



**PUTUSAN**

Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

M. Devit Maulana Rizal, jenis kelamin Laki-laki, tempat lahir Malang, tanggal Lahir 29 Desember 1982, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, tempat tinggal Jalan Kyai Mojo RT 18, RW 02, Gondangegri Kulon, Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nanang Nilson, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat Nanang Nilson, S.H., M.H. & Rekan yang berkantor di Jalan Raya Wapoga Nomor 2, Perum Ngujil Permai II, Bunulrejo, Blimbing, Kota Malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juli 2022, sebagai Penggugat;

Lawan:

1. PT Bank Mega Tbk. Kantor Pusat Jakarta c.q. PT Bank Mega Tbk. Cabang Malang, Jalan Jaksa Agung Suprpto Nomor 27, Samaan, Kecamatan Klojen, Kota Malang Jawa Timur 5111, dalam hal ini memberi tugas dan kuasa kepada Irsan Razi, S.H., dan Erza Besari Putra, S.H., Karyawan PT Bank Mega Tbk. Kantor Pusat Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Agustus 2022, sebagai Tergugat I;
2. Raden Darius di Jalan Raya Satelit Utara CT-23 B RT 07, RW 03 Kelurahan Tunjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya sebagai pemenang lelang, sebagai Tergugat II;
3. Pemerintah Republik Indonesia, c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang, Jalan S. Supriadi Nomor 157, Bandungrejosari, Kecamatan Sukun, Kota Malang Jawa Timur 5148, memberi tugas dan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LLM, Marhaeni Rumiasih, S.H., M.H., Christian, S.H., LLM, Nina Nur Utami, S.H., M.H., Tities Larasati, S.H., S.N. Irfansyah, S.H., M.H., Arif Purwadi Satriyono, S.H., dan Andi Setyo

Halaman 1 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Darmawan, S.H., M.H., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 September 2022, sebagai Tergugat III;

4. Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian BPN-ATR Republik Indonesia c.q. Badan Pertanahan Nasional (BPN-ATR) Kabupaten Malang, Jalan Terusan Kawi Nomor 10, Gading Kasri, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur 5116, sebagai Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 29 Juli 2022 dalam Register Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memilih menyelesaikan perkara di Pengadilan Negeri Malang karena dalam perjanjian tidak dicantumkan alternatif penyelesaian sengketa berdasarkan Pasal 118 ayat 4 HIR menetapkan bahwa menggugat harus dilaksanakan di tempat kedudukan Tergugat;
2. Bahwa Penggugat merupakan nasabah dari Tergugat I yang berkedudukan di Jl. Jaksa Agung Suprpto No.27, Samaan, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur;
3. Bahwa Penggugat merupakan Debitur dari perjanjian kredit yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I yang pada kemudian hari menimbulkan perbuatan melawan hukum berujung pada sengketa;
4. Bahwa pada tahun 2012 Penggugat melakukan perjanjian Kredit dengan Tergugat I dengan nominal persetujuan Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa pada tahun 2013 Penggugat mendapat penambahan dana di rekening (top up) sebanyak Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah);
6. Bahwa atas utang tersebut Penggugat menjaminkan sebidang Tanah dan bangunan SHM No 173 jaminan berupa sebidang tanah Persil No. 05 Blok D1 seluas 1351 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi) terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur a/n M. Devit Maulana Rizal;
7. Bahwa Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Perubahan atas UU No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 ayat 2 memberikan definisi tentang Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam

Halaman 2 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak;

**8.** Bahwa dapat diketahui tujuan dari Bank menurut UU Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah dirubah menjadi Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 4 adalah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak;

**9.** Bahwa berdasarkan Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4 ayat 3 terkait hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa sehingga sebagaimana tersebut diatas merupakan perbuatan melawan hukum;

**10.** Bahwa dalam penyerahan hak tanggungan kreditur dan debitur dilarang memperjanjikan klausula yang menyatakan bahwa debitur sebagai pemilik agunan (beding van zoivering) berdasarkan Pasal 12 UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji batal demi hukum. Sehingga perjanjian hak tanggungan batal demi hukum;

**11.** Bahwa dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7 huruf a dijelaskan bahwa kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Tergugat I tidak memberikan copy perjanjian kepada Penggugat sehingga Tergugat I memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum;

**12.** Bahwa Penggugat telah melakukan itikad baik dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 276.000.000 (dua ratus tujuh puluh enam juta rupiah);

**13.** Bahwa dapat Penggugat jelaskan mengenai kronologis kejadian sebagai berikut:

**13.1** Bahwa pada tahun 2011 perjanjian utang-piutang tersebut diambil alih (take over) oleh PT. Bank Pan Indonesia Tbk (Panin Bank) dengan nominal Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan proses sertifikat a/n M. Devit Maulana Rizal;



13.2 Bahwa pada tahun 2012 perjanjian pada poin 14.2 diambil alih (take over) kepada Tergugat I dengan nominal Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan penambahan dana di rekening (top up) sebanyak Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) pada tahun 2013;

13.3 Bahwa melakukan take over untuk membayar utang debitur di bank lain merupakan pelanggaran prinsip kehati-hatian sebagaimana di atur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/35/DPAU tentang Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank. Prinsip-prinsip dalam pemberian kredit bank adalah suatu asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Dengan demikian Tergugat I memenuhi kualifikasi melakukan perbuatan melawan hukum;

13.4 Bahwa pada tahun 2014 kredit mulai macet dengan angsuran perbulan sebesar Rp. 23.000.000 (dua puluh tiga juta rupiah);

13.5 Bahwa selama kurun waktu 2014 hingga 2015 Penggugat telah menyetorkan Rp. 276.000.000 (dua ratus tujuh puluh enam juta rupiah) sehingga sisa hutang menjadi Rp. 354.000.000 (tiga ratus lima puluh empat juta rupiah);

13.6 Bahwa selama kurun waktu pada poin 13.5 Penggugat mengajukan pelunasan dan disetujui sebesar Rp. 330.000.000 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dengan telah disetorkan oleh Penggugat sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah);

13.7 Bahwa sisa hutang menjadi Rp. 300.000.000 (Tiga ratus juta rupiah) pada tahun 2015 dan sejak saat itu angsuran macet selama 7 (tujuh) tahun;

13.8 Bahwa pada tahun 2017 Penggugat diberi informasi oleh Tergugat I bahwa objek sengketa sudah laku dilelang seharga Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);

13.9 Bahwa Penggugat tidak diberitahu tentang adanya proses pelelangan;

13.10 Bahwa pada tahun 2018 ada seseorang yang mengaku utusan pemenang lelang yang memberitahukan bahwa sertifikat



sudah atas nama R. Darius Agung Arizal dan mengaku sudah berkekuatan hukum tetap (incracht);

13.11 Bahwa berdasarkan penetapan Ketua pengadilan Negeri Kepanjen Kelas 1B tanggal 16 Desember 2020 Nomor 1/Eks/2020/PN.Kpn muncul Aanmaning eksekusi pengosongan dengan Nomor W14-U35/2670/HK.02/11/2021 Tentang Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan yang dilaksanakan pada tanggal 30 November 2021 di Lokasi Obyek Eksekusi Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang;

13.12 Bahwa pada tanggal 29 Maret 2022 terdapat surat yang diterima oleh Penggugat melalui Kantor Pos dari Pengadilan Negeri Kepanjen tentang pemberitahuan pelaksanaan eksekusi;

13.13 Bahwa pada bulan Mei tahun 2022 terjadi eksekusi pengosongan namun gagal dilaksanakan;

13.14 Bahwa pada tanggal 12 Juli 2022 terjadi eksekusi pengosongan;

13.15 Bahwa pada tanggal 19 Juli 2022 terdapat berita acara yang diterima oleh Penggugat yang menyatakan telah terjadi eksekusi pengosongan;

**14.** Bahwa dengan tidak diberikannya copy perjanjian kredit serta bukti pembayaran angsuran dari Tergugat I, maka Tergugat I telah melakukan pelanggaran hak konsumen Pasal 4 Ayat (3) Undang-undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yakni, *"hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa"*. Dengan melanggar UUPK tersebut Tergugat I telah memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan hukum;

**15.** Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum terdiri yang dilakukan oleh Tergugat I dari:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum Bahwa adanya perbuatan melawan hukum terjadi karena Tergugat melanggar undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yakni Pasal 4 ayat (3) konsumen memiliki hak untuk hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa; ayat (5)

Halaman 5 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg





hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut; dan ayat (8) hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;

b. Adanya kesalahan yang menimbulkan kerugian Bahwa kesalahan di sini terjadi karena Tergugat I melakukan ancaman lelang melalui KPKNL Malang dengan harga lelang terjual di bawah harga pasar padahal harga objek sengketa mencapai Rp.1.614.250.000 (satu milyar enam ratus empat belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada tahun 2012 yang terletak di Jl. Banyuwang II RT/RW 04/02, Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi;

c. Orang yang karena kesalahannya wajib mengganti kerugian Karena adanya perbuatan Tergugat I yang mengancam menjual objek hak tanggungan di bawah harga pasar, maka jelas akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Sehingga Tergugat I perlu membatalkan lelang atas hak tanggungan atau jaminan milik Penggugat;

**16.** Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II Bahwa adanya perbuatan melawan hukum yang terjadi karena Tergugat II mengaku telah memiliki objek sengketa secara lelang;

**17.** Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III terdiri dari:

18.1 Bahwa Tergugat III tidak melakukan prosedur sesuai dengan tata cara pelaksanaan lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;

18.2 Bahwa Tergugat III tidak melaksanakan kewajiban melakukan pengumuman lelang sehingga melanggar Pasal 53 ayat (1)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 yang berbunyi pelaksanaan lelang wajib didahului dalam pengumuman lelang. Dan Pasal 53 ayat (2) yang berbunyi pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penjual;

18.3 Bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 berbunyi Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;
- b. Jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;
- c. Pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- d. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan
- e. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari
- f. Bahwa Tergugat III berdasarkan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 merupakan lembaga yang berwenang untuk mengeluarkan keputusan surat keterangan untuk melengkapi proses lelang;
- g. Bahwa karena Tergugat I tidak menjalankan ketentuan Kementerian Keuangan RI (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 maka Tergugat I, dan Tergugat III telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum;

18. Bahwa berdasarkan pasal 3 ayat 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa Tergugat IV memiliki fungsi untuk andil dalam perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah, karena Tergugat IV tidak melaksanakan fungsinya sebagaimana diatur dalam Perpres RI dimaksud maka Tergugat IV telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum;

19. Bahwa Penggugat memiliki itikad baik untuk melunasi kredit dengan membayar utang kembali ke pokok kepada Tergugat I secara kontinatie melalui Pengadilan Negeri Malang yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- ( tiga ratus juta rupiah).

20. Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2016 Penggugat mendapatkan surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang dari Tergugat I dengan nomor surat: 143/SMAR-AUC-SBY/2016 yang menunjuk pada surat

Halaman 7 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



penetapan KPKNL Malang Nomor: S-2379/WKN.10/KNL.03/2016 yang akan dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 11 November 2016;

**21.** Bahwa selama ini terkait nilai taksir harga untuk pelelangan aset yang dilakukan oleh Tergugat I tidak pernah dikoordinasikan atau dimusyawarahkan bersama Penggugat. Sehingga harga yang ditawarkan dalam lelang tidak sesuai dengan harga pasar aset Penggugat sehingga Penggugat merasa dirugikan;

**22.** Bahwa berdasarkan informasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tanggal 31 Januari 2012, debitur masih memiliki hutang pokok sebesar Rp 71.124.026,00 (tujuh puluh satu juta seratus dua puluh empat ribu dua puluh enam rupiah) dengan denda Rp 89.437.367,00 (delapan puluh sembilan juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh tujuh rupiah);

**23.** Bahwa nilai taksir objek sengketa pada tanggal 16 Februari 2021 berdasarkan penilaian Lembaga Jasa Keuangan adalah sebesar Rp 678.826.250,00 (enam ratus tujuh puluh delapan juta delapan ratus dua puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah).

**24.** Bahwa dalam perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I patut diduga terdapat klausula baku yang dilarang oleh undang-undang, karena Penggugat tidak diberi copy perjanjian kredit oleh Tergugat I;

**25.** Bahwa Tergugat I secara sadar dengan sengaja tidak memberikan copy atau Salinan surat Perjanjian Kredit kepada Penggugat agar merugikan Penggugat di lain waktu. Maka Tergugat I telah melakukan kesalahan dengan kesengajaan;

**26.** Bahwa Tergugat IV memiliki tugas melakukan pengaturan dan pengawasan terhadap kegiatan penyerahan hak atas tanah, yang mana seharusnya Tergugat IV juga termasuk di dalamnya. Namun pada kenyataannya masih belum ada pengawasan terhadapnya, terbukti dengan adanya kasus ini yang berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Dengan demikian Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

**27.** Bahwa atas perbuatan Tergugat I sebagaimana yang terurai di atas telah nyata menimbulkan kerugian pada diri Penggugat karena berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut" Penggugat berhak

*Halaman 8 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*





menuntut ganti rugi sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

**28.** Kerugian Materiil berupa objek Jaminan yang telah dilelang berupa Rumah seharga Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) selanjutnya Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malang untuk menetapkan kerugian Penggugat haruslah mendapat ganti rugi dari para Tergugat secara tanggung renteng;

**29.** Kerugian Immateriil sebanyak Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dikarenakan Penggugat merasa dipermalukan di masyarakat dan stress karena rumahnya hilang, sehingga patut mendapat kerugian secara immaterial dari para Tergugat;

Berdasarkan uraian diatas, Penggugat memohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Malang c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus dan menetapkan:

- 1)** Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2)** Menyatakan dengan hukum bahwa gugatan ini menggunakan azas pembuktian terbalik;
- 3)** Menyatakan dengan hukum bahwa perjanjian kredit antara Tergugat I dan Penggugat batal demi hukum;
- 4)** Menyatakan Tergugat I, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matige daad*) yakni Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4;
- 5)** Menyatakan dengan hukum bahwa Konsumen sekarang Penggugat adalah Penggugat yang baik, benar dan terbukti beritikad baik untuk melunasi sisa hutangnya melalui kontinatie di Pengadilan Negeri Malang yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- 6)** Menyatakan Tergugat I telah melakukan kesalahan dengan Tindakan melakukan lelang jaminan milik Penggugat tanpa informasi atau pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat
- 7)** Menyatakan dengan hukum tidak sah lelang yang diadakan pada tanggal 19 Juli 2022, karena telah melanggar ketentuan tentang lelang sebagaimana peraturan kementerian Nomor 213 Tahun 2020'
- 8)** Menyatakan sah dan berharga titipan pembayaran utang Penggugat secara kontinatie melalui Pengadilan Negeri Malang;
- 9)** Menyatakan Sah dan berharga Sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang Tanah dan bangunan SHM Nomor 173 Blok D1 seluas 1351 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi) terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur a/n M. Devit Maulana Rizal;



- 10)** Menghukum Para Tergugat membayar kerugian secara material sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) secara tanggung renteng secara tunai dan seketika kepada Penggugat;
- 11)** Menghukum Para Tergugat membayar kerugian immaterial sebesar 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat tunai dan seketika;
- 12)** Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voer baar bij voorraad) walaupun para Tergugat melakukan Banding, Kasasi atau Peninjauan kembali;
- 13)** Menyatakan sah dan berharga penerapan Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Kepada Para Tergugat yang ditetapkan oleh Hakim dalam amar putusan yang dibebankan kepada para Tergugat dan diberlakukan apabila para Tergugat tidak melaksanakan Putusan yang ditetapkan;
- 14)** Menyatakan bahwa pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan merupakan beban dan tanggung jawab Para Tergugat;
- 15)** Menghukum Para Tergugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut, Tergugat I datang menghadap kuasanya tersebut, Tergugat III datang menghadap kuasanya tersebut, Tergugat IV datang menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat II tidak datang menghadap di persidangan dan tidak mengutus kuasa atau wakilnya yang sah untuk datang menghadap di persidangan tanpa didasarkan alasan yang sah dan/atau patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Safruddin, S.H. M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Malang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut:

*Halaman 10 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*



**I. DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat di dalam Gugatan, kecuali kebenarannya diakui oleh Tergugat I di dalam Eksepsi dan Jawaban ini;

Bahwa sebelum Tergugat I menanggapi Pokok Perkara dari Gugatan Penggugat, perkenankan Tergugat I untuk menyampaikan Eksepsi terhadap Gugatan Penggugat;

**A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

Bahwa dalam gugatan perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat dengan register perkara No. 237/Pdt.G/2022/PN. Mlg pada Pengadilan Negeri Malang, Penggugat telah menarik pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang sebagai pihak Tergugat III dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang sebagai pihak Tergugat IV kedalam gugatan perkara a quo;

Bahwa Penggugat juga di dalam posita gugatannya pada angka 17 (tujuh belas) halaman 7 (tujuh) dan pada angka 18 (delapan belas) halaman 8 (delapan), yang pada pokoknya menyatakan Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara a quo;

Bahwa dapat Tergugat I jelaskan bahwa Tergugat III (in casu KPKNL Malang) dan Tergugat IV (in casu BPN Kabupaten Malang) merupakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan antara lain pelayanan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden No. 57 Tahun 2020 Tentang Kementerian Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), jelas ditegaskan dalam:

Pasal 2 ayat (1):

“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”.

Pasal 10:

*Halaman 11 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*



“Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Pasal 11:

“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.”

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, telah jelas dan nyata tindakan Penggugat yang menarik pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang sebagai Tergugat III dan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang sebagai Tergugat IV kedalam gugatan perkara a quo dan dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara a quo seharusnya merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Untuk itu, sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar berkenan untuk memberikan Putusan atas Eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu serta menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

#### **B. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF**

Bahwa duduk perkara a quo yang melatar belakangi gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah antara Penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit No. 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tanggal 29 Juli 2011 yang dibuat dibawah tangan dan dilegalisasi oleh Diah Aju Wisnuwardhani, S.H., M.Hum., Notaris di Kota Malang (untuk selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”) dengan jumlah kredit sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa dalam Pasal 7 Perjanjian Kredit, menyatakan antara lain: “Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian MEGA UKM, maka kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Malang di Kepanjen, namun,

*Halaman 12 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*



tidak mengurangi hak dan wewenang Bank untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan/gugatan hukum terhadap Debitur berdasarkan Ketentuan Umum ini dimuka pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia". Klausula pilihan yurisdiksi hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 7 Perjanjian Kredit merupakan ketentuan istimewa yang dipilih oleh Para Pihak untuk mengesampingkan ketentuan umum sebagaimana yang termaktub di dalam Pasal 118 ayat (1), (2), (3) Herzien Inlandsch Reglement (HIR), oleh karenanya klausula pilihan yurisdiksi hukum dimaksud sebagai "Lex Specialis Derogat Legi Generalis";

Bahwa Perjanjian Kredit yang telah dibuat merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana yang tertuang didalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Bahwa dengan telah disepakatinya domisili hukum yaitu di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 7 Perjanjian Kredit No. 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tanggal 29 Juli 2011, maka secara relatif Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili perkara a quo. Apabila terjadi pelampauan batas daerah hukum, berarti Pengadilan Negeri Malang melakukan tindakan melampaui batas kewenangan (exceeding its power);

Bahwa dengan merujuk kepada ketentuan-ketentuan hukum serta fakta-fakta hukum sebagaimana yang Tergugat I uraikan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Negeri Malang tidak memiliki wewenang untuk mengadili perkara a quo. Oleh karena itu Tergugat I mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar berkenan untuk menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

#### C. EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL (GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR)

Kejelasan suatu gugatan adalah syarat formil suatu gugatan, oleh karena itu suatu gugatan dianggap kabur (Obscuur) apabila:

- Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- Tidak jelasnya obyek sengketa;

Halaman 13 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg





- Petitum gugat tidak jelas;
- Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum  
Gugatan tidak memiliki dasar hukum atau dasar hukum gugatan tidak jelas;

Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat karena gugatan Para Penggugat kabur atau tidak jelas berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1) TIDAK JELASNYA OBYEK SENGKETA

Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat point 6 yang berbunyi:

“Bahwa atas utang tersebut Penggugat menjaminkan sebidang Tanah dan Bangunan SHM No. 173 jaminan berupa sebidang tanah persil No. 05 Blok D1 seluas 1351 M2 (seribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi) terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur a/n M. Devit Maulana Rizal”;

Bahwa dalam dalil Penggugat sebagaimana dalam Posita point 6 tersebut, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan batas-batas tanah yang telah dijaminkan tersebut di dalam surat gugatannya. Sejalan dengan uraian fakta diatas, Bahwa ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., pada bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan halaman 449, pada intinya menjelaskan bahwa terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah:

- Batas-batasnya tidak jelas,
- Letaknya tidak pasti, dan
- Ukuran yang disebut, dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;

Bahwa Mahkamah Agung di dalam putusannya, juga telah beberapa kali memutus suatu gugatan yang tidak memiliki dasar atau objek gugatan yang jelas antara lain sebagai berikut:

Putusan MA No. 556 K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974:

“Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”;

Putusan MA No. 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979:

“Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”.

Bahwa merujuk uraian diatas dan doktrin hukum oleh M. Yahya Harahap, beserta kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung, maka telah menjadi jelas dan dengan demikian terbukti gugatan Para

*Halaman 14 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*



Penggugat masuk dalam kualifikasi gugatan mengandung cacat Obscur Libel (Gugatan Tidak Jelas/Kabur). Untuk itu, sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar berkenan untuk menolak gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard);

**2) PETITUM GUGATAN TIDAK JELAS**

Bahwa dalam petitum gugatannya point 2 Para Penggugat yang berbunyi:

“Menyatakan dengan hukum bahwa gugatan ini menggunakan azas pembuktian terbalik”.

Menurut hemat Tergugat I, petitum Penggugat sebagaimana yang telah disebutkan diatas jelas sangat membingungkan dan tidak jelas/kabur (Obscur Libel). Hal ini dikarenakan Penggugat sudah sangat menyalahi kaidah Hukum Acara Perdata yang diatur dalam Pasal 163 HIR yang berbunyi:

“Barangsiapa, yang mengaku mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”.

Bahwa faktanya Penggugat menuntut sesuatu yang diajukan dalam gugatan perdata yang mana akan memakai Hukum Acara Perdata. Maka telah menjadi jelas dan dengan demikian terbukti gugatan Penggugat masuk dalam kualifikasi gugatan tidak jelas/kabur (Obscur Libel). Untuk itu, sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar berkenan untuk menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).;

**D. EXCEPTIO DOMINI/OBJEK SENGKETA BUKAN MERUPAKAN MILIK PARA PENGGUGAT**

Bahwa sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 173/Ketawang, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 00012/Ketawang/2011 tanggal 17 Juni 2011 dengan luas 1.352 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi,

*Halaman 15 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Malang, Propinsi Jawa Timur (untuk selanjutnya disebut "Objek Sengketa"), dahulu tertulis atas nama M. Devit Maulana Rizal (in casu Tergugat), yang saat ini telah beralih haknya menjadi milik R. Darius Agung Arrizal (in casu Tergugat II/Pemenang Lelang) berdasarkan Risalah Lelang No. 820/2016 tanggal 01 Desember 2016. Oleh karena itu secara nyata pemilik yang sah/pemegang hak atas Objek Sengketa ialah R. Darius Agung Arrizal (in casu Tergugat II/Pemenang Lelang) dan bukan lagi merupakan milik Penggugat;

Sejalan dengan uraian fakta diatas, Bahwa ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., pada bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan halaman 461, pada intinya menjelaskan bahwa apabila Penggugat tidak dapat membuktikan secara terang bahwa Objek Gugatan adalah milik Penggugat, maka Tergugat berhak untuk mengajukan bantahan terhadap dalil Penggugat sebagaimana Tergugat I kutip di bawah ini:

"Exceptio domini", Eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan tergugat terhadap gugatan, yang berisi bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan milik penggugat, tetapi milik orang lain atau milik tergugat. Penerapan eksepsi tersebut pada dasarnya sama dengan sengketa milik, yang membebani para pihak memikul wajib bukti. Apabila tergugat mengajukan gugatan exceptio domini berarti secara teknis, tergugat menyangkal gugatan. Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdata, penggugat dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatannya, yaitu bahwa objek gugatan adalah miliknya."

Pasal 163 HIR:

"Barangsiapa, yang mengaku mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu".

Pasal 1865 KUHPerdata:

"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri walaupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut".

Halaman 16 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg

### 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)



Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1121 K/Sip/1971, tanggal 15 April 1972 jelas ditegaskan:

“Salah satu pihak yang mendalilkan sesuatu, dan disangkal oleh pihak lawannya maka yang mendalilkan itulah yang harus membuktikan dalilnya sendiri”.

Bahwa berdasarkan uraian fakta yang dikuatkan dengan doktrin hukum serta kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 di atas, sangatlah jelas dan tidak terbantahkan bahwa Objek Gugatan terbukti secara sah milik Tergugat II; Dengan demikian, sangat patut dan berkesesuaian hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengabulkan Exceptio Domini yang diajukan Tergugat I dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat I kemukakan pada bagian Eksepsi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara a quo;

2. Bahwa Tergugat I memohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi di atas, berlaku mutatis mutandis dan dianggap sebagai bagian dalam jawaban pokok perkara ini;

3. Bahwa Tergugat I dalam mengajukan jawaban ini hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang khusus ditujukan kepada Tergugat I namun secara prinsip Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan uraian yang dikemukakan oleh Penggugat dalam tiap-tiap butir posita maupun petitum gugatannya, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui dan dinyatakan kebenarannya menurut hukum. Oleh sebab itu berdasarkan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdara, Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Pasal 163 HIR:

“Barangsiapa, yang mengaku mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”;

Pasal 1865 KUHPerdara:

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri walaupun membantah suatu hak orang

*Halaman 17 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*



lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

**4.** Bahwa Tergugat I berdasarkan ketentuan Umum Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yakni dalam Pasal 1 butir 2 adalah “badan usaha yang menghimpun dan a dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Dengan demikian secara asasi Bank (Turut Tergugat I) mengadakan fungsi pembayaran dengan cara mengumpulkan dana masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat untuk menumbuh kembangkan fungsi ekonomi masyarakat;

**5.** Bahwa sebagai bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, guna membuat duduk perkara menjadi terang maka perlu kiranya Tergugat I terlebih dahulu menyampaikan proses pemberian Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagai berikut:

**a.** Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat berupa fasilitas Fixed Loan Mega SME sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan tujuan penggunaan kredit sebagai Take Over dari Bank lain dan tambahan modal kerja, berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“Mega UKM”) No. 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tertanggal 29 Juli 2011 dengan jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak tanggal 29 Juli 2011 sampai dengan 29 Juli 2015;

**b.** Bahwa selanjutnya Tergugat I telah menambahkan fasilitas kredit Fixed Loan kepada Penggugat sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan tujuan penggunaan kredit untuk penambahan modal kerja di bidang perdagangan emas, berdasarkan Perubahan ke I (satu) Terhadap Perjanjian Kredit Mega UKM No. 034/MLG-LG/ADD/II/12 tertanggal 31 Januari 2012 dengan jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak tanggal 31 Januari 2012 sampai dengan 31 Januari 2016;

**c.** Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit yang diperoleh Penggugat dari Tergugat I, Penggugat telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada dan/atau melekat di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 173/Ketawang, seluas 1.352 m2 (seribu tiga ratus

*Halaman 18 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*





lima puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 00012/2011 tanggal 17 Juni 2011, terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, tercatat atas nama M. Devit Maulana Rizal (untuk selanjutnya disebut "Obyek Sengketa");

**d.** Bahwa selanjutnya terhadap Obyek Sengketa tersebut diatas, telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 75/2012 tanggal 11 Januari 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 215/2011 tanggal 09 Agustus 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. I Gde Mastra, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Malang dan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 3021/2012 tanggal 09 Agustus 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 33/2012 tanggal 10 Februari 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Susi Andyahwati, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Malang;

**e.** Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 75/2012 tanggal 11 Januari 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 215/2011 tanggal 09 Agustus 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. I Gde Mastra, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Malang dan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 3021/2012 tanggal 09 Agustus 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 33/2012 tanggal 10 Februari 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Susi Andyahwati, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Malang, memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga merupakan suatu Akta yang o tentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut "UUHT"), yang berbunyi:

Pasal 14 ayat (2) UUHT:

"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) UUHT:



“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”.

f. Bahwa merupakan fakta hukum yang tidak dapat terbantahkan jika Penggugat selaku Debitur tidak dapat melakukan kewajibannya kepada Tergugat I, yang mana diperkuat dengan Surat Peringatan yang telah disampaikan dan dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat secara patut dan sah sebanyak 3 (Tiga) kali, yaitu:

- 1) Surat Peringatan I (Pertama) No. 113/MBD-SME/15 tanggal 11 Februari 2015;
- 2) Surat Peringatan II (Kedua) No. 117/MBD-SME/15 tanggal 20 Februari 2015;
- 3) Surat Peringatan III (Ketiga) No. 138/MGS-SME/15 tanggal 05 Maret 2015;

g. Bahwa dengan demikian dalam hal Penggugat selaku Debitur Wanprestasi/ingkar janji, maka Tergugat I selaku Kreditur berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan melalui pelelangan umum atas Jaminan Kredit (Obyek Sengketa) sebagai bentuk penyelesaian kewajiban Tergugat kepada Turut Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagai berikut:

Pasal 6 UUHT:

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

Pasal 20 ayat (1) UUHT:

- a. “hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”, atau
- b. “title 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.”

*Halaman 20 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*



h. Bahwa Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 75/2012 tanggal 11 Januari 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 215/2011 tanggal 09 Agustus 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. I Gde Mastra, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Malang dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 3021/2012 tanggal 09 Agustus 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 33/2012 tanggal 10 Februari 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Susi Andyahwati, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Malang, melakukan lelang terhadap Obyek Sengketa melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang (in casu Tergugat III) dengan pemenang lelang yaitu R. Darius Agung Arizal (in casu Tergugat II) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 820/2016 tanggal 01 Desember 2016. Dengan demikian pelaksanaan lelang terhadap Obyek Sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

6. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam Posita nomor 11, 14, 24, dan 25 gugatan a quo yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I tidak memberikan copy Perjanjian Kredit kepada Penggugat sehingga telah memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa pada dasarnya tidak ada ketentuan yang secara eksplisit mewajibkan Tergugat I selaku Kreditur untuk memberikan salinan perjanjian kepada Penggugat selaku Debitur;

Bahwa pada faktanya selama proses kredit antara Penggugat dengan Tergugat I berjalan sejak tahun 2011 s.d. 2016, Penggugat tidak pernah sekalipun mengajukan protes atau mengajukan gugatan mengenai tidak diberinya salinan Perjanjian Kredit;

Bahwa apabila memang benar Penggugat tidak memiliki salinan Perjanjian Kredit, maka kondisi tersebut tidak menghilangkan kewajiban Penggugat untuk melunasi kewajiban hutangnya kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani dan disepakati oleh Penggugat, dan apabila Penggugat merasa tidak pernah menerima salinan Perjanjian Kredit tersebut maka dapat dengan mudahnya meminta kepada Tergugat I sejak tahun 2011 dimana sejak pertama kalinya Perjanjian Kredit tersebut ditandatangani;



Bahwa nyatanya Tergugat I telah menjalankan kewajibannya dimana Tergugat I telah menjelaskan hal-hal yang wajib diketahui oleh Penggugat sehingga Penggugat juga telah memahami dan mengerti seluruh isi yang tertuang dalam Perjanjian Kredit sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 butir 7 Perjanjian Kredit No. 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tanggal 29 Juli 2011 dikatakan sebagai berikut:

“Debitur telah membaca dan memahami seluruh ketentuan yang ada dalam Perjanjian MEGA UKM dan syarat-syarat dan Ketentuan Umum, serta Debitur memperoleh informasi yang jelas dan benar tentang Fasilitas Kredit yang diberikan oleh BANK kepada Debitur”;

Bahwa dalil Penggugat tidak mendapatkan salinan Perjanjian Kredit hanya merupakan alasan yang tidak berdasarkan hukum dan itikad buruk untuk menghindari dari kewajiban membayar hutang. Dan oleh karenanya dalil Penggugat dalam Posita nomor 11, 24, dan 25 adalah keliru dan mengada-ada maka sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan demi hukum oleh Majelis Hakim

7. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Para Penggugat dalam Posita angka 13.8 dan 13.9 gugatan a quo yang pada pokoknya menyatakan bahwa pada Objek Sengketa sudah laku dilelang dan Penggugat tidak diberitahu tentang adanya proses pelelangan, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa pada saat Tergugat I mengajukan permohonan lelang sesuai Surat Permohonan Lelang Ulang No. 086//MLG-LG/16 tanggal 14 November 2016 sebagaimana tertuang dalam Salinan Risalah Lelang No. 820/2016 tanggal 01 Desember 2016, ketentuan pelaksanaan lelang tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 27/PMK.06/2016);

Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan, untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat bahwa Tergugat I akan mengajukan pelelangan ulang melalui Surat No. 170/SMAR-AUC-SBY/2016 tanggal 22 November 2016 Perihal: Surat Pemberitahuan Lelang Ulang e-Auction dan membuat pengumuman lelang melalui Surat Kabar/Harian Memorandum pada tanggal 24 November 2016 sebagai Pengumuman Lelang Ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 11 November 2016 sebagaimana yang tertuang dalam Salinan Risalah Lelang No. 820/2016 tanggal 01 Desember 2016;

Bahwa Tergugat I telah memenuhi persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, dimana jika terdapat ketentuan yang tidak dipenuhi maka permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I akan di tolak oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 13 dikatakan sebagai berikut:

“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”;

Bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016. Dan oleh karenanya dalil Penggugat dalam Posita angka 13.8 dan 13.9 adalah keliru dan mengada-ada maka sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan demi hukum oleh Majelis Hakim.

**8.** Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Para Penggugat dalam Posita angka 28 dan 29 gugatan a quo yang pada pokoknya menyatakan permintaan ganti rugi materiil maupun immateriil, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa faktanya Penggugat tidak mampu menguraikan secara jelas apa yang menjadi dasar dan rincian kerugian yang didalilkannya. Penggugat sama sekali tidak melakukan perincian atas kerugian yang diakui oleh Penggugat telah dideritanya, dengan demikian oleh karena Penggugat sama sekali tidak melakukan rincian atas kerugian materiil maupun immateriil tetapi hanya berupa asumsi-asumsi yang tidak berdasar;

Bahwa kewajiban menguraikan ganti rugi secara jelas dan rinci disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 550 K/SIP/1979 tanggal 8 Mei 1980 dengan pertimbangan hukumnya:

“Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut”;

Bahwa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung secara tegas juga menolak tuntutan ganti rugi yang demikian, hal ini dapat diperhatikan dalam putusannya antara lain Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/SIP/1970 dan

*Halaman 23 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*

### 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)





Putusan Mahkamah Agung No. 1720 K/Pdt/1986 tertanggal 18 Agustus 1988, yang pada intinya menegaskan:

“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud makan tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/sepurna”;

Bahwa oleh karena tidak adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maka tidak ada satupun ganti kerugian yang harus ditanggung oleh Tergugat I. Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat ditolak atau dikesampingkan demi hukum oleh Majelis Hakim;

**9.** Bahwa dengan demikian telah diperoleh fakta hukumnya seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat adalah sangat tidak beralasan karena seharusnya Penggugat memahami/mengerti bahwa suatu pihak dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdara haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a.** Ada Suatu Perbuatan, adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum;
- b.** Perbuatan Itu Melawan Hukum, Perbuatan yang dilakukan itu, harus melawan hukum, unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluasluasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut:
  - Perbuatan melanggar undang-undang
  - Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum
  - Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
  - Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (geode zeden);
- c.** Ada Kesalahan dari Pelaku, untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (schuldelement). Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - Ada unsur kesengajaan

Halaman 24 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



- Ada unsur kelalaian (negligence, culpa)
- Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (rechtvaardigingsgrond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain;
- d. Ada Kerugian Korban, ada kerugian (schade) yang nyata bagi korban;
- e. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian. Ada hubungan yang erat antara kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi;

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I diatas maka telah diperoleh fakta hukum bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat sebagaimana didalam Posita point 15 huruf a, b, dan c sama sekali tidak mempunyai dasar hukum dan menegaskan bahwa Penggugat sangat tidak cermat didalam membuat gugatannya sehingga menurut Tergugat I dalil-dalil Penggugat tersebut menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat, karena proses pemberian fasilitas kredit, pengikatan jaminan kredit, dan proses lelang terhadap jaminan kredit telah dilakukan Tergugat I sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

**10.** Bahwa untuk lain dan selebihnya Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak berkaitan dan tidak ada relevansinya dengan Tergugat I;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat Pengadilan Negeri Malang untuk memutus perkara a quo dengan amar putusan (dictum) sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I dalam perkara a quo;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo (Kompetensi Absolut);
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo (Kompetensi Relatif);
4. Menyatakan gugatan Penggugat Obscuur Libel (Gugatan Tidak Jelas/Kabur);
5. Menyatakan objek sengketa bukan merupakan milik penggugat (Exceptio Domini);



## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan rasa keadilan dan kepatutan (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I berupa sebidang tanah persil No. 05 Blok D1 SHM Nomor 173 a.n. M. Devit Maulana Rizal seluas 1351 m<sup>2</sup> terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang (objek perkara), yang dilakukan melalui Tergugat III dengan status laku terjual lelang kepada Tergugat II.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
  - a. Penggugat terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor: 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tanggal 29 Juli 2011 dan Perubahan Kesatu Perjanjian Kredit Mega UKM Nomor: 034/MLG-LG/ADD/I/12 tanggal 31 Januari 2012, dengan adanya Surat Peringatan I Nomor: 113/MBD-SME/15 tanggal 11 Februari 2015, Surat Peringatan II Nomor: 117/MBD-SME/15 tanggal 20 Februari 2015, dan Surat Peringatan III Nomor: 138/MGS-SME/15 tanggal 5 Maret 2015, yang ketiganya diterbitkan oleh Tergugat I kepada Penggugat;
  - b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor: 820/2016 tanggal 1 Desember 2016 sebagai akta otentik, karenanya dalil Penggugat mengenai

Halaman 26 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



pengumuman lelang berdasarkan PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 adalah keliru;

c. Para Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan;

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

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III;

2. **Eksepsi *Error in Persona***

Para Penggugat telah keliru menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*:

2.1 Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III. Untuk itu perlu Tergugat III sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor: 086/MLG-LG/16 tanggal 14 Nopember 2016 dari Tergugat I.

2.2 Bahwa Surat Permohonan Lelang Ulang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor: 087/MLG-LG/16 tanggal 14 November 2016 dari Tergugat I sebagaimana mengutip bunyi angka 3: "*Pemohon lelang selaku Kreditur akan bertanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata atau tuntutan pidana terkait dengan obyek lelang dan membebaskan KPKNL Malang/Pejabat Lelang, baik saat ini/kemudian hari terhadap segala gugatan perdata, tuntutan pidana.*"

2.3 Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 17 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 (PMK Lelang) yang menyebutkan yaitu: *Pasal 17 ayat (2) "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual."*



Pasal 17 ayat (3) "Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)."

2.4 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Malang sebagai pihak Tergugat III dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

2.5 Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Malang masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat III dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Malang sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat III mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat III akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

3

**3.1** Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan yang telah dilakukan oleh Penggugat;

**3.2** Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor: 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tanggal 29 Juli 2011 dan Perubahan Kesatu Perjanjian Kredit Mega UKM Nomor: 034/MLG-LG/ADD/II/12 tanggal 31 Januari 2012 (Perjanjian) adalah Penggugat Debitur dan Tergugat I/Kreditur, dengan barang jaminan berupa sebidang tanah persil No. 05 Blok D1 SHM Nomor 173 a.n. M. Devit Maulana Rizal seluas 1351 m<sup>2</sup> terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang;

**3.3** Bahwa faktanya, Penggugat sebagaimana pula diakui dalam dalil posita halaman 4 (empat) gugatan, tidak dapat melunasi 100% utangnya kepada Tergugat I. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian;

**3.4** Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata);

**3.5** Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.

**3.6** Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

Halaman 29 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg

#### 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)



- Alinea kedua halaman 92 putusan

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

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

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

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

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



*kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;”*

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

4.

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

4.1 Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang telah diikat hak tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 75/2012 tanggal 11 Januari 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 215/2011 tanggal 9 Agustus 2011 serta Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor: 3021/2012 tanggal 9 Agustus 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 33/2012 tanggal 10 Februari 2012.

4.2 Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

4.3 Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.

4.4 Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat III sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat III adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.



4.5 Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 215/2011 tanggal 9 Agustus 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 33/2012 tanggal 10 Februari 2012 yang berbunyi:

- Pasal 2:

*"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi uang Debitor tersebut di atas; dan*
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."*

4.6 Bahwa dengan bunyi klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan *a quo*, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas wanprestasi/cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat, terlebih Penggugat telah secara sadar mengakui dalam posita gugatan bahwa dirinya hanya membayar 50%. Artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I.

4.7 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturang perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I

Halaman 32 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim.

5.

Tentang Dalil Penggugat Bahwa Pelelangan Objek Perkara *A Quo* Bertentangan dengan Pasal 53 ayat (1) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Terkait Pengumuman Lelang.

5.1 Bahwa Tergugat III menolak dalil posita angka 17 halaman 7 dan 8 gugatan, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Lelang atas objek perkara *a quo* dilaksanakan pada tanggal 1 Desember 2016 sesuai Risalah Lelang Nomor 820/2016, yang artinya juklak lelang yang digunakan adalah PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 dan bukan PMK Nomor: 213/PMK.06/2020, sehingga jelas membuktikan dasar hukum yang didalilkan oleh Penggugat adalah keliru;
- b. Lelang objek perkara *a quo* tanggal 1 Desember 2016 merupakan lelang ulang atas objek yang sama yang sebelumnya telah dilakukan lelang pada tanggal 11 Nopember 2016 namun tidak laku terjual;
- c. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 57 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016, pengumuman lelang ulang untuk pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan 1 (satu kali) melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang dengan menunjuk pengumuman lelang terakhir;
- d. Bahwa terhadap lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan pengumuman lelang melalui surat kabar harian Memorandum tanggal 24 Nopember 2016 dengan menunjuk pengumuman lelang terakhir tanggal 28 Oktober 2016 sebagai pengumuman lelang ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 11 Nopember 2016;
- e. Bahwa selain itu, lelang atas objek perkara juga telah ditayangkan melalui aplikasi lelang email pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>;
- f. Bahwa dengan demikian pengumuman lelang objek perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 57 PMK Nomor 27/PMK.06/2016;

5.2 Bahwa lebih lanjut Tergugat III menolak dalil posita angka 17 halaman 7-8 gugatan Penggugat karena dalil tersebut didasarkan atas





dasar hukum yang keliru. Oleh karenanya dalil Penggugat tersebut harus ditolak;

5.3 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas membuktikan semua dalil-dalil Penggugat tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim;

6. Lelang melalui Tergugat III adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli

peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

6.2 Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum;
- putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi;

6.3 Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan;

6.4 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara a quo melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang

Halaman 34 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg

Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum;

7.

7.1 Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar;
- putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum;
- putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi;
- [SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#), mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum;
- [SEMA RI Nomor 7 tahun 2012](#) butir ke-IX: *Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).*"

7.2 Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* dalam lelang umum *a quo* adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum.

8. Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Oleh Para Penggugat

Halaman 35 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



**8.1** Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat III, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Tergugat III sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Para Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

**8.2** Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 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. PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 6 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku;

**8.3** Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat III diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor: 086/MLG-LG/16 tanggal 14 Nopember 2016;

**8.4** Bahwa surat permohonan lelang ulang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- Copy Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor: 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tanggal 29 Juli 2011;
- Copy Perubahan Kesatu Perjanjian Kredit Mega UKM Nomor: 034/MLG-LG/ADD/II/12 tanggal 31 Januari 2012;
- Copy Surat Peringatan I Nomor: 113/MBD-SME/15 tanggal 11 Februari 2015;
- Copy Surat Peringatan II Nomor: 117/MBD-SME/15 tanggal 20 Februari 2015;
- Copy Surat Peringatan III Nomor: 138/MGS-SME/15 tanggal 5 Maret 2015;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Copy SHM Nomor 4330/Kel. Kalisari an H. Marwi/H. Zawawi;
- Copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 75/2012 tanggal 11 Januari 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 215/2011 tanggal 9 Agustus 2011;
- Copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor: 3021/2012 tanggal 9 Agustus 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 33/2012 tanggal 10 Februari 2012;
- SKPT Nomor: 359/2016 tanggal 31 Oktober 2016;
- Laporan Penilaian Properti dari KJPP Asmawi dan Rekan No. 002/AA/LPSR-MEGA/SDA/VI/2016 tanggal 6 Juni 2016;
- Surat Pernyataan Apraisal No. 089/MLG-LG/16 tanggal 14 November 2016;
- Surat Pernyataan No.087/MLG-LG/16 tanggal 14 November 2016;
- Surat Pemberitahuan Lelang Ulang e-Auction Nomor: 170/SMAR-AUC-SBY/2016 tanggal 22 November 2016 dari Tergugat I kepada Penggugat;
- Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat kabar harian Memorandum tanggal 24 November 2016;

**8.5** Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang ulang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 Tergugat III tidak boleh menolak permohonan lelang dengan terpenuhinya semua persyaratan lelang, maka Tergugat III menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor: S-2621/WKN.10/KNL.03/2016 tanggal 17 November 2016 yang ditujukan kepada Tergugat I;

**8.6** Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang ulang oleh Tergugat III, maka Tergugat I melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat, serta pengumuman lelang surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang;

**8.7** Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang telah laku terjual kepada Tergugat II (Pembeli Lelang) dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 820/2016 tanggal 1 Desember 2016 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum;

**8.8** Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita

*Halaman 37 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*



dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim;

9.

Tuntutan ganti kerugian yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum

9.1 Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum;

9.2 Bahwa sebagaimana telah Tergugat III uraikan diatas, Tergugat III 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;

9.3 Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki itikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat III sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat;

9.4 Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan;

putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak;

9.5 Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;





10.

Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum

10.1 Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;

10.2 Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;

10.3 Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut;

10.4 Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "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: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan

Halaman 39 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



*kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;*

10.5 Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan *A Quo*

**11.1** Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya;

**11.2** Bahwa demikian hal nya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian *a quo*;

**11.3** Bahwa dengan dalil-dalil Penggugat yang mengakui tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat III dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat III. Hal tersebut mencerminkan itikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas *wanprestasi* nya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat;

**11.4** Bahwa pengumuman lelang ulang yang telah dimuat pada surat kabar harian Memorandum tanggal 24 Nopember 2016 dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 57 PMK Nomor 27/PMK.06/2016, jelas membuktikan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, namun justru merupakan bagian dari proses taat dan tertib hukum;

*Halaman 40 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*



**11.5** Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

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

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 820/2016 tanggal 1 Desember 2016 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian materiil dan immateriil yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menyatakan menolak permohonan *uitverbaar*;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat IV secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakuinya;
2. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT
  - 1) Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang) dalam melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah sertifikat Hak Milik No. 173/Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang menjadi atas nama pemenang lelang yaitu R. Darius Agung Arