah rupiah).		Rp.1.076.000,- (satu juta tujuh puluh enam ribu

