



**PUTUSAN**

**NOMOR : 32/Pdt.G/2021/PN Pml**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Sri Sugiarni, Lahir di Pemalang, tanggal 20 Mei 1965, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Desa Jebed Utara Rt. 002 Rw. 003 Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Saifudin Zuhri, S.H., Budy Hermanto, S.H., Deny Christy Febrianu Siahaan, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Budy Hermanto, S.H & REKAN yang berkantor di Jalan KM 01 Rt 005 Rw 002, Desa Belik, Kecamatan Belik, Kabupaten Pemalang, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 09.354/SK.bm.khusus./X/.2021 tanggal 20 Oktober 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 25 Oktober 2021, selanjutnya di sebut sebagai PENGGUGAT;

**LAWAN:**

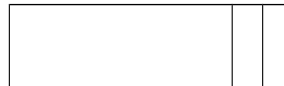
PNM ULaMM Petarukan Cabang Tegal, yang beralamat di Jl. Raya Petarukan-Pemalang Komplek Ruko Lama No.19, selanjutnya di sebut sebagai Tergugat I;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alphasiddha Yuliantana, Rizki Sepriadi, Rico Mangiring Purba, Gita Diana Sari, Muhammad Luthfi Ghifari, Riady, Falaki Kartono Muhammad, Aldo Diars Poetra, Ardhya Pradipta, Peramudia Gilang Prasedia, Vanida Nur Thazzrina, berdasarkan Surat Kuasa No. SKU- 282/PNM-TGL/X/2021 didaftarkan di Kepaniteraan Hukum pada tanggal 23 November 2021 dengan Nomor 204/SK/2021/PN Pml, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Kepala Wilayah IX DKJN Semarang Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal, beralamat di Jalan K.S. Tubun No.12 Kota Tegal, selanjutnya di sebut sebagai Tergugat II;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serapina Siahaan, SH., LL.M., Pangihutan Siagian, SH., MH., Drs. Dwi Hariyanto, Helda Anggraini Octavina, SH., LL.M., Prasodjo Mulyo Pamudji, SE., Adimas Aryo, N.K.P., SH., Nely Hidayati, SH., Trie Nurul Widya Wardhani, SH., Ikko Aryo Wijoyono, SH., Franklin Ignatius Avrinton Silalahi, SH., Azzi

Halaman 1 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kurniawan, SE., Marsya Denny Harisukma, SE., Sulis Juniarti Dwi Sutarto, Suharyadi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU – 472/MK.1/2021 didaftarkan di Kepaniteraan Hukum pada tanggal 7 Desember 2021 dengan Nomor 212/SK/2021/PN Pml, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Wardoyo, bertempat tinggal di Dukuh Kemonggoan Selatan Rt.002 Rw.005, Desa Bulak Sari, Kecamatan Seragi, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya di sebut sebagai turut tergugat;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nasoka, SH. MH., dan Ganis Vitiyanty Noor, SH., keduanya adalah Advokat, Konsultan Hukum dan mediator pada Law Office Nasokha, SH. MH., & Partner yang beralamat di Jl. Tentara Pelajar KM 3 Nomor 40 RT. 00 RW. 002 Dukuh Gumanti Desa Kutorejo Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan Kode Pos 51161, berdasarkan surat kuasa tertanggal 6 November 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 8 November 2021 Dengan Nomor 191/SK/2021/PN. Pml, selanjutnya di sebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

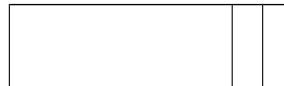
## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 22 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 25 Oktober 2021 dengan Register Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### I. KEDUDUKAN HUKUM (Legal Standing) Penggugat :

1. Penggugat adalah Warga Negara Indonesia, berdasarkan pasal 4 huruf (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen merupakan Konsumen/Debitur (Para Penggugat), berhak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif oleh pelaku usaha;
2. Pelaku usaha dalam hal ini adalah Tergugat I (Satu) PNM ULamm Petarukan Cabang Tegal Yang beralamat di di Jl. Raya Petarukan-Pemalang, Komplek Ruko lama No.19;
3. Penggugat adalah pemilik sebidang Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. SHM 2217 Luas 200 M2 atas Nama SRI SUGIARNI, ERVIN SUBECHI, ISRINA ADIATI, FARIZ MAULANA yang terletak di Dusun Jebed

Halaman 2 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





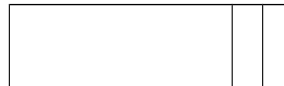
RT 002/RW 003 Desa Jebed Utara Kec. Taman Kabupaten Pemalang  
Propinsi Jawa Tengah;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Penggugat adalah Warga Negara Indonesia yang tidak dapat **dikenakan penyitaan, kecuali atas perintah tertulis dari kekuasaan yang sah dalam hal ini dan menurut tata cara yang diatur dalam Undang-Undang**;

5. Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Indonesia, sebagai pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2217 Luas 200 M2 Atas Nama SRI SUGIARNI yang terletak di Dusun Jebed RT 002/RW 003 Desa Jebed Utara Kec. Taman Kabupaten Pemalang Propinsi Jawa Tengah. yang telah dilelang dengan tanpa dasar hukum, dan tanpa persetujuan pemilik atau Penggugat yang telah dilakukan tanpa pemberitahuan, itu tidak sah, proses lelang dengan rekayasa tanpa prosedur lelang dan tidak sesuai Undang - Undang aturan Kementerian Keuangan dan Lembaga Keuangan ( OJK - BI ) Sebagai pemenang Lelang Semua akan dibuktikan dipersidangan dengan Pembuktian;

6. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan karena pelaksanaan lelang tersebut dirasa tidak tepat, karena Penggugat menganggap ketentuan Pasal 6 UUHT tentang lelang eksekusi merupakan ketentuan yang berdiri sendiri terlepas dari ketentuan dengan eksekusi lainnya. Ketentuan Pasal 6 UUHT adalah bagian dari eksekusi yang ketentuan dasar diatur dalam Pasal 20 (1) a UUHT Dengan kata lain pandangan KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG TEGAL, beralamat di Jl. K.S. Tubun No. 12 Kota Tegal tentang lelang eksekusi merupakan pandangan yang parsial, bukan pandangan terpadu yang memandang ketentuan eksekusi dalam UUHT sebagai suatu sistem yang saling kait-mengkait satu sama lain. Selain itu KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG TEGAL beralamat di Jl. K.S. Tubun No. 12 Kota Tegal Provinsi Jawa Tengah. juga mengesampingkan ketentuan Pasal 26 UUHT berikut penjelasannya juga penjelasan umum angka 9 UUHT yang dengan tegas-tegas menyatakan bahwa ketentuan UUHT tentang eksekusi objek HT belum berlaku karena belum ada Peraturan Pemerintah sebagai pelaksanaannya, Ketentuan UUHT yang menyatakan peraturan tentang eksekusi belum berlaku karena belum ada peraturan pelaksanaannya, merupakan ketentuan hukum memaksa (dwinger recht), sehingga harus ditaati. Pelanggaran terhadap ketentuan ini terancam sanksi. Sehubungan

Halaman 3 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





ketentuan UUHT yang mengatur ketentuan eksekusi masih belum berlaku, maka penggunaan Pasal 6 UUHT belum berlaku, sehingga belum dapat dipergunakan sebagai dasar hukum untuk pelaksanaan eksekusi;

7. Penggugat sudah ada itikat baik karena sudah mengajukan permohonan Pelunasan dan sudah ada kesepakatan untuk pelunasan di outstanding sejumlah Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dan sudah dibayarkan sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 20 Maret 2019 sebagai pembayaran pelunasan tahap I dan sisanya akan dibayarkan menunggu terkumpulnya uang kembali karena situasi dan kondisi keuangan dan usaha yang sudah tidak jalan (bangkrut);

## **II. Kedudukan Hukum Tergugat dan Turut Tergugat:**

- Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka (3) Undang-undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Tergugat I adalah Perseroan Terbatas (PT) Lembaga Keuangan Bank, baik berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi;
- Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal DJKN yang dipimpin oleh seorang kepala kantor setingkat Eselon III, berbeda di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN, tugasnya: Melaksanakan Pelayanan Kekayaan, penilaian, piutang negara dan lelang;
- Bahwa Turut Tergugat merupakan warga Negara Indonesia dan mempunyai hak hukum yang sama mengikatkan diri sebagai pembeli lelang dan mengikatkan diri dalam sengketa karena dengan sengaja menggunakan kekuasaan jabatannya untuk merampas, menguasai jaminan dan merugikan Penggugat;

## **III. Adapun Duduk Perkaranya adalah sebagai berikut:**

1. Bahwa pada awal **Tergugat I (Satu)** (PNM ULaMM Petarukan Cabang Tegal) memberikan pinjaman kepada **Penggugat** (SRI SUGIARNI) dengan obyek jaminan Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik No. SHM 2217 Luas 200 M<sup>2</sup> atas Nama SRI SUGIARNI, ERVIN SUBECHI, ISRINA ADIATI, FARIZ MAULANA;
2. Bahwa pada awal Tergugat I (Satu) (PNM ULaMM Petarukan Cabang Tegal) memberikan pinjaman kepada Penggugat (SRI SUGIARNI) dengan

*Halaman 4 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. Rekening ZK.010.000050 Jumlah pinjaman sebesar Rp 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) Jenis Fasilitas Kredit angsuran Berjangka dengan jangka waktu 48 bulan, tanggal realisasi 25 April 2018 s.d tanggal jatuh tempo 25 April 2022;

3. Bahwa dalam perjanjian kredit, awalnya Penggugat SRI SUGIARNI telah melakukan angsuran dengan tepat waktu pada setiap bulannya yaitu Penggugat telah mengangsur (Mencicil tiap bulan) kurang lebih sebesar Rp 4.910.000,00 (Empat Juta Sembilan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) x 9 bulan terhitung dari tanggal 25 Mei 2018 s.d 25 Januari 2019, namun dalam perjalanan waktu usaha Penggugat mengalami kemunduran sehingga mengalami keterlambatan dan kekurangan kemampuan untuk mengangsur pinjaman tersebut maka mengajukan permohonan pelunasan;

4. Bahwa namun demikian Penggugat masih mempunyai niat baik (itikad baik) untuk menyelesaikan pinjaman tersebut kepada Tergugat I (satu) serta mengajukan surat permohonan **pelunasan pembayaran tertanggal 31 Januari 2019 kepada PNM ULaMM Petarukan Cabang Tegal**;

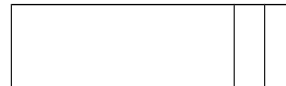
5. Bahwa pada tanggal 20 Maret 2019 penggugat melakukan pembayaran untuk pelunasan tahap I (satu) sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan cara tunai kepada tergugat I (satu) PNM ULaMM Petarukan Cabang Tegal dengan Nomor Rekening ZK.010.000050 atas nama SRI SUGIARNI;

6. Bahwa atas kelalaian dalam pembayaran kredit atau pelunasan lanjutan penggugat, tergugat I (satu) PNM ULaMM Petarukan Cabang Tegal mengajukan lelang melalui tergugat II (dua) tanpa adanya terlebih dahulu upaya musyawarah dengan penggugat;

7. Bahwa dari hasil pelelangan yang diajukan tergugat I (satu) PNM ULaMM Petarukan Cabang Tegal melalui tergugat II (dua) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal maka agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. SHM 2217 Luas 200 M2 atas Nama SRI SUGIARNI, ERVIN SUBECHI, ISRINA ADIATI, FARIZ MAULANA terjual kepada turut tergugat I (satu) sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) berdasarkan risalah lelang No. 463/41/2021;

8. Bahwa penggugat sangat keberatan dengan pelelangan tanah dan bangunan tersebut oleh para pihak tergugat dan turut tergugat karena harga tanah dan bangunan tidak sesuai dengan harga pasaran dan tergugat tidak mempertimbangkan dulu sebelum melakukan pelelangan apalagi sudah jelas penggugat pada tanggal 20 Maret 2019 membayar sejumlah Rp.

Halaman 5 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml







100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai pelunasan tahap I (satu) yang sudah ada kesepakatan dengan petugas PNM ULaMM bahwa yang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk dibayarkan terlebih dahulu untuk mengurangi outstanding setidaknya tergugat memberikan solusi, musyawarah untuk membayar kekurangan tersebut dan mau diajukan pelelangan tidak seolah-olah serta merta atau sepihak

**9.** Bahwa selanjutnya tergugat I (satu) menyampaikan pemberitahuan hasil lelang kepada penggugat berdasarkan surat pemberitahuan No. M-412/PNM-ULaMM-PTRK/X/21 dengan rincian penjualan sebagai berikut :

- Harga Terjual	Rp. 190.000.000
- Bea Lelang	Rp. 3.800.000
- PPN	Rp. 4.750.000
- Hasil Bersih Lelang	Rp. 181.450.000
- Pelunasan Pinjaman	Rp. 81.213.428
- Biaya Biaya Lelang	Rp. 4.323.100
- Sisa Hasil Lelang	Rp. 96.913.472

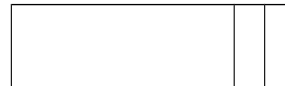
**10.** Bahwa penggugat sangat keberatan dengan pelelangan tanah dan bangunan tersebut oleh pihak para tergugat dan turut tergugat 1 (satu) karena harga tanah dan bangunan tidak sesuai harga pelelangan tersebut apabila dijual menurut harga pasaran seharusnya tergugat I (satu) dan tergugat II (dua) mempertimbangkan dulu pelelangan itu apa lagi sudah jelas mengapa penggugat selaku debitur macet pembayarannya disebabkan usahanya bangkrut selain itu tergugat I (satu) setidaknya bisa memberikan toleransi dan memberikan solusi kepada penggugat selaku debitur untuk mencari solusi lain;

**11.** Bahwa berdasarkan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, maka penggugat mengalami kerugian dan secara jelas serta terang adanya perbuatan melawan hukum :

**a.** Tergugat I (satu) dan tergugat II (dua) bersama dengan turut tergugat tidak pernah mengajak musyawarah penggugat tentang proses pelelangan dari tanah dan bangunan yang akan dilelang serta tanpa didahului permohonan eksekusi pada Pengadilan Negri Pemalang, melakukan pelelangan agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. SHM 2217 Luas 200 M<sup>2</sup> atas Nama SRI SUGIARNI, ERVIN SUBECHI, ISRINA ADIATI, FARIZ MAULANA.

**b.** Tergugat I (satu) dan tergugat II (dua) bersama turut tergugat secara sepihak menentukan limit lelang yang terlalu rendah atau

Halaman 6 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml



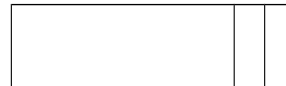


dibawah harga pasaran yakni sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus Sembilan puluh juta rupiah) terhadap agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. SHM 2217 Luas 200 M2 atas Nama SRI SUGIARNI, ERVIN SUBECHI, ISRINA ADIATI, FARIZ MAULANA tanpa didasarkan nilai/harga jual sepatutnya dalam masyarakat dan tanpa menentukan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta tanpa didahului dengan permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri Pemalang dalam menetapkan limit lelang. Hal ini secara jelas dan terang telah melanggar Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah pasal 20 ayat (2) berbunyi :*"Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak"*. Junto Pasal 1 Ayat 28 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa : *"Nilai Limit (Reserve Prive) adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual"*. Dalam hal ini tergugat tidak pernah melibatkan atau bermusyawarah dengan penggugat dalam penentuan harga limit lelang objek hak tanggungan

c. Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian kredit Tergugat I (satu) **(PNM ULaMM Petarukan Cabang Tegal)** maupun Tergugat II (dua) **(KPKNL) Tegal** tidak mementingkan penyelesaian hutang Penggugat akan tetapi lebih mengedepankan pelaksanaan lelang dan penjualan aset nasabahnya, hal ini sangat bertentangan dengan azas keadilan dan merupakan preseden buruk bagi pelaksanaan praktek Perbankan di Indonesia karena sangat merugikan Penggugat selaku nasabah, sehingga perekonomian yang dibangun berasaskan kekeluargaan tidak terlaksana sebagaimana Undang-Undang Dasar 45 BAB XIV Pasal 33 ayat 1 "Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas azas kekeluargaan" dan Pembukaan Undang-undang Dasar "dan untuk memajukan kesejahteraan umum"

d. Bahwa Penggugat dalam pengikatan hutang kepada Tergugat I (satu) **(PNM ULaMM Petarukan Cabang Tegal)** yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit, Penggugat tidak diberikan salinan akta pengakuan hutang atau surat hutang, oleh karena itu penjualan lelang

Halaman 7 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





tanah objek sengketa yang dilakukan turut Tergugat I (satu) bertentangan dengan Hukum Acara Perdata/HIR Pasal 224;

**12.** Terhadap Tergugat I (satu) **PNM ULamm Petarukan Cabang Tegal**, penggugat menyatakan jika penggugat tidak pernah mengizinkan pembebanan hak tanggungan terhadap objek sengketa yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang dan tidak pernah mengizinkan tergugat 1 (satu) untuk menjual jaminan melalui lelang, sedangkan terhadap turut tergugat telah menentukan harga limit yang terlalu rendah dan tidak berdasarkan nilai/harga jual sepatutnya dalam masyarakat sehingga menurut penggugat, tergugat 1 (satu) dan tergugat II (dua) dan juga turut tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

**13.** Tergugat I (satu) telah dengan sengaja menambahkan biaya-biaya operasional dan biaya-biaya lainnya yang timbul dari pelelangan tersebut dan dibebankan kepada penggugat;

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa tergugat telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa proses penjualan lelang pada tanggal 7 Oktober 2021 dengan Risalah Lelang Nomor 46341/2021 terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2217 Luas 200 M2 atas Nama SRI SUGIARNI, ERVIN SUBECHI, ISRINA ADIATI, FARIZ MAULANA yang beralamat di Dusun Jebed RT 002/RW 003 Desa Jebed Utara Kec. Taman Kabupaten Pemalang Propinsi Jawa Tengah adalah Tidak Sah/Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum;
4. Menghukum tergugat dan turut tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian material dan kerugian immaterial kepada penggugat sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;
5. Menghukum tergugat dan turut tergugat untuk mematuhi keputusan ini ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorad*) meskipun ada upaya hukum banding, asasi, atau payung hukum lainnya;
7. Menghukum tergugat dan turut tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR :**

Jika Ketua Pengadilan Negeri Pemalang berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Halaman 8 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml







# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat, masing-masing datang menghadap Kuasanya seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Anisa Laily Fitria Titin A, S.H.,M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Pemalang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Desember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dimana dalam surat gugatan Kuasa Penggugat mengajukan perbaikan surat gugatannya pada tanggal 21 Desember 2021, yang perubahan pada posita dan penambahan petitumnya,

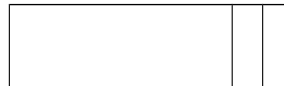
Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah menyampaikan jawabannya tanggal 28 Desember 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut;

## **A. FAKTA HUKUM YANG MENJADI LATAR BELAKANG GUGATAN A QUO**

Bahwa setelah mempelajari secara seksama dan teliti atas gugatan a quo, **TERGUGAT I** mendapati bahwa apa yang menjadi dasar awal mula gugatan adalah Perjanjian Pembiayaan antara Sri Sugiarni (**PENGUGAT**) dengan **TERGUGAT I** dengan objek agunan berupa tanah dan bangunan dengan bukti Sertipikat Hak Milik No. 02217 atas nama 1. Sri Sugiarni 2. Ervin Subechi 3. Isrina Adiati 4. Fariz Maulana dengan luas 200 m<sup>2</sup> yang terletak di Jebel Utara, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang. Bahwa **TERGUGAT I** perlu menguraikan terlebih dahulu Fakta Hukum yang sebenarnya atas perkara a quo kepada Majelis Hakim pemeriksa. Fakta Hukum ini **TERGUGAT I** uraikan karena **PENGUGAT** telah menyembunyikan Fakta Hukum yang sebenarnya yang dapat mengakibatkan Majelis Hakim Pemeriksa tidak mengetahui fakta hukum yang sebenarnya. Selanjutnya **TERGUGAT I** akan menguraikan Fakta Hukum atas perkara a quo sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 25 April 2018, **PENGUGAT** mendapatkan fasilitas pembiayaan dari **TERGUGAT I** sebesar **Rp 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)** dengan jangka waktu pembiayaan selama 48 (Empat Puluh Delapan) bulan dan angsuran perbulannya sebesar Rp. 4.910.000 (Empat Juta Sembilan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor: 169 tanggal 25 April 2018;

*Halaman 9 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa atas pembiayaan/kredit yang diterima oleh **PENGUGAT**, **PENGUGAT** menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan dengan bukti **Sertipikat Hak Milik No 02217 atas nama 1.Sri Sugiarni 2.Ervin Subechi 3.Isrina Adiati 4.Fariz Maulana** dengan luas 200m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jebed Utara Kecamatan Taman Kabupaten Pemalang;
3. Bahwa terhadap agunan telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 466 tanggal 29 September 2018** yang dibuat oleh Nasrizal, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Pekalongan selanjutnya **Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 217 tertanggal 12 Oktober 2018** yang dibuat dihadapan Indah Setyowati, S.H, Notaris/PPAT di Pemalang, jo. **Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1886/2019** yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang tanggal 01 Juli 2019, Sertifikat Hak Tanggungan mana memiliki irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa**". Sehingga apabila **PENGUGAT** selaku debitur wanprestasi/ingkar janji maka selaku pemegang Hak Tanggungan **TERGUGAT I** berhak untuk melakukan penjualan atas agunan baik secara sukarela maupun secara pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
4. Bahwa pada pada tanggal 20 Maret 2019 **PENGUGAT** telah membayar sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) dari total keseluruhan kewajiban outstanding sebesar Rp. 129.392.700 (Seratus Dua Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Rupiah) sehingga masih terdapat kekurangan sebesar Rp. 29.392.700 (Dua Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Rupiah).
5. Bahwa masih terdapat kekurangan pembayaran sebagaimana angka 4 (empat) tersebut diatas, namun pada bulan berikutnya **TERGUGAT I** tidak lagi menerima pembayaran angsuran dari **PENGUGAT**, oleh karenanya uang sejumlah tersebut terpotong sesuai angsuran perbulannya yaitu Rp. 4.910.000 (Empat Juta Sembilan Ratus Sepuluh Ribu). Hal ini terus terjadi dan terpotong dibulan-bulan berikutnya secara otomatis oleh sistem **TERGUGAT I** dikarenakan **PENGUGAT** dibulan-bulan berikutnya tidak melakukan pembayaran angsuran sampai uang sejumlah Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) tersebut habis terpotong angsuran.
6. Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 ayat 1 Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor: 169 tanggal 25 April 2018, dikarekan

Halaman 10 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/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

PENGGUGAT tidak melakukan pembayaran angsuran dibulan-bulan berikutnya maka PENGGUGAT dikenakan denda sebesar 3% (tiga persen) setiap bulan keterlambatan.

7. Bahwa dalam perjalanannya, ternyata **PENGGUGAT** tetap tidak melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Pembiayaan. Atas kelalaian dalam melakukan pembayaran tersebut, **TERGUGAT I** kemudian mengirimkan surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut kepada **PENGGUGAT**, yakni sebagai berikut:

a. Surat **TERGUGAT I** dengan No. 011 tertanggal 21 Nopember 2020, perihal Surat Peringatan I, untuk jumlah hutang hingga tanggal 21 Nopember 2021 sebesar Rp 3.722.958 (Tiga Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Dua Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Delapan);

b. Surat **TERGUGAT I** dengan No. 035 tertanggal 28 Januari 2021, perihal Surat Peringatan II, untuk jumlah hutang hingga tanggal 28 Januari 2021 sebesar Rp 18.988.255 (Delapan Belas Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Dua Ratus Lima Puluh Lima Rupiah);

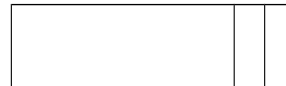
c. Surat **TERGUGAT I** dengan No. 046 tertanggal 04 Pebruari 2021, perihal Surat Peringatan III, untuk jumlah hutang hingga tanggal 04 Pebruari 2021 sebesar Rp 39.906.412,- (Tiga Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Enam Ribu Empat Ratus Dua Belas).

8. Bahwa meskipun **TERGUGAT I** telah mengirimkan surat-surat peringatan kepada **PENGGUGAT** sebagaimana di atas, namun **PENGGUGAT** tetap tidak melakukan kewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran sebagaimana telah diatur dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor: 169 tanggal 25 April 2018. Oleh karenanya menggunakan hak **TERGUGAT I** yaitu melakukan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan melalui KPKNL Tegal (**TERGUGAT II**);

9. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang dilakukan, **TERGUGAT I** mengirimkan surat pemberitahuan lelang kepada **PENGGUGAT** dengan Surat No. 391/ULM-PTRK/SPL/IX/2021 Tanggal 30 September 2021 Perihal Pemberitahuan Lelang kepada **PENGGUGAT**, dengan tetap memberi kesempatan kepada **PENGGUGAT** untuk melunasi hutang yang masih tertunggak.

10. Bahwa terhadap surat pemberitahuan lelang yang dikirimkan **TERGUGAT I**, **PENGGUGAT** tidak memberikan jawaban dan respon dengan melakukan pembayaran angsuran hutang yang tertunggak.

Halaman 11 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/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)



Dikarenakan **PENGGUGAT** tidak dapat melakukan pembayaran kewajibannya, maka **TERGUGAT I** merealisasikan pelaksanaan Lelang melalui KPKNL Tegal (**TERGUGAT II**) sebagaimana Akta Risalah Lelang Nomor: 463/41/2021 Tanggal 07 Oktober 2021.

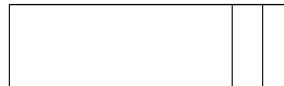
11. Bahwa secara keseluruhan **PENGGUGAT** telah menunggak selama **30 bulan** semenjak pembayaran terakhir tanggal 20 Maret 2019 sampai pada pelaksanaan lelang tanggal 07 Oktober 2021 dan secara nominal jumlah hutang **PENGGUGAT** sebesar Rp. 81.213.428 (Delapan Puluh Satu Juta Dua Ratus Tiga Belas Ribu Empat Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah) dimana nilai tersebut sudah termasuk pokok, bunga dan denda.

#### **B. DALAM EKSEPSI**

##### **A. GUGATAN YANG DIAJUKAN **PENGGUGAT** TANPA DASAR HUKUM YANG JELAS, SEHINGGA GUGATAN YANG DIAJUKAN **PENGGUGAT** TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*).**

- Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya tidak menguraikan dengan jelas mengenai dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan proses lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I**, namun disatu sisi **PENGGUGAT** pada Petitum angka 3 mengakui telah melakukan cidera janji (wanprestasi) karena telah lalai untuk melaksanakan kewajibannya yaitu membayar angsuran kepada **TERGUGAT I** setiap bulannya;
- Bahwa pada Petitumnya **PENGGUGAT** juga meminta untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum segala jenis proses pelelangan asset dan menanggukuhkan eksekusi lelang sampai **PENGGUGAT** dapat mengembalikan pinjamannya kepada **TERGUGAT I**, namun **PENGGUGAT** tidak dapat menguraikan secara jelas pada proses mana pelelangan yang dilakukan **TERGUGAT I** melalui **TERGUGAT II** yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- Bahwa sebagaimana dalil-dalil **PENGGUGAT** terkesan tidak mengetahui maksud serta tujuan dari gugatannya, di satu sisi ingin diberi toleransi atas kewajibannya namun di sisi lain mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjalankan lelang eksekusi hak tanggungan;
- Oleh karena itu sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara untuk menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PENGGUGAT** atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PENGGUGAT** tidak memenuhi

Halaman 12 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





syarat formil suatu gugatan. Hal ini sesuai dengan doktrin hukum yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang *obscuur libel*, yakni:

***“Yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”***

5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyatakan:

***“Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”.***

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No. 565K/Sip/1973, yang kaidah hukumnya menyatakan:

***“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”.***

**B. PENGUGAT TELAH MENGAJUKAN GUGATANNYA SECARA LICIK  
(EXCEPTIO DOLI PRAE SINTIS)**

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT adalah bentuk itikad tidak baik dari PENGUGAT, karena berupaya untuk menghalangi dan menunda hak TERGUGAT I untuk melaksanakan lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan;

2. Bahwa pada Posita gugatan **PENGUGAT** angka 2, 3, 4 dan 5 menyatakan dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya telah melakukan keterlambatan dan pembayaran angsuran tidak lancar;

3. Bahwa dengan demikian sangat terbukti dan tidak dapat disanggah lagi kebenarannya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh **PENGUGAT** didasarkan atas pemikiran dan perbuatan licik dari **PENGUGAT** guna mengulur-ulur kewajibannya dan guna menunda hak **TERGUGAT I** atas SHM No 02217 yang telah dibebankan Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia dan bijaksana untuk menolak perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

**C. BAHWA PENGUGAT TIDAK MELAKUKAN PRESTASINYA  
(EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**

Halaman 13 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml

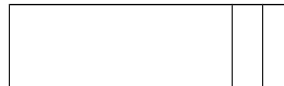






1. Bahwa awal hubungan hukum antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** yaitu berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan No. 169 tanggal 25 April 2018 dengan jumlah pinjaman yang diberikan sebesar Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah),- jangka waktu pinjaman 48 Bulan dengan kewajiban angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 4.910.000,- (Empat Juta Sembilan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah).
2. Bahwa dengan disepakatinya Perjanjian Pembiayaan Nomor 169 tanggal 25 April 2018, dan untuk menjamin pelunasan pinjaman pembiayaan dimaksud, **PENGUGAT** menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No.02217 atas nama 1.Sri Sugiarni. 2.Ervin Subechi 3.Isrina Adiati 4.Fariz Maulana, Desa Jebed Utara, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang.
3. Bahwa selanjutnya, telah dilakukan pengikatan Jaminan secara sempurna dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 466 tanggal 29 September 2018 yang dibuat oleh Nasrizal, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Pekalongan selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 217/2019 tanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Indah Setyowati, S.H. PPAT di Kabupaten Pemalang, selanjutnya atas dasar APHT dimaksud, telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor Nomor 1886/2019 tanggal 01 Juli 2019 dengan nilai sebesar Rp. 180.000.000 (Seratus Delapan Puluh Juta rupiah).
4. Bahwa sebagaimana diakui oleh **PENGUGAT** pada dalil Gugatan angka 3, **PENGUGAT** mulai tidak membayarkan angsurannya sesuai waktu yang diperjanjikan. Adapun tindakan **PENGUGAT** tersebut adalah suatu tindakan cidera janji (wanprestasi) sesuai dalam Pasal 6 Akta Perjanjian Pembiayaan No. 169 tanggal 25 April 2018 dan Jadwal Angsuran yang merupakan bagian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Akta Perjanjian Pembiayaan.
5. Bahwa pada tanggal 20 Maret 2019 **PENGUGAT** telah membayar sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) dari total keseluruhan kewajiban outstanding sebesar Rp. 129.392.700 (Seratus Dua Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Rupiah) sehingga masih terdapat kekurangan sebesar Rp. 29.392.700 (Dua Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Rupiah).

Halaman 14 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sehubungan masih ada kekurangan pembayaran sebagaimana angka 4 (empat) tersebut diatas, dan pada bulan berikutnya tidak ada pembayaran lagi dari **PENGGUGAT**, maka uang sejumlah tersebut terpotong sesuai angsuran perbulannya yaitu Rp. 4.910.000 (Empat Juta Sembilan Ratus Sepuluh Ribu). Hal ini terus terjadi dan terpotong dibulan-bulan berikutnya dikarenakan **PENGGUGAT** tetap tidak ada iktikad pembayaran sampai uang sejumlah Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) tersebut habis terpotong angsuran.

7. Bahwa sehubungan telah habis terpotong uang sejumlah Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) tersebut untuk angsuran dan **PENGGUGAT** masih tetap tidak membayar, maka **PENGGUGAT** dikenakan denda sebesar 3% ditiap-tiap bulan berikutnya sebagaimana Pasal 5 ayat 1 Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor: 169 tanggal 25 April 2018.

8. Bahwa secara keseluruhan **PENGGUGAT** telah menunggak selama **30 bulan** semenjak pembayaran terakhir tanggal 20 Maret 2019 sampai pada pelaksanaan lelang tanggal 07 Oktober 2021 dan secara nominal yaitu Rp. 81.213.428 (Delapan Puluh Satu Juta Dua Ratus Tiga Belas Ribu Empat Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah) dimana nilai tersebut sudah termasuk pokok, bunga dan denda.

9. Bahwa dalam Posita Gugatan halaman **4 angka no 1** telah mengakui secara nyata bahwa Penggugat Telah : *"Bahwa pada awal TERGUGAT I memberikan pinjaman kepada PENGGUGAT dengan objek jaminan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. SHM 2217 luas 200 M2 atas nama SRI SUGIARNI, ERVIN SUBECHI, ISRINA ADIATI, FARIZ MAULANA. "*

10. Bahwa selanjutnya dalam Posita Gugatan **halaman 3 angka 2** telah mengakui dan menyatakan : *"Bahwa pada awal TERGUGAT I memberikan pinjaman kepada PENGGUGAT dengan No. Rekening ZK.010.000050 jumlah pinjaman sebesar Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) jenis fasilitas kredit angsuran berjangka dengan jangka waktu 48 bulan, tanggal realisasi 25 April 2018 sampai tanggal jatuh tempo 25 April 2022 dengan suku bunga 14,28%.*

11. Bahwa dalam Posita Gugatan **halaman 3 angka no 3** menyebutkan: *"Bahwa dalam perjanjian kredit, awalnya PENGGUGAT telah mengangsur kurang lebih sebesar Rp. 4.910.000 (Empat Juta*  
*Halaman 15 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/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)



*Sembilan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) x 9 bulan terhitung dari tanggal 25 Mei 2018 sampai 25 Januari 2019, namun dalam perjalanan waktu usaha PPENGGUGAT mengalami kemunduran sehingga mengalami keterlambatan dan kekurangan kemampuan untuk mengangsur pinjaman tersebut maka mengajukan permohonan pelunasan.”*

**12.** *Exceptio non adimpleti contractus* (si penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya) ialah **seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian**. Bahwa sebagaimana uraian tersebut dalam **angka 7 di atas**, mana mungkin seseorang yang tidak menjalankan Prestasinya/Kewajiban pembayaran angsuran dan mengakui secara nyata bahwa ia tidak menjalankan Prestasinya/Kewajiban dari Perjanjian Pembiayaan yang telah di sepakatinnya lalu kemudian menggugat. Terdapat kontradiksi antara yang menjadi kewajibannya dengan apa yang di tuntutan dalam posita gugatan Aquo. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya *“Hukum Perjanjian”*, PT Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

*“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji.....”*

Maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang terhormat dan bijaksana menolak perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### **C. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa **TERGUGAT I** mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan.
2. Bahwa **TERGUGAT I** menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan **PENGUGAT**, kecuali yang secara tegas **TERGUGAT I** akui kebenarannya.

**A. PENGUGAT MERUPAKAN PENGUGAT YANG BERITIKAD BURUK, KARENA TERBUKTI DEMI HUKUM BAHWA PENGUGAT ADALAH PIHAK YANG TELAH CIDERA JANJII/WANPRESTASI**

Halaman 16 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





**TERHADAP TERGUGAT I BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN  
PEMBIAYAAN**

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil **PENGUGAT**, agar Majelis Hakim Yang Terhormat dapat memahami fakta hukum yang sebenarnya, maka perlu **TERGUGAT I** sampaikan, bahwa **TERGUGAT I** telah memberikan pinjaman pembiayaan kepada **PENGUGAT**, dengan proses/kronologis sebagai berikut:

a. Bahwa, **PENGUGAT** telah menandatangani Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 169 tanggal 25 April 2018,

b. Untuk menjamin pelunasan pinjaman pembiayaan dimaksud, **PENGUGAT** telah menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No.02217 atas nama 1.Sri Sugiarni. 2.Ervin Subechi 3.Isrina Sudiati 4.Fariz Maulana Desa Jebed Utara, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang.

c. Selanjutnya, pengikatan Jaminan tersebut dilakukan secara sempurna dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 466 tanggal 29 September 2018 yang dibuat oleh Nasrizal, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Pekalongan selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 217/2018 tanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat oleh PPAT Indah Setyowati, S.H. PPAT di Kabupaten Pemalang, selanjutnya atas dasar APHT dimaksud, maka terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor 1886/2019 tanggal 01 Juli 2021 dengan nilai sebesar Rp. 180.000.000 (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah).

d. Berdasarkan rangkaian peristiwa tersebut di atas, maka perjanjian dan pengikatan jaminan sebagai objek hak tanggungan telah dibuat secara sah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang (asas *pacta sunt servanda*).

2. Bahwa seiring berjalannya waktu kewajiban **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT I** mulai tersendat sebagaimana juga diakui sendiri oleh **PENGUGAT** pada angka 3 posisinya. Adapun tindakan **PENGUGAT** tersebut adalah suatu tindakan cidera janji (wanprestasi) sesuai dalam Pasal 7 Akta Perjanjian Pembiayaan No. 169 tanggal 25 April 2018 dan Jadwal Angsuran yang merupakan bagian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari

Halaman 17 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perjanjian Pembiayaan, sehingga dengan begitu **TERGUGAT I** memberikan Surat Peringatan sebagai berikut:

- i. Surat Peringatan Pertama tanggal 21 Nopember 2020,.
  - ii. Surat Peringatan Kedua tanggal 28 Januari 2021.
  - iii. Surat Peringatan Ketiga tanggal 04 Pebruari 2021.
3. Bahwa sebagaimana uraian-uraian **TERGUGAT I** di atas, jelas terbukti bahwa **PENGGUGAT** telah wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama **TERGUGAT I** sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 169 tanggal 25 April 2018. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya "*Hukum Perjanjian*", PT Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

*"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji.....".*

Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai "UU HT"), ditegaskan bahwa:

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila **PENGGUGAT** telah Wanprestasi, maka **TERGUGAT I** selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;

5. Bahwa dasar **TERGUGAT I** melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:

- *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.*

Halaman 18 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/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)





- *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.*

6. Bahwa **TERGUGAT I** menolak Posita **PENGUGAT** angka **9, 10, 13, 14, 15** dan **16** yang pada pokoknya menyatakan keberatan atas proses lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui KPKNL Tegal adalah tidak sah.

Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan **TERGUGAT I** melalui KPKNL Tegal telah sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, namun **TERGUGAT I** tetap akan menjelaskan sebagai berikut:

a. Bahwa KPKNL Tegal telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 07 Oktober 2021 sebagaimana Risalah Lelang No. 463/41/2021 dengan hasil pembeli yaitu Wardoyo TURUT **TERGUGAT**;

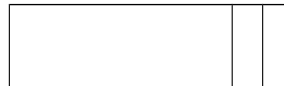
b. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang tersebut, **TERGUGAT I** telah mengirimkan surat pemberitahuan S-391/ULM-PTRK/SPL/IX/2021 Tanggal 30 September 2021 kepada **PENGUGAT**;

c. Bahwa **TERGUGAT I** juga telah mengumumkan melalui Surat Kabar Harian Suara Merdeka tanggal 30 September 2021;

7. Bahwa berdasarkan uraian angka 6 huruf a s/d c di atas, maka terbukti pelaksanaan lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini juga membuktikan bahwa dalil yang disampaikan oleh **PENGUGAT** pada posita angka **9, 10, 13, 14, 15** dan **16** yang menyatakan pelelangan tidak sesuai prosedur adalah tidak benar.;

**BERDASARKAN FAKTA-FAKTA TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA SELURUH TINDAKAN-TINDAKAN TERGUGAT I, KHUSUSNYA TERKAIT PROSEDUR PELELANGAN ASET JAMINAN HAK TANGGUNGAN SHM NOMOR 02217 TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN AKTA PERJANJIAN PEMBIAYAAN DAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS**

*Halaman 19 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml*





PERKARA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD*).

B. BAHWA TINDAKAN PELELANGAN ASET JAMINAN SHM NOMOR 02217 YANG DILAKUKAN TERGUGAT I ADALAH SAH DEMI HUKUM DAN TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan **PENGGUGAT** yang mengada-ada dan tidak disertai dengan bukti-bukti yang benar. Seluruh argumentasi **PENGGUGAT** merupakan bentuk manipulasi **PENGGUGAT** dalam menggambarkan permasalahan hukum yang sebenarnya terjadi. **PENGGUGAT** yang notebene adalah debitur yang telah lalai atau ingkar terhadap kewajiban pembayaran hutangnya kepada **TERGUGAT I**, mencoba untuk memutar balikkan fakta hukum yang sebenarnya dengan seolah-olah **PENGGUGAT** adalah pihak yang dirugikan, namun faktanya justru **TERGUGAT I** yang sangat mengalami kerugian akibat cidera janji yang dilakukan oleh **PENGGUGAT**.

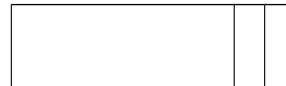
2. Bahwa sebagaimana penjelasan yang **TERGUGAT I** sampaikan pada huruf A diatas, faktanya adalah **PENGGUGAT** yang justru terbukti telah wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pembiayaan yang ditandatangani antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**;

Bahwa dikarenakan aset jaminan **PENGGUGAT** yang berupa SHM Nomor 02217 telah dibebankan hak tanggungan berdasarkan SKMHT No. 466/2019 tanggal 29 September 2018, APHT Nomor 217/2018 tanggal 12 Oktober 2018 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1886/2019 tanggal 01 Juli 2019, maka berdasarkan ketentuan Pasal 14 Jo. Pasal 20 ayat (1) butir b UU Hak Tanggungan **TERGUGAT I** mengajukan permohonan pelelangan umum terhadap objek jaminan hak tanggungan SHM Nomor 02217 kepada **KPKNL Tegal** selaku lembaga yang berwenang dalam melaksanakan lelang.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat 2 dan 3 Jo. Pasal 20 ayat (1) butir b UU Hak Tanggungan, menyatakan:

*"Pasal 14 ayat 2*

*Halaman 20 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml*





- (2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*

**Pasal 14 ayat 3**

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

**"Pasal 20**

- (1) *Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat 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."*

4. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka pelelangan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui **KPKNL Tegal** telah sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan sebagaimana yang diatur dalam UU Hak Tanggungan dan PMK No. 213 tahun 2020. Lebih lanjut karena pelelangan atas tanah SHM No.02217 telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan maka berdasarkan PMK No. 213/2020 lelang tersebut tidak dapat dibatalkan. Hal ini juga untuk membantah dalilPosita **PENGUGAT** pada angka 9, 10, 13, 14, 15 dan 16 yang menyatakan lelang harus dibatalkan.

5. Bahwa terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan, pelaksanaan pelelangan terhadap Obyek Hak Tanggungandiakibatkan perbuatan cidera janji/wanprestasi **PENGUGAT** dan pelaksanaan pelelangan tersebut demi hukum telah dilakukan sesuai dengan Halaman 21 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





ketentuan Akta Perjanjian Pembiayaan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya pelelangan aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor 02217 tersebut demi hukum sah dan berlaku mengikat terhadap **PENGUGAT**.

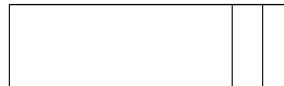
**BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA SELURUH TINDAKAN-TINDAKAN TERGUGAT I, KHUSUSNYA TERKAIT PROSEDUR PELELANGAN ASET JAMINAN HAK TANGGUNGAN SHM NOMOR 02217 TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN AKTA PERJANJIAN PEMBIAYAAN DAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD).**

**C. DEMI HUKUM TERBUKTI BAHWA TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEHINGGA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DIAJUKAN PENGUGAT KEPADA TERGUGAT I TIDAK BERDASAR DAN HARUS DITOLAK**

1. Bahwa berdasarkan uraian butir A dan B di atas, secara jelas **TERGUGAT I** telah menolak dengan tegas seluruh uraian dalil-dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan **PENGUGAT** dalam Gugatan *a quo* sebagaimana pada posita angka 9, 10, 13, 14, 15 dan 16 karena berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, dapat membuktikan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi secara *Parate Eksekusi* yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** terhadap SHM No. 02217 telah sesuai dengan ketentuan mekanisme lelang yang berlaku berdasarkan PMK No. 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karenanya, pelaksanaan lelang tersebut sah dan berlaku mengikat. Dengan demikian, dengan ini **TERGUGAT I** tidak akan menyampaikan kembali uraian dalil-dalil bantahan tersebut.

2. Bahwa dikarenakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PENGUGAT** terkait tuduhan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **TERGUGAT I** berdasarkan ketentuan Pasal 1318 KUHPerdata. Dengan ini **TERGUGAT I** menyatakan menolak dengan tegas karena

Halaman 22 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





pernyataan tersebut merupakan suatu dalil yang sangat bertentangan dengan fakta yang sebenarnya, sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** uraikan pada butir-butir sebelumnya. Untuk menegaskan bahwa **TERGUGAT I** tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh **PENGGUGAT**, maka **TERGUGAT I** akan menguraikan secara lebih terperinci unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

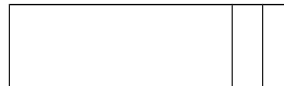
**a. Unsur adanya suatu perbuatan:**

Perihal perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** berupa melakukan lelang eksekusi terhadap obyek jaminan dalam Akta Perjanjian Pembiayaan No. 169 tanggal 25 April 2018, merupakan pelaksanaan hak dari **TERGUGAT I**, yang dilakukan sebagai akibat dari **PENGGUGAT** telah Wanprestasi terhadap **TERGUGAT**, sebagaimana diatur pada Pasal 6 serta Pasal 14 ayat (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan Jo. PMK Lelang.

**b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:**

1. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimana berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan No. 169 tanggal 25 April 2018, SKMHT No. 466/2018 tanggal 29 September 2018, APHT No. 217/2018 tanggal 12 Oktober 2018 Jo SHT No. 1886/2019 tanggal 01 Juli 2019 secara tegas dinyatakan bahwa jaminan milik **PENGGUGAT** telah diberikan kepada **TERGUGAT I** sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan apabila **PENGGUGAT** melakukan Wanprestasi, maka **TERGUGAT I** berhak untuk melakukan eksekusi secara langsung dalam hal pelunasan hutang **PENGGUGAT**;
2. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** yaitu melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No.02217, tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Bahkan sebaliknya tindakan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** tersebut telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 jo Pasal 14 ayat (2) dan (3) serta Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

Halaman 23 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml







3. Bahwa mengenai limit yang ditetapkan oleh **TERGUGAT I** atas pelaksanaan lelang SHM No. 02217 sebesar Rp. 190.000.000 (seratus sembilan puluh juta rupiah), tidak bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat, dimana berdasarkan "Pasal 1 angka 25 jo Pasal 1 Angka 49 Jo Pasal 43 Ayat (2) Jo Pasal 47 Ayat (2) jo Pasal 48 ayat 1 PMK No. 213 Tahun 2020 secara tegas menyatakan sebagai berikut:

- a. Pasal 1 angka 25 yang menegaskan bahwa:  
*Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan **ditetapkan oleh Penjual***."
- b. Pasal 1 Angka 49 yang menegaskan bahwa:  
*"**Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang menjual barang secara lelang.**"*
- c. Pasal 47 Ayat (2) yang menegaskan bahwa:  
*"**Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.**"*
- d. Pasal 48 yang menegaskan bahwa:  
*"(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*
  - a. *penilaian oleh Penilai; atau*
  - b. *penaksiran oleh Penaksir."*

Oleh karenanya, unsur adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan **TERGUGAT I** dalam perkara ini juga tidak terpenuhi;

**c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku:**

Bahwa sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** sampaikan pada butir-butir sebelumnya bahwa **PENGUGAT** telah melakukan Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pembiayaan No. 169 tanggal 25 April 2018, dan penetapan nilai limit obyek sengketa serta pelaksanaan lelang *Parate Eksekusi* yang **TERGUGAT I** lakukan telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 ayat (3) Jo Pasal 7 Ayat (4) Akta Perjanjian Pembiayaan No. 169 tanggal 25 April 2018 Jo Pasal 2 butir (4) dalam SHT No. 1886/2019 Jo Pasal 6 Jo Pasal 14 Jo Pasal 20 UU Hak Tanggungan Jo "Pasal 1 angka 25 jo Pasal 1 Angka 49 Jo Pasal 43 Ayat (2) Jo Pasal 47 Ayat (2) jo Pasal 48 ayat 1 PMK No. 213 Tahun 2020. Oleh karenanya,

*Halaman 24 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml*

--	--	--



unsur adanya kesalahan terhadap **TERGUGAT I** dalam perkara ini juga tidak terpenuhi;

**d. Unsur adanya kerugian bagi korban:**

1. Bahwa sebagaimana yang telah berulang kali **TERGUGAT I** tegaskan dalam perkara ini bahwa **PENGUGAT** telah melakukan Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pembiayaan, maka jelas tidak ada kerugian yang timbul bagi **PENGUGAT** dalam perkara ini;

2. Bahwa menurut Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, hal. 140, persyaratan ganti rugi menurut KUH Perdata, khususnya ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

**4. Saat Terjadinya Kerugian**

*Suatu ganti rugi hanya dapat diberikan terhadap kerugian sebagai berikut:*

- Kerugian yang telah benar-benar dideritanya
- Kerugian karena kehilangan keuntungan atau pendapatan yang sedianya dapat dinikmati oleh korban”.

3. Bahwa dari penjelasan Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. tersebut, untuk menentukan ganti rugi, **PENGUGAT** terlebih dahulu harus menentukan kapan **PENGUGAT** telah benar-benar menderita kerugian, sedangkan dalam Gugatan **PENGUGAT** sendiri tidak dapat membuktikan bahwa **PENGUGAT** menderita kerugian atas pelelangan umum tersebut.

Dengan demikian unsur kerugian sebagaimana yang didalilkan oleh **PENGUGAT** dalam perkara gugatan perbuatan melawan hukum ini tidak terpenuhi.

**e. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:**

1. Sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** uraikan pada butir (a) di atas mengenai unsur adanya suatu perbuatan, yang mana pada uraian tersebut **TERGUGAT I** menegaskan bahwa terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa **PENGUGAT** melakukan Wanprestasi;

Halaman 25 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml

--	--	--



2. Bahwa sebagai akibat **PENGGUGAT** melakukan Wanprestasi, maka dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan **TERGUGAT I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum **tidak memenuhi unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian**.

3. Dengan demikian, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan **PENGGUGAT** terhadap **TERGUGAT I** dalam persidangan *a quo* sepenuhnya mengada-ada dan tidak berdasar, melainkan patut diduga Gugatan *a quo* merupakan suatu cara yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** sebagai upaya untuk menutup-nutupi perbuatan-perbuatan wanpretasi yang terlebih dahulu dilakukan **PENGGUGAT** terhadap **TERGUGAT I** berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan. Karenanya, demi hukum mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PENGGUGAT** sepenuhnya.

**BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, DEMI HUKUM TERBUKTI BAHWA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I TIDAK TERPENUHI DAN SAMA SEKALI TIDAK BERDASAR SERTA MENGADA-ADA. DENGAN DEMIKIAN, DEMI HUKUM DAN KEADILAN MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA MENYATAKAN BAHWA PENGGUGAT BUKANLAH PENGGUGAT YANG BERITIKAD BAIK DAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD).**

**D. TUNTUTAN MENGENAI PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD) DARI PENGGUGAT SANGAT MENGADA-ADA DAN TIDAK BERDASAR HUKUM**

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil **PENGGUGAT** pada **Petitum No. 16 (Enam Belas)** Gugatan *a quo*, mengenai permohonan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*), karena sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") R.I. No.Um/282/VI/1136/III/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo. SEMA No.3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo. SEMA No.4 tahun 2001 tertanggal 20  
Halaman 26 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) Dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia, yang menyatakan bahwa:

*“Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan:*

*Agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.*

*Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta”.*

2. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan *uitvoerbaar bij voorraad* hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

3. Bahwa meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, *quod non*, terhadap permohonan *uitvoerbaar bij voorraad* ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut:

a. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.02 tahun 1975: agar Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi untuk sangat berhati-hati dalam mempergunakan lembaga *uitvoerbaar bij voorraad*;

b. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.06 tahun 1975: kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri agar tidak menjatuhkan keputusan *uitvoerbaar bij voorraad* walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) H.I.R./Pasal 191 ayat (1) RBG. telah dipenuhi;

c. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.03/2000 tertanggal 21 Juni 2000: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang

Halaman 27 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBG serta Pasal 332 RV;

d. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama

**BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, TELAH TERBUKTI BAHWA TUNTUTAN PUTUSAN UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD DALAM PETITUM NO. 16 GUGATAN A QUO TIDAK LAYAK UNTUK DIPERTIMBANGKAN, KARENA TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU. OLEH KARENA ITU, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA.**

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka **TERGUGAT I** memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus Perkara **32/Pdt.G/2021/PN.Pml** dengan amar sebagai berikut:

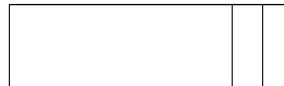
**I. DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**II. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT I** tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 28 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml







3. Menyatakan **PARA PENGUGAT** terbukti telah wanprestasi atas Akta Perjanjian Kredit No. 169 tanggal 25 April 2018;
4. Menyatakan sah demi hukum lelang eksekusi yang dilakukan oleh **TERGUGAT I melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TEGAL** atas obyek jaminan berupa SHM No. 02217;
5. Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

**ATAU**

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah menyampaikan jawabannya tertanggal 28 Desember 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut;

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

**A. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

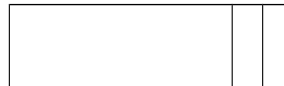
1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 213/2020), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Tegal in casu Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l yang menyatakan bahwa:

*"Penjual bertanggung jawab terhadap:*

- k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*
- l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memnuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h."*

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur in casu Tergugat I.

Halaman 29 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml



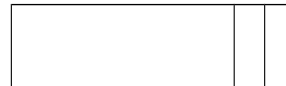


3. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan tanggal 19 Agustus 2021, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa PT Permodalan Nasional Madani Cabang Tegal bertanggung jawab apabila di kemudian hari terdapat upaya dari pihak manapun yang berkaitan dengan tuntutan hukum baik pidana maupun perdata termasuk apabila ada tuntutan ganti rugi.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa konsekuensi hukum dan tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur *in casu* Tergugat I sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang dari Tergugat II.
3. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan hal-hal apa yang tidak dipenuhi atau dilanggar oleh Tergugat II dalam melaksanakan lelang *a quo*. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan tanpa adanya alasan/penjelasan.
4. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan dari PT Permodalan Nasional Madani Cabang Tegal *in casu* Tergugat I selaku Penjual berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 200 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2217 atas nama Sri Sugiarni dkk. yang terletak di Desa Jebed Utara, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah untuk selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**".
5. Bahwa pokok-pokok dalil Penggugat yang diajukan dalam gugatan *a quo* terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, yaitu:

Halaman 30 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Penggugat mengalami penurunan pendapatan karena dampak namun Tergugat I tidak memberikan keringanan pembayaran angsuran kepada Penggugat.

b. Tergugat I telah mengajukan lelang kepada Tergugat II tanpa mengindahkan harga kewajaran sehingga harga objek sengketa dibawah harga pasaran pada umumnya.

6. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud kepada Tergugat II sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 463/41/2021 tanggal 07 Oktober 2021, dalam pelaksanaan lelang ditetapkan sebagai pemenang lelang adalah Wardoyo *in casu* Turut Tergugat sebagai pembeli lelang dengan penawaran tertinggi yang telah melampaui harga limit.

7. Bahwa KPKNL Tegal telah menetapkan jadwal lelang *a quo* melalui Surat Penetapan Lelang Nomor S-967/WKN.09/KNL.05/2021 tanggal 21 September 2021 dan lelang telah dilaksanakan pada tanggal 07 Oktober 2021 sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 463/41/2021 tanggal 07 Oktober 2021.

## Objek Perkara merupakan Jaminan Utang Debitur di PT Permodalan Nasional Madani Cabang Tegal yang telah diikat dengan Hak Tanggungan

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Penggugat mengakui melakukan pinjaman fasilitas kredit kepada Tergugat I dengan menjadikan SHM atas nama Penggugat masuk sebagai jaminan utang dalam perjanjian kredit yang ditanda tangani oleh Penggugat.

2. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Pembiayaan Nomor 169 tanggal 25 April 2018 dan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Nomor 022/ULM-PTRK/SPM/IV/2018 tanggal 25 April 2018, Tergugat I dan Penggugat telah melakukan perjanjian kredit dengan nilai pinjaman sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2217 atas nama Sri Sugiarni dkk. yang terletak di Desa Jebed Utara, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah.

3. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit *a quo*, terhadap objek gugatan yang menjadi jaminan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1886/2019 tanggal 1 Juli 2019 dan APHT Nomor 217/2018 tanggal 12 Oktober 2018.

4. Bahwa dikarenakan Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi dengan tidak membayar angsuran kewajibannya kepada Tergugat I, maka

Halaman 31 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/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)



Tergugat I selaku kreditur berhak melakukan lelang atas kedua objek perkara melalui Tergugat II.

5. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka gugatan Penggugat yang mengikutsertakan Tergugat II merupakan gugatan yang tidak tepat karena Tergugat II hanya melaksanakan lelang berdasarkan permohonan Tergugat I.

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat terhadap Tergugat II dinyatakan ditolak karena Tergugat II hanya melaksanakan lelang atas objek perkara yang telah diikat dengan Hak Tanggungan.

8. Bahwa tindakan Penggugat yang menggugat Tergugat I dan Tergugat II merupakan akal-akalan Penggugat yang menarik pihak yang telah melakukan tindakan hukum secara sah, terlebih Penggugat menuntut ganti rugi yang sangat tidak masuk akal yang sangat merugikan Tergugat II.

**Tergugat II melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**

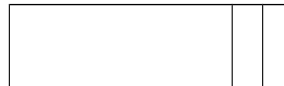
1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada petitum angka 2 dan 3 yang pada pokoknya mendalilkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara merupakan perbuatan melawan hukum.

2. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 3 PMK 213/2020 diatur mengenai lelang yang dapat dilaksanakan salah satunya adalah lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I memiliki hubungan hukum dimana Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur sebagaimana diakui Penggugat dalam gugatannya posita angka 3.

4. Bahwa sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa: *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

Halaman 32 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





5. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera 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".

6. Bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat wanprestasi, maka Tergugat I (Kreditur) menerbitkan peringatan kepada Penggugat (Debitur) melalui:

- a. Surat Nomor 011 tanggal 21 November 2020 hal Surat Peringatan I.
- b. Surat Nomor 035 tanggal 28 Januari 2021 hal Surat Peringatan II.
- c. Surat Nomor 046 tanggal 04 Februari 2021 hal Surat Peringatan III.

7. Bahwa atas surat-surat peringatan tersebut, tidak ada tindakan Penggugat untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat I. Oleh karenanya, Tergugat I melakukan penjualan barang jaminan utang Penggugat melalui Tergugat II dengan mengajukan surat dari Tergugat I yaitu surat Nomor S-391/PNM-TGL/IX/2021 tanggal 10 September 2021 hal Permohonan Lelang Ulang.

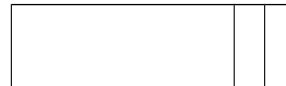
8. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen pendukung syarat lelang yang diajukan oleh Tergugat I, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui Surat Nomor S-967/WKN.09/KNL.05/2021 tanggal 21 September 2021.

9. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pengumuman lelang ulang eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Suara Merdeka tanggal 30 September 2021 sebagai Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan.

10. Bahwa terhadap objek jaminan telah didaftarkan ke kantor pertanahan dengan SKPT Nomor 151516/2021 tanggal 4 Oktober 2021.

11. Bahwa Tergugat I juga telah memberitahukan pelaksanaan lelang *a quo* kepada Debitur *in casu* Penggugat melalui surat Nomor M-391/ULM-PTRK/SPL/IX/2021 tanggal 30 September 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang.

12. Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang Tergugat I sebagai objek lelang telah laku terjual kepada Wardoyo (Pembeli Lelang dan  
*Halaman 33 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml*







dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 463/41/2021 tanggal 7 Oktober 2021 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan (*vide* Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa *lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*).

13. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dalil Penggugat yang menyatakan membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum, karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## **Penetapan Harga Limit Objek Sengketa Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai harga limit objek sengketa *a quo* yang ditetapkan oleh Tergugat I di bawah harga layak.

2. Bahwa Tergugat II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 25 PMK 213/2020 menyebutkan:

*"Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"*

Dengan demikian, kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit ada pada Penjual *in casu* Tergugat I selaku Penjual.

3. Bahwa selanjutnya hal dimaksud ditegaskan kembali pada Pasal 13 ayat (1) PMK 213/2020 dalam huruf e, yaitu:

*"(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:  
e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit"*

4. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan bahwa penetapan harga limit objek sengketa *a quo* merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari pihak penjual yaitu Tergugat I. Hal ini berdasarkan PMK 213/2020 Pasal 47 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 48 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), Pasal 49, yang berbunyi:

### **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.

Halaman 34 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





**Pasal 48**

- (1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
- (a) laporan hasil penilaian oleh Penilai;
  - (b) laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
  - (c) Harga perkiraan sendiri.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.
- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

**Pasal 49**

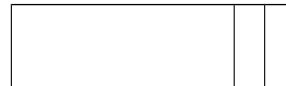
Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau
- d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 PMK Lelang, maka laporan hasil Penilai digunakan terhadap penetapan nilai limit minimal sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) oleh Penjual untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT.

6. Bahwa sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor S-391/PNM-TGL/IX/2021 tanggal 10 September 2021 yang diajukan oleh kreditor, telah dinyatakan bahwa nilai limit objek gugatan a quo sebesar

Halaman 35 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dan laku terjual sebesar Rp.190.000.000,- (seratus Sembilan puluh juta rupiah).

7. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan bahwa pelaksanaan lelang ulang atas objek gugatan a quo dikarenakan lelang sebelumnya tidak ada yang mengajukan penawaran/belum laku terjual.

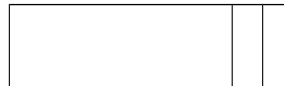
8. Bahwa perihal nilai limit sebagaimana dikutip dari buku Penelitian Sosio-Legal: Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli oleh Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum., dkk., diantaranya berisi pendapat Hakim Agung, Takdir Rahmadi:

*"Yang penting adalah lelang itu diumumkan. Jika bisa dibuktikan ada tertulis di koran, dan harga yang ditetapkan pada waktu itu tidak mendapat respons, maka harga akan diturunkan. Mau dibikin harga tinggi, tapi tidak ada yang mau beli, bisa makin rugi krediturnya (Bank). Prinsipnya, pemenang lelang tidak bisa dikalahkan."*

9. Bahwa masih dikutip dari buku yang sama, Hakim Agung Soltoni Mohdally:

*"Ada lagi kasus mengenai harga limit. Dulu, harga limit tidak jelas. Ada yang gunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), atau keterangan dari Pemda. Untuk sekarang ini, sudah baik, karena ada appraisal. Jasa penaksir ini juga kan dibayar. Sepanjang Penilai menetapkan harga limit: harga rendah, harga sedang, harga tinggi, maka harga lelang menjadi obyektif. Kalau terjadi lelang kedua dan ketiga, itu biasanya di bawah limit. Memang begitu, bukan karena ada permainan. Kalau gagal lelang pertama itu, memang harganya turun. UU Lelang bilang begitu juga. Pembeliannya itu sah. Intinya, jangan ada prosedur yang melanggar. Kalau ada, pasti riskan. Karena lelang itu sesuai prosedur, harus mengacu pada peraturan menteri keuangan itu. Lelangnya bisa batal. Pembeli lelang juga dituntut mengerti, supaya hal-hal seperti itu tidak merugikan dia. Lelang itu kan dicari orang, karena harganya murah. Prosedur lelang itu, pertama yakni surat dari pemohon lelang (bank atau panitera misalnya), lalu dicek apakah pihak yang memohonkan lelang itu adalah orang yang berhak, lalu diumumkan ke publik melalui media massa, lalu ditaksir harga obyek, dan lalu lelang."*

10. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka pelelangan dengan nilai limit yang ditetapkan oleh penjual cq. PT Permodalan Nasional Madani Cabang Tegal telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. demikian dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai harga limit objek sengketa a quo yang ditetapkan oleh Tergugat I di  
Halaman 36 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





bawah harga pasar, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

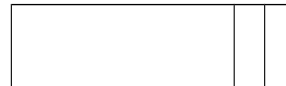
**Tergugat II tidak melakukan tindakan yang memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada petitum yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangatlah tidak berdasar hukum dan Penggugat juga tidak menjelaskan secara rinci perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II.
3. Bahwa Tergugat II dalam perkara *a quo* hanya menjalankan tugas dan fungsinya sebagai Pejabat Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sangat tidak berdasar apabila Tergugat II yang hanya menjalankan amanah peraturan perundang-undangan dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa selain itu, Penggugat dalam gugatannya juga tidak dapat membuktikan dan tidak menyebutkan secara jelas perbuatan Tergugat II yang sekiranya merupakan perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa mengutip pendapat R. Setiawan dalam bukunya yang berjudul "Pokok-Pokok Hukum Perikatan", yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - a. Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
  - b. Harus ada kesalahan;
  - c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
  - d. Adanya hubungan kasual antara perbuatan dan kerugian.- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil Penggugat menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak dalil Penggugat tersebut.

**Tuntutan ganti kerugian yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada petitum angka 4 gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta), karena tuntutan tersebut tidak berdasar hukum.

Halaman 37 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml



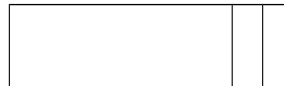


2. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan diatas, Tergugat I sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
3. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah. Selain itu juga, tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat sangatlah berpotensi membebani keuangan negara.
4. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak disertai perincian sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima. Hal ini sejalan dengan kaidah hukum yang terdapat dalam Putusan MARI Nomor 19K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983 dan Putusan MARI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

**Tanggapan mengenai putusan serta merta dalam perkara *a quo***

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada *petitum* angka 6 yang menyatakan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi*.
2. Bahwa *petitum* tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa, pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.
3. Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menyertakan jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa. Dengan demikian, permohonan

Halaman 38 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml







Penggugat agar dapat diputus serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

**KESIMPULAN JAWABAN TERGUGAT II**

1. Bahwa Tergugat II telah membantah pokok-pokok gugatan Penggugat, yaitu:
  - a. Objek Perkara yang telah dilelang merupakan jaminan utang atas nama Penggugat (Debitur) dalam perjanjian pinjaman dengan Tergugat I yang telah diikat Hak Tanggungan.
  - b. Penetapan nilai limit sebesar Rp 180.000.000,- oleh Kreditur selaku Penjual (Tergugat I) dan laku terjual kepada pemenang lelang sebesar Rp.190.000.000,- telah sesuai dengan PMK Lelang.
  - c. Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan melawan hukum dari Tergugat II pada pelaksanaan lelang tanggal 07 Oktober 2021 sesuai Risalah Lelang Nomor 463/41/2021 tanggal 7 Oktober 2021.
2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Tegal didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa dikarenakan Penggugat di dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

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

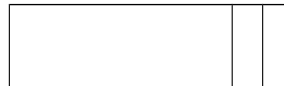
**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 39 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





3. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 463/41/2021 tanggal 07 Oktober 2021 adalah sah dan berlaku menurut hukum;
5. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian dimohonkan Penggugat untuk seluruhnya;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

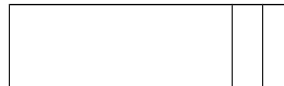
Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah menyampaikan jawabannya tanggal 29 Januari 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut;

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil perubahan gugatan Penggugat, kecuali yang diakui dan dapat dibuktikan kebenarannya secara hukum;
2. Bahwa Turut Tergugat I selaku pembeli objek sengketa melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tidak akan menanggapi semua dalil perubahan gugatan Penggugat yang berkaitan dengan histori / riwayat hutang Penggugat kepada Tergugat I, karena bukan kapasitas Turut Tergugat I untuk menanggapi historis / riwayat pelunasan hutang Penggugat. Turut Tergugat I hanya akan menanggapi beberapa dalil perubahan gugatan Penggugat saja;
3. Bahwa sebelum Turut Tergugat I memenangkan lelang terhadap objek sengketa, Turut Tergugat I telah mendapat informasi lelang tersebut dari surat kabar (koran) dan pada aplikasi Lelang Indonesia. Oleh karena Turut Tergugat I tertarik dengan tawaran Objek Sengketa tersebut di atas, Turut Tergugat I berminat untuk mengikuti lelang tersebut dan Turut Tergugat I dinyatakan memenuhi syarat untuk mengikuti lelang tersebut;
4. Bahwa Turut Tergugat I dinyatakan sebagai pemenang / pembeli lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang nomor: 463/41/2021 yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor wilayah DJKN Jawa Tengah Dan D.I.Yogyakarta, KPKNL Tegal.;
5. Bahwa Turut Tergugat I membeli objek sengketa melalui lelang dengan harga Rp.190.000.000,- (serratus Sembilan puluh juta rupiah)

Halaman 40 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bea lelang pembeli sebesar Rp.3.800.000,- (tiga juta delapan ratus ribu rupiah);

6. Bahwa apabila Penggugat menghendaki untuk membeli kembali objek sengketa dalam perkara ini, Turut Tergugat I bersedia untuk menjual kepada Penggugat seharga Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- a. biaya perolehan lelang :  
Rp.193.800.000,-
  - b. biaya operasional, mengurus pajak PBB, dll :  
Rp.30.000.000,-
  - c. biaya untuk mengurus perkara ini :  
Rp.50.000.000,-
  - d. kerugian immaterial selama 3 bulan :  
Rp.156.200.000
- jadi total keseluruhan =**  
**Rp.450.000.000,-**  
**(empat ratus lima puluh juta rupiah)**

7. Bahwa adanya perkara ini, Turut Tergugat I mengalami beban psikis (rasa malu) yang harus ditanggung Turut Tergugat I karena dianggap telah membeli barang yang tidak benar oleh warga lingkungan tempat tinggal Turut Tergugat I. selain itu, Turut Tergugat I tidak dapat melakukan proses balik nama objek sengketa dan tidak dapat menempati objek sengketa yang telah dibeli oleh Turut Tergugat I secara resmi dan dinyatakan sah oleh Tergugat II (berdasarkan Kutipan Risalah Lelang nomor: 463/41/2021 yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal kekayaan Negara, Kantor wilayah DJKN Jawa Tengah Dan D.I.Yogyakarta, KPKNL Tegal);

8. Bahwa lelang terhadap objek sengketa dilakukan karena adanya kelalaian dan/atau keterlambatan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I. oleh karena itu lelang objek sengketa yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II adalah sah, tidak cacat hukum, dan tidak perlu adanya persetujuan dari Pengadilan Negeri Pemalang terlebih dahulu. Hal tersebut berdasarkan pada Pasal 6 undang – undang Hak Tanggungan, yang berbunyi **Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak**

Halaman 41 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





***Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.***

Dalam hal ini, Penggugat selaku debitor dan Tergugat I adalah kreditor. Penggugat masih mempunyai sisa hutang yang belum dilunasi dan telah dinyatakan lalai karena tidak ada pelunasan, sehingga Penggugat dinyatakan cidera janji. Selain itu, dalam kutipan risalah lelang nomor: 463/41/2021 telah dijelaskan bahwa jenis lelangnya adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undnag – Undang Hak Tanggungan;

Oleh karena itu, dalil perubahan gugatan poin 16 yang menyatakan pelaksanaan lelang mengandung cacat hukum adalah tidak benar, sehingga sudah selayaknya perubahan gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

9. Bahwa Turut Tergugat I selaku pembeli yang beritikad baik, Turut Tergugat I akan mematuhi dan menaati putusan Pengadilan Negeri Pemalang pada perkara ini. Namun, karena Turut Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik serta didasarkan pada alat-alat bukti surat yang cukup, maka Turut Tergugat I mohon kepada yang mulia Majelis Hakim pada perkara ini agar perkara ini dapat diputus dengan keputusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu ( *Uit Voerbaar Bij Voorrad* ) meskipun ada Verzet atau proses banding ataupun Kasasi , sehingga Turut Tergugat I dapat melaksanakan proses balik nama objek sengketa yang semula atas nama Sri Sugiarni dkk menjadi atas nama Wardoyo (Turut Tergugat I), dan/atau agar Turut Tergugat I dapat melakukan perbuatan hukum (misalkan menempati objek sengketa, jual beli , menyewakan / mengontrakan , dan lain sebagainya) terhadap objek sengketa ;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang berkenan untuk memutuskan: Mengabulkan dalil jawaban Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

1. Menyatakan perubahan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya di tolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa putusan pada perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu ( *Uit Voerbaar Bij Voorrad* ) meskipun ada Verzet atau proses banding ataupun Kasasi;

Halaman 42 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





3.-----

Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena perkara ini.

Atau: Sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Slip Penyetoran ke PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) No. Rekening 106992611100050 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) atas nama Sri Sugiarni, sesuai asli legalisir, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), kantor Cabang Pemalang Unit Jebod bahwa pada tanggal 20 Maret 2019 telah dilakukan transaksi setoran sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), ke rekening PNM Nomor rekening 10699-2611100050 atas nama Sri Sugiarni, sesuai asli, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Laporan Riwayat Transaksi Pembiayaan Unit Petarukan, sesuai dengan aplikasi rekening koran, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Tanda Terima Pencairan Pembiayaan No. Nota : 022/ULM-PTRK/TTPP/IV/18, sejumlah Rp. 130.556.258,00 (seratus tiga puluh juta lima ratus lima puluh enam ribu dua ratus lima puluh delapan rupiah) tertanggal 25 April 2018, sesuai fotokopi, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 2217 Desa Jebod Utara, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang atas nama 1. Wahyudin, 2. Sri Sugiarni, sesuai fotokopi, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Nota Pelunasan Fasilitas Pembiayaan Nomor : 169, Unit Petarukan atas nama Sri Sugiarni, tertanggal 26 Desember 2018, sesuai dengan fotokopi, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Permohonan Penyelesaian Pinjaman/Hutang atas nama Sri Sugiarni dan Surat tanda terimanya, tertanggal 31 Januari 2019, sesuai dengan fotokopi, diberi tanda P-7;

Menimbang bahwa bukti surat-surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan dan telah diberi materai, karenanya adalah sah sebagai alat bukti dalam gugatan ini;

Halaman 43 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





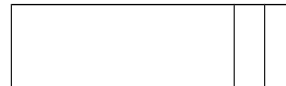


Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi dan ahli yang memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Bintik Sosiowati, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah mengantar Penggugat datang ke PT. ULamm Petarukan untuk mengajukan permohonan pelunasan pinjaman Penggugat di PT. ULamm Petarukan;
- Bahwa Saat itu Penggugat mengajukan permohonan pelunasan sejumlah Rp. 126.000.000,- (seratus dua puluh enam juta rupiah), tapi pihak PT. ULamm Petarukan tidak menyetujui, lalu Penggugat minta print out jumlah total pinjaman yang harus dilunasi, waktu itu jumlahnya ada sekitar Rp. 131.000.000,- (seratus tiga puluh satu juta rupiah), kemudian dari pimpinan PT. ULamm menyampaikan kalau dari jumlah tersebut Penggugat harus melunasi sebesar Rp. 130.600.000,- (seratus tiga puluh juta enam ratus ribu rupiah) saja;
- Bahwa Penggugat melakukan pelunasan pada tanggal 20 Maret 2019, dimana uang pelunasan yang disetorkan oleh Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang disetorkan ke Bank BRI Jebed ke rekeningnya atas nama PT ULamm, karena dari PT. ULamm menyuruh Penggugat untuk membayar pelunasan pinjaman tersebut melalui Bank BRI;
- Bahwa Saat Penggugat mengajukan permohonan pelunasan pinjaman ke PT. ULamm Petarukan, ada surat permohonannya, dan surat tersebut diterima oleh PT. ULamm Petarukan;
- Bahwa saksi yang mengantar Penggugat ke bank BRI Jebed waktu Penggugat melakukan pembayaran pelunasan pinjaman;
- Bahwa Rumah Penggugat dilelang, saya tahu, waktu itu ada petugas dari PT. ULamm yang datang memberitahukan kalau rumah Penggugat dilelang, makanya Penggugat kaget, "Kok dilelang, kan sudah ada pelunasan", karena untuk melunasi yang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) itu Penggugat menjual rumah penggugat yang lain;
- Bahwa saksi kenalnya dengan Pak Wardoyo (Turut Tergugat), dari Penggugat yang bilang katanya Pak Wardoyo (Turut Tergugat) itu sebagai pemenang lelangnya;

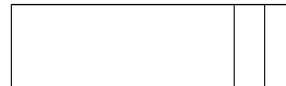
Halaman 44 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





- Bahwa Penggugat mengajukan surat permohonan tersebut ke PT ULaMM Petarukan, atas dasar memo dari Pimpinan PT. ULaMM, kemudian Penggugat melakukan pembayaran untuk pelunasan pinjaman ke PT. ULaMM melalui Bank BRI Unit Jebed disetor ke rekening an PT. ULaMM;
- 2. Saksi Moh. Toyib Edi Saputro, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengetahui kalua Pengggugat melakukan pelunasan, dimana saksi sendiri yang mengantar Penggugat menggunakan mobil;
  - Bahwa Pembayaran pelunasannya di Bank BRI Jebed disetornya ke rekening atas nama PT. ULaMM sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
  - Bahwa Yang saya dengar sisa pinjaman yang harus dilunasi Penggugat sekitar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), itu saya hanya dengar dari pembicaraan di dalam mobil;
  - Bahwa Bukti setorannya saya tidak tahu, yang saya tahu waktu itu Penggugat membawa uang sampai ke Bank BRI, hanya itu saja;
  - Bahwa Kalau dengan Penggugat awalnya saya tidak kenal juga, karena sebenarnya saya kenalnya dengan Sdri Bintik Sosiowati (Saksi I), waktu itu Sdri Bintik Sosiowati datang kepada saya cerita kalau Penggugat ada masalah perbankan dan Penggugat berniat untuk menjual rumah, kemudian waktu Penggugat ke BRI untuk membayar pelunasan, waktu itu saya disuruh mengantar Penggugat yaitu sebagai sopir;
  - Bahwa Waktu saya menyetir mobil, yang saya dengar Penggugat cerita akan melunasi pinjaman, karena waktu Sdri. Bintik Sosiowati cerita masalah Penggugat ke saya, waktu itu saya juga menyarankan untuk melunasi;
  - Bahwa Awalnya yang membawa uang tersebut Penggugat waktu itu di mobil yang saya kendarai, sesampainya di BRI, tidak lama kemudian anak Penggugat datang, kemudian yang membawa uang tersebut anak Penggugat;
  - Bahwa Yang saya dengar pinjaman yang harus di bayar Penggugat Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), kemudian dibayar Rp, 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan sisanya yang Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) diangsur;

Halaman 45 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml

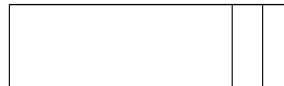




3. Ahli Andra Bani Sagalane, S.H.,M.H., dibawah sumapah pada pokoknya, menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saya datang ke persidangan ini sebagai Ahli dalam perkara Nomor 32/Pdt.P/2021/PN Pml, berdasarkan surat Tugas Nomor 035/STIH-P/III/2022 tertanggal 15 Maret 2022 dari Ketua Program Studi Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Painan;
- Bahwa ahli pernah kerja sebagai Sespri Staf Khusus Menteri Agama RI tahun 2011 -2012, sebagai Tenaga Ahli Anggota DPR RI tahun 2012-sekarang, Dosen tahun 2016-sekarang dan sebagai pengacara tahun 2015-sekarang;
- Bahwa Berdasarkan Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit ataubentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak;
- Bahwa Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian, itu harus terpenuhi 4 (empat) Unsur, yaitu:
  1. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, ini tentunya para pihak harus ada itikad yang baik dalam membuat perjanjian tersebut;
  2. Kecakapan kedua belah pihak untuk membuat perjanjian;
  3. Obyek yang diperjanjian harus ada;
  4. Obyek yang diperjanjian bukan sesuatu yang dilarang
- Bahwa Suatu perjanjian itu bisa dibatalkan jika ada dari salah satu pihak yang tidak beritikad baik, misalnya jika ada Surat Peringatan yang ditujukan kepada salah satu pihak, kemudian dalam Surat Peringatan tersebut tidak detail menyebutkan berapa kekurangan/sisa yang harus dibayar, maka perjanjian tersebut bisa dibatalkan, karena tidak detail;
- Bahwa Jaminan merupakan pemindahan hak atas benda/barang kepada kreditor dengan persetujuan bersama dan atas dasar saling percaya bahwa hal itu semata-mata sebagai jaminan kredit saja, namun jika sudah ada pelunasan, maka jaminan tersebut harus dikembalikan kepada Debitor;
- Bahwa Hak Tanggungan merupakan jaminan yang dibebankan atas tanah untuk melunasi hutang terhadap kreditor;

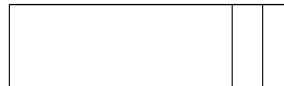
Halaman 46 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





- Bukti pembayaran menurut literatur itu adalah berupa kuitansi, kalau tidak ada kuitansi dianggap belum membayar, tapi beberapa ahli berpendapat kalau bukti setor bisa dijadikan bukti pembayaran, jika mengacu ke unsur perjanjian point 1, dimana Para pihak ada itikad baik, jadi disini perbankan sebagai perpanjangan tangan negara tentunya harus bisa mengayomi masyarakat;
- Bahwa Wanprestasi merupakan kegiatan cedera janji oleh salah satu pihak, yang melanggar perjanjian sepenuhnya, melanggar setengah perjanjian atau tidak melaksanakan perjanjian;
- Bahwa dalam perjanjian seseorang harus melunasi pinjaman sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) kemudian orang tersebut membayar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), jika memang itu belum jatuh tempo, maka belum bisa dikatakan wanprestasi. Itu kalau pihak beritikad baik, tapi kalau pihak tidak beritikad baik, apalagi dalam Surat Peringatan tidak detail disebutkan rinciannya, itu artinya ada yang ditutup-tutupi maka perjanjian bisa dibatalkan;
- Bahwa dari pihak Bank sudah beritikad baik, harusnya debitur menanggapi hal tersebut, tetapi karena Bank itu bersikap mengayomi, harusnya pihak bank memberi waktu kepada debitur untuk menanggapi hal tersebut;
- Bahwa Surat peringatan (Bukti T1-7, T1-8 dan T1-9) menurut saya tidak detail, karena yang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sudah setor tapi tidak dicantumkan, jadi perjanjian tersebut bisa batal;
- Bahwa Pendapat ahli, kalau yang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) itu dilaporkan sehingga masuk ke system, mungkin tidak terjadi lelang, tapi masalahnya yang setor Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) itu tidak dilaporkan jadi seolah-oleh tidak ada pembayaran, itu sudah bukan ranah perdata melainkan ranah pidana karena sudah masuk penggelapan, yaitu sudah membayar tetapi tidak dicantumkan;
- Bahwa dari Bank sudah membuat surat peringatan, pemberitahuan lelang, bahkan sampai ada pemindahan hak ke orang lain, tapi pihak bank juga tidak beritikad baik, karena tidak memasukkan pembayaran yang Rp. Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari debitur;
- Bahwa Pelunasan dengan pembayaran itu tidak sama, kalau pelunasan pasti sudah dibayar lunas, tapi kalau pembayaran belum tentu lunas;

Halaman 47 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

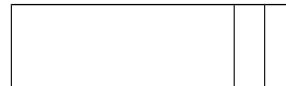
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut kuasa Penggugat menyatakan benar sedang Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat, akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Nomor : 022/ULM-PTRK/SPM/IV/18, tertanggal 25 April 2018, sesuai asli, diberi tanda T1-1;
2. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Nomor : 169 tertanggal 25 April 2018, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Nasrizal, S.H.,M.Kn. sesuai asli, diberi tanda T1-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 02217, luas 200 m2, terletak di Desa Jebed Utara, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang, atas nama 1. Sri Sugiarni, 2. Ervin Subechi, 3. Isrina Adiati, 4. Rariz Maulana, sesuai fotokopi, diberi tanda T1-3;
4. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 466 tanggal 29 September 2018, sesuai asli (Salinan), diberi tanda T1-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 1886/2019 tertanggal 01 Juli 2019, sesuai fotokopi, diberi tanda T1-5;
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 217/2018 tanggal 12 Oktober 2018, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Indah Setyowati, S.H., sesuai asli, diberi tanda T1-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan I (Satu) Nomor : 011 tertanggal 21 -11-2020, yang ditujukan kepada Sdr. Sri Sugiarni, sesuai fotocopy, diberi tanda T1-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan II (Dua) Nomor : 035 tertanggal 28 -01-2021, yang ditujukan kepada Sdr. Sri Sugiarni, sesuai fotocopy, diberi tanda T1-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan III (Tiga) Nomor : 046 tertanggal 04 -02-2021, yang ditujukan kepada Sdr. Sri Sugiarni, sesuai fotocopy, diberi tanda T1-9;
10. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Nomor : S-204/PNM-TGL/II/2021, tanggal 25 Februari 2021, sesuai fotocopy, diberi tanda T1-10;
11. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-319 / WKN.09 / KNL.05 / 2021, tanggal 06 April 2021, sesuai asli, diberi tanda T1-11;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 001/SPL/PNM-TGL-PTRK/IV/ 2021, tanggal 8 April 2021, yang ditujukan kepada 1. Sri Sugiarni, 2. Ervin Subechi, 3. Isrina Adiati, 4. Rariz Maulana, tanggal 14 April 2021, sesuai fotokopi, diberi tanda T1-12;

Halaman 48 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml







# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Bukti Pengiriman Surat Nomor : 001/SPL/PNM-TGL-PTRK/IV/2021, tanggal 8 April 2021, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada 1. Sri Sugiarni, 2. Ervin Subechi, 3. Isrina Adiati, 4. Rariz Maulana, sesuai fotokopi, diberi tanda T1-13;
14. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 8 April 2021, sesuai fotokopi, diberi tanda T1-14;
15. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui Koran Harian Radar Tegal pada hari Jum'at tanggal 23 April 2021, sesuai asli, diberi tanda T1-15;
16. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 211/41/2021 tanggal 07 Mei 2021, sesuai asli, diberi tanda T1-16;
17. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Nomor : S-317/PNM-TGL/VI/2021, tanggal 22 Juni 2021, sesuai fotokopi, diberi tanda T1-17;
18. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-677 / WKN.09 / KNL.05 / 2021, tanggal 15 Juli 2021, sesuai fotokopi, diberi tanda T1-18;
19. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : M.312/ULM-PTRK/SPL/VII/ 2021, tanggal 22 Juli 2021, yang ditujukan kepada 1. Sri Sugiarni, 2. Ervin Subechi, 3. Isrina Adiati, 4. Rariz Maulana, sesuai fotokopi, diberi tanda T1-19;
20. Fotokopi Bukti Pengiriman Surat Nomor : M.312/ULM-PTRK/SPL/VII/ 2021, tanggal 22 Juli 2021, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada 1. Sri Sugiarni, 2. Ervin Subechi, 3. Isrina Adiati, 4. Rariz Maulana, sesuai asli, diberi tanda T1-20;
21. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 22 Juli 2021, sesuai fotokopi, diberi tanda T1-21;
22. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui Koran Harian Suara Merdeka pada hari Jum'at tanggal 6 Agustus 2021, sesuai asli, diberi tanda T1-22;
23. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 407/41/2021 tanggal 20 Agustus 2021, sesuai asli, diberi tanda T1-23;
24. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor : S-391/PNM-TGL/IX/2021, tanggal 10 September 2021, sesuai fotocopy, diberi tanda T1-24;
25. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor : S-967 / WKN.09 / KNL.05 / 2021, tanggal 21 September 2021, sesuai fotocopy, diberi tanda T1-25;
26. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : M.391/ULM-PTRK/SPL/IX/ 2021, tanggal 30 September 2021, yang ditujukan kepada 1.

Halaman 49 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sri Sugiarni, 2. Ervin Subechi, 3. Isrina Adiaty, 4. Rariz Maulana, sesuai fotokopi, diberi tanda T1-26;

27. Fotokopi Bukti Pengiriman Surat Nomor : M.391/ULM-PTRK/SPL/IX/2021, tanggal 30 September 2021, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada 1. Sri Sugiarni, 2. Ervin Subechi, 3. Isrina Adiaty, 4. Rariz Maulana, sesuai asli, diberi tanda T1-27;

28. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui Koran Harian Suara Merdeka pada hari Kamis tanggal 30 September 2021, sesuai asli, diberi tanda T1-28;

29. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 463/41/2021 tanggal 7 Oktober 2021, sesuai asli, diberi tanda T1-29;

30. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran tanah tanggal 03 Mei 2021, sesuai fotokopi, diberi tanda T1-30;

31. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 18 Agustus 2021, sesuai fotokopi, diberi tanda T1-31;

32. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 04 Oktober 2021, sesuai fotokopi, diberi tanda T1-32;

33. Fotokopi Surat Nomor : M-412/PNM-ULaMM-PTRK/X/21 Tanggal 19 Oktober 2021 Perihal Pemberitahuan Hasil Lelang, sesuai dengan Print Out, diberi tanda T1-33;

34. Fotokopi Bukti Pengiriman Surat Nomor : M-412/PNM-ULaMM-PTRK/X/21 Tanggal 19 Oktober 2021 Perihal Pemberitahuan Hasil Lelang sesuai dengan asli, diberi tanda T1-34;

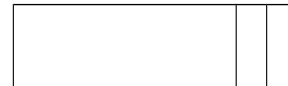
Menimbang bahwa bukti surat-surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan dan telah diberi materai, karenanya adalah sah sebagai alat bukti dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I hanya mengajukan bukti surat dan tidak mengajukan saksi dan/atau ahli;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 463/41/2021 tanggal 7 Oktober 2021, sesuai asli, diberi tanda T2-1;
2. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor : S-391/PNM-TGL/IX/2021, tanggal 10 September 2021, sesuai asli, diberi tanda T2-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 19 Agustus 2021, sesuai fotokopi, diberi tanda T2-3;

Halaman 50 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/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)

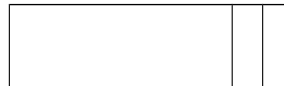


4. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Nomor : 169 tanggal 25 April 2018, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Nasrizal, S.H.,M.Kn. sesuai fotokopi, diberi tanda T2-5a;
5. Fotokopi Surat Nomor 022/ULM-PTRK/SPM/IV/2018 tertanggal 25 April 2018 perihak Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan, sesuai fotokopi, diberi tanda T2-5b;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 1886/2019 tertanggal 01 Juli 2019, sesuai fotokopi, diberi tanda T2-5c;
7. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 217/2018 tanggal 12 Oktober 2018, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Indah Setyowati, S.H., sesuai asli, diberi tanda T2-5d;
8. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 151516/2021 tanggal 4 Oktober 2021, sesuai asli, diberi tanda T2-6;
9. Fotokopi Surat Peringatan I (Satu) Nomor : 011 tertanggal 21 -11-2020, yang ditujukan kepada Sri Sugiarni, sesuai fotocopy, diberi tanda T2-7a;
10. Fotokopi Surat Peringatan II (Dua) Nomor : 035 tertanggal 28 -01-2021, yang ditujukan kepada Sdr. Sri Sugiarni, sesuai fotocopy, diberi tanda T2-7b;
11. Fotokopi Surat Peringatan III (Tiga) Nomor : 046 tertanggal 04 -02-2021, yang ditujukan kepada Sri Sugiarni, sesuai fotocopy, diberi tanda T2-7c;
12. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor : S-967 / WKN.09 / KNL.05 / 2021, tanggal 21 September 2021, sesuai asli, diberi tanda T2-8;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : M.391/ULM-PTRK/SPL/IX/ 2021, tanggal 30 September 2021, yang ditujukan kepada 1. Sri Sugiarni, 2. Ervin Subechi, 3. Isrina Adiaty, 4. Rariz Maulana, sesuai fotokopi, diberi tanda T2-9;
14. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui Koran Harian Suara Merdeka pada hari Kamis tanggal 30 September 2021, sesuai asli, diberi tanda T2-10;
15. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sesuai Print Out, diberi tanda T2-11;

Menimbang bahwa bukti surat-surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan dan telah diberi materai, karenanya adalah sah sebagai alat bukti dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II hanya mengajukan bukti surat dan tidak mengajukan saksi dan/atau ahli;

Halaman 51 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Wardoyo, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Pekalongan, sesuai asli, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Berkas Administrasi Lelang, Dasar Keputusan Kantor Lelang KPKNL Tegal Nomor 463/41/2021 tanggal 7 Oktober 2021, sesuai fotokopi, diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi Kuitansi Nomor 151/WKN.09/KNL.05.06/2021 tanggal 07 Oktober 2021, sesuai asli, diberi tanda TT-3;
4. Fotokopi Hasil Pelaksanaan Lelang dan Petunjuk Pembayaran, sesuai asli, diberi tanda TT-4;
5. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 463/41/2021, sesuai asli, diberi tanda TT-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2217 yang terletak di Desa Jebed Utara, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang, atas nama Sri Sugiarni, Ervin Subechi, Isrina Adiati, Rariz Maulana, sesuai asli, diberi tanda TT-6;
7. Fotokopi Sertipihak Hak Tanggungan Nomor : 1886/2019 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pemalang, sesuai asli, diberi tanda TT-7;

Menimbang bahwa bukti surat-surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan dan telah diberi materai, karenanya adalah sah sebagai alat bukti dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa Menimbang, bahwa Turut Tergugat hanya mengajukan bukti surat dan tidak mengajukan saksi dan/atau ahli;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya secara tertanggal 28 Maret 2022;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR menyatakan bahwa Eksepsi yang dikemukakan oleh Pihak Tergugat, kecuali tentang hal Hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu per satu,  
*Halaman 52 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml*

--	--	--



akan tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban terhadap surat gugatan, Tergugat, Tergugat I telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut;

**A. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TANPA DASAR HUKUM YANG JELAS, SEHINGGA GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUR LIBEL).**

- Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya tidak menguraikan dengan jelas mengenai dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan proses lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I**, namun disatu sisi **PENGGUGAT** pada Petitum angka 3 mengakui telah melakukan cidera janji (wanprestasi) karena telah lalai untuk melaksanakan kewajibannya yaitu membayar angsuran kepada **TERGUGAT I** setiap bulannya;
- Bahwa pada Petitumnya **PENGGUGAT** juga meminta untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum segala jenis proses pelelangan asset dan menanggukuhkan eksekusi lelang sampai **PENGGUGAT** dapat mengembalikan pinjamannya kepada **TERGUGAT I**, namun **PENGGUGAT** tidak dapat menguraikan secara jelas pada proses mana pelelangan yang dilakukan **TERGUGAT I** melalui **TERGUGAT II** yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- Bahwa sebagaimana dalil-dalil **PENGGUGAT** terkesan tidak mengetahui maksud serta tujuan dari gugatannya, di satu sisi ingin diberi toleransi atas kewajibannya namun di sisi lain mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjalankan lelang eksekusi hak tanggungan;

**B. PENGGUGAT TELAH MENGAJUKAN GUGATANNYA SECARA LICIK (EXCEPTIO DOLI PRAE SINTIS)**

- Bahwa Gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** adalah bentuk itikad tidak baik dari **PENGGUGAT**, karena berupaya untuk menghalangi dan menunda hak **TERGUGAT I** untuk melaksanakan lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan;
- Bahwa pada Posita gugatan **PENGGUGAT** angka 2, 3, 4 dan 5 menyatakan dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya telah melakukan keterlambatan dan pembayaran angsuran tidak lancar;

**C. BAHWA PENGGUGAT TIDAK MELAKUKAN PRESTASINYA (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**

Halaman 53 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml

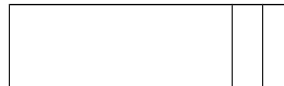






- Bahwa awal hubungan hukum antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** yaitu berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan No. 169 tanggal 25 April 2018 dengan jumlah pinjaman yang diberikan sebesar Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah),- jangka waktu pinjaman 48 Bulan dengan kewajiban angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 4.910.000,- (Empat Juta Sembilan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah).
- Bahwa dengan disepakatinya Perjanjian Pembiayaan Nomor 169 tanggal 25 April 2018, dan untuk menjamin pelunasan pinjaman pembiayaan dimaksud, **PENGUGAT** menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No.02217 atas nama 1.Sri Sugiarni. 2.Ervin Subechi 3.Isrina Adiati 4.Fariz Maulana, Desa Jebed Utara, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang.
- Bahwa selanjutnya, telah dilakukan pengikatan Jaminan secara sempurna dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 466 tanggal 29 September 2018 yang dibuat oleh Nasrizal, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Pekalongan selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 217/2019 tanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris Indah Setyowati, S.H. PPAT di Kabupaten Pemalang, selanjutnya atas dasar APHT dimaksud, telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor Nomor 1886/2019 tanggal 01 Juli 2019 dengan nilai sebesar Rp. 180.000.000 (Seratus Delapan Puluh Juta rupiah).
- Bahwa sebagaimana diakui oleh **PENGUGAT** pada dalil Gugatan angka 3, **PENGUGAT** mulai tidak membayarkan angsurannya sesuai waktu yang diperjanjikan. Adapun tindakan **PENGUGAT** tersebut adalah suatu tindakan cidera janji (wanprestasi) sesuai dalam Pasal 6 Akta Perjanjian Pembiayaan No. 169 tanggal 25 April 2018 dan Jadwal Angsuran yang merupakan bagian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Akta Perjanjian Pembiayaan.
- Bahwa pada tanggal 20 Maret 2019 **PENGUGAT** telah membayar sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) dari total keseluruhan kewajiban outstanding sebesar Rp. 129.392.700 (Seratus Dua Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Rupiah) sehingga masih terdapat kekurangan sebesar Rp. 29.392.700 (Dua Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Rupiah).

Halaman 54 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





• *Exceptio non adimpleti contractus* (si penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya) ialah **seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian**. Bahwa sebagaimana uraian tersebut dalam **angka 7 di atas**, mana mungkin seseorang yang tidak menjalankan Prestasinya/Kewajiban pembayaran angsuran dan mengakui secara nyata bahwa ia tidak menjalankan Prestasinya/Kewajiban dari Perjanjian Pembiayaan yang telah di sepakatinya lalu kemudian menggugat. Terdapat kontradiksi antara yang menjadi kewajibannya dengan apa yang di tuntutnya dalam posita gugatan Aquo. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya "*Hukum Perjanjian*", PT Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

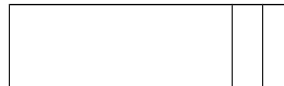
*"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji....."*

Maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang terhormat dan bijaksana menolak perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Terugat I pada Poin A, B, dan C yang menyatakan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/Kabur (*Obscuur Libel*), mengajukan gugatannya secara licik (*Exceptio Doli Prae Sintis*), dan Penggugat tidak melakukan prestasinya *Excetion* (*Exception Non Adimleti Conractus*);

Menimbang, bahwa dalam Posita dan gugatannya, **Tergugat I** memberikan pinjaman kepada **Penggugat** dengan obyek jaminan Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik No. SHM 2217 Luas 200 M<sup>2</sup> atas Nama SRI SUGIARNI, ERVIN SUBECHI, ISRINA ADIATI, FARIZ MAULANA, dimana Tergugat I sebesar Rp. 150.000.000,00- (serratus lima puluh juta rupiah) Jenis Fasilitas Kredit angsuran Berjangka dengan jangka waktu 48 bulan, tanggal realisasi 25 April 2018 s/d tanggal jatuh tempo 25 April 2022 dengan suku bunga 14,28 %. Penggugat telah mengangsur (Mencicil tiap bulan) kurang lebih sebesar Rp 4.910.000,00 (Empat Juta Sembilan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) x 9 bulan terhitung dari tanggal 25 Mei 2018 s/d 25 Januari 2019, namun dalam perjalanan waktu usaha Penggugat mengalami kemunduran untuk tidak jadi beban dengan angsuran tiap bulannya maka penggugat mengajukan

Halaman 55 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan pelunasan, pada tanggal 20 Maret 2019 penggugat melakukan pembayaran pelunasan tahap I (satu) dengan cara mentransfer melalui PT BANK RAKYAT INDONESIA (PESERO) ke Nomor Rekening 106992611100050 kepada tergugat I (satu) PNM ULaMM Atas Nama Sri Sugiarni, sejumlah Rp.100.000.000,00- (seratus juta rupiah), mulai tanggal 20 Maret 2019 sampai tanggal 31 Juli 2019 dengan jumlah angsuran yang tidak sesuai dengan jumlah kewajiban perbulanya dan selanjutnya tanggal 25 Agustus 2019 sampai dengan tanggal 25 Oktober 2020 kategori lancar sehingga sisa hutang pokok (OS) sejumlah Rp 76.841.100,- ( tujuh puluh enam juta delapan ratus empat puluh satu ribu seratus rupiah ) tetapi terhitung uang Rp 100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) yang berawal untuk pembayaran pelunasan tahap I (satu) dan ternyata untuk pembayaran angsuran per bulannya pun tidak seluruhnya masuk dengan hal ini maka penggugat sangat di rugikan dan merasa terbodohi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Majelis Hakim memberikan pertimbangan, apa yang telah Tergugat I uraikan dalam eksepsi ini adalah hal yang berkaitan dengan bantahan Kuasa Tergugat III, apa yang diuraikan pada eksepsi ini sudah berkaitan dengan pokok perkara. Tergugat I tidak menguraikan apa yang menjadi dasar mengapa Surat gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/Kabur (Obscuur Libel), mengajukan gugatannya secara licik (Exceptio Doli Prae Sintis), dan Penggugat tidak melakukan prestasinya Excetion (Exception Non Adimleti Conractor), sehingga menyatakan eksepsi ini nyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II, telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

➤ Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak:

- Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 213/2020), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Tegal in casu Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l yang menyatakan bahwa:

*"Penjual bertanggung jawab terhadap:*

- k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan;*

Halaman 56 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





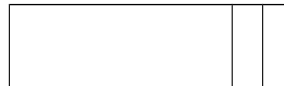
1. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memnuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.””

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur *in casu* Tergugat I;
- Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan tanggal 19 Agustus 2021, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa PT Permodalan Nasional Madani Cabang Tegal bertanggung jawab apabila di kemudian hari terdapat upaya dari pihak manapun yang berkaitan dengan tuntutan hukum baik pidana maupun perdata termasuk apabila ada tuntutan ganti rugi;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa konsekuensi hukum dan tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur *in casu* Tergugat I sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi tersebut Majelis Hakim terlebih dahulu akan menjelaskan mengenai terhadap Pengajuan Tuntutan hak di Pengadilan pada dasarnya adalah orang perorangan atau badan hukum yang memiliki kepentingan. Mengenai kepentingan disini bisa kepentingan langsung maupun kepentingan tidak langsung. Orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membelanya pada dasarnya berwenang untuk bertindak selaku pihak, baik selaku penggugat maupun selaku tergugat (*legitima persona standi in judicio*). Para pihak yang terlibat dalam suatu permasalahan baik dia yang secara langsung memiliki kepentingan, baik tidak secara langsung memiliki kepentingan, atau dia yang mewakili kepentingan orang lain pada dasarnya hanya ada 2 (dua) pihak di dalam Pengadilan yaitu pihak Penggugat dan pihak Tergugat;

Menimbang bahwa di Dalam perkara Perdata Senantiasa ada 2 (dua) belah pihak yaitu: 1) Penggugat/Para Penggugat Pihak yang mengajukan gugatan atau tuntutan hak disebut Penggugat/Para Penggugat, yakni orang atau badan hukum yang memerlukan/berkepentingan akan perlindungan hukum dan oleh karenanya ia mengajukan gugatan. Syarat mutlak untuk mengajukan

Halaman 57 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





adalah adanya kepentingan langsung/melekat dari si Penggugat. Artinya tidak setiap orang yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan gugatan apabila kepentingan itu tidak langsung dan melekat pada dirinya. Hanya kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum saja yang dapat diterima sebagai dasar gugatan.2) Tergugat/Para Tergugat Tergugat adalah orang atau badan hukum yang terhadapnya diajukan gugatan atau tuntutan hak. Tergugat dapat terdiri dari seorang atau beberapa orang atau 1 (satu) badan hukum atau beberapa badan hukum atau gabungan orang perorangan dengan badan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Majelis Hakim memberikan pertimbangan, apa yang telah Tergugat II uraikan dalam eksepsi ini adalah hal yang berkaitan dengan bantahan Kuasa Tergugat III, apa yang diuraikan pada eksepsi ini sudah berkaitan dengan pokok perkara. Tergugat II tidak menguraikan apa yang menjadi dasar mengapa Surat gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/Kabur (Obscur Libel), mengajukan gugatannya secara licik (Exceptio Doli Prae Sintis), dan Penggugat tidak melakukan prestasinya Excetion (Exception Non Adimleti Conractor), sehingga menyatakan eksepsi ini nyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas maka seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, Majelis Hakim menyatakan ditolak untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat setelah dirubah/diperbaiki adalah sebagaimana tersebut di atas;

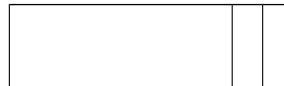
Menimbang, bahwa para pihak yang hadir telah saling mengajukan jawaban beserta pembuktiannya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara ini terlebih dahulu akan meneliti persyaratan formal hukum acara perdata apakah telah terpenuhi atau tidak;

Menimbang, bahwa untuk tuntasnya suatu perkara perdata hendaknya dipenuhi formaitas-formalitas yang antara ain subyek hukumnya harus lengkap dan adanya legal standing, supaya kelak putusan itu tidak menimbulkan kesulitan pada saat pelaksanaan putusan;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata tentang gugata, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan Pengadilan", yang dimaksud dengan gugatan kurang pihak (Plurium litis consortium) adalah tidak lengkapnya pihak yang bertindak

Halaman 58 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml







## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat, sehingga masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat;

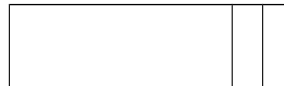
Menimbang, bahwa prinsip dasar asas beracara secara perdata adalah point de interest point de action, yaitu ada kepentingan ada gugatan, dimana yang dimaksud dengan asas tersebut adalah aspek kepentingan pihak yang berperkara harus diutamakan baik pihak yang berkepentingan langsung untuk pemenuhan hak maupun pihak lain yang secara tidak langsung memperoleh keuntungan dari hak pihak lain ataupun pihak lain yang berperan penting untuk timbulnya suatu hak tersebut. Oleh karenanya asas ini juga dilengkapi dengan asas lebih baik berlebih pihak dari pada kekurangan pihak, dimana pihak yang tidak terkait perkara aquo dapat dikeluarkan dari perkara dalam suatu putusan akhir;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum surat gugatannya pada nomor 4 telah memohon agar menyatakan menurut hukum lelang pada tanggal 7 Oktober 2021 dengan risalah Lelang Nomor 46341/2021 terhadap sertifikat hak milik (SHM) Nomor 2217 luas Tanah 200 M<sup>2</sup> atas nama Sri Sugiarni, Ervin Subechi, Isrina Adiaty, Fariz Maulana yang beralamat di Dusun Jabed RT. 002/RW. 003 Desa Jabed Utara Kecamatan Taman Kabupaten Pemalang Propinsi Jawa Barat adalah tidak sah/cacat hukum dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat, antara lain Penggugat mengajukan bukti surat foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2217 Kelurahan Jebed Utara Kecamatan Taman Kabupaten Pemalang Propinsi Jawa Tengah (terlampir bukti P-5), bukti mana telah dibenarkan oleh saksi Bintik Sosiowati bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2217 Desa Jabed Utara Kecamatan Taman Kabupaten Pemalang Propinsi Jawa Tengah (terlampir bukti T I-3), Bukti Surat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nompr 466 (terlampir bukti T I-4), bukti surat Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1886/2019 (terlampir bukti T I-5), dan bukti surat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 217/2018 (terlampir bukti T I-6). Bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1886/2019 (terlampir bukti T II-5c), Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 217/2018 (terlampir bukti T II-d), dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 151516/2021 yang dikeluarkan oleh

Halaman 59 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

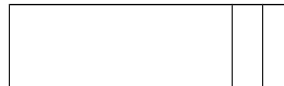
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (terlampir bukti T II-6);

Menimbang, bahwa dari bukti bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II, didapati kenyataan bahwa Sertifikat Kah Milik (SHM) Nomor 2217 Desa Jebed Utara Kecamatan Taman Kabupaten Pemalang yang adalah milik Wahyudin dan Sri Sugiarni (sesuai bukti P-5), dan sesuai bukti yang diajukan oleh Tergugat I bahwa Sertifikat Kah Milik (SHM) Nomor 2217 Desa Jebed Utara Kecamatan Taman Kabupaten Pemalang adalah milik Sri Sugiarni, Ervin Subechi, Isrina Adiati, dan Fariz Maulana dimana perubahan tersebut dikarenakan mereka semua adalah pemilik dan/atau pewaris dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2217. Dan pada tahun 2018 nama-nama yang tersebut dalam sertifikat hak milik Nomoe 2217 telah mengagunkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2217 ke PT. Permodalan Nasional Madani (persero), dan telah didaftarkan sebagai Hak Tanggungan pada tanggal 1 Juli 2019;

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang telah dipertimbangkan di atas Majelis berpendapat bahwa dari petitum gugatan nomor 3, dihubungkan dengan alat bukti surat-surat maupun saksi yang diajukan oleh Penggugat, telah terungkap suatu fakta bahwa dalam bukti surat tertanda P-5 yang diajukan oleh Penggugat berbeda dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat dimana dalam sertifikat tersebut terdapat 4 (empat) nama pemilik sertifikat hak milim Nomor 2217, dimana salah satu diantaranya yakni sertifikat atas nama Penggugat dan 3 (ketiga) nama tersebut telah dimohonkan untuk dinyatakan tidak sah dan dari fakta/kenyataan ternyata sertifikat dimaksud juga dalam penguasaan pihak ketiga sebagai agunan kredit, maka sudah seharusnya Penggugat harus mengikut sertakan pula Pewaris yang lainnya yaitu Ervin Subechi, Isrina Adiati, dan Fariz Maulana dalam surat gugatannya dan juga mengikut sertakan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia qq Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang sebagai pihak dalam perkara ini dikarenakan terdapat perbedaan nama kepemilikan dalam sertifikat hak milik nomor 2217 yang telah diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak memasukkan Pewaris lainnya (Ervin Subechi, Isrina Adiati, dan Fariz Maulana) dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia qq Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang sebagai pihak dalam perkara ini jelaslah bahwa gugatan ini kekurangan pihak atau gugatan Penggugat telah mengandung cacat hukum "plurium litis consortium", (hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 2872 K/Pdt.G/1998 tanggal 29 Desember 1998)

Halaman 60 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





Menimbang, bahwa syarat-syarat untuk mengajukan gugatan haruslah dipenuhi 2 syarat yakni syarat formil dan syarat materiil, dimana apabila salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi oleh Penggugat maka gugatan tersebut adalah tidak sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yakni gugatan Penggugat kurang subyek hukumnya atau subyek hukumnya tidak lengkap (kurang pihak), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna atau tidak jelas, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata persyaratan formalnya tidak terpenuhi, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat berada di pihak yang kalah, dan kepadanya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya seperti tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat pasal-pasal dari HIR, Undang-Undang dan peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 913.000,00- (Sembilan ratus tiga belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang, pada hari Rabu, tanggal 6 April 2022, oleh kami Gorga Guntur, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Syaeful Imam, S.H., dan Ribka Novita Bontong, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml, tanggal 22 Oktober 2021, putusan mana diucapkan

Halaman 61 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari Kamis, tanggal 7 April 2022 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu Siti Umamah, S.H.I., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Syaeful Imam, S.H.

Gorga Guntur, S.H., M.H.

Ribka Novita Bontong, S.H.

Panitera Pengganti,

Siti Umamah, S.H.I.

Perincian Biaya	
Pendaftaran	:Rp 30.000,-
ATK	:Rp 75.000,-
Panggilan	:Rp 748.000,-
PNBP Panggilan	:Rp 40.000,-
Materai	:Rp 10.000,-
Redaksi	:Rp 10.000,-
Total Biaya	:Rp 913.000,-
(Sembilan ratus tiga belas ribu rupiah);	

Halaman 62 dari 62 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Pml

--	--	--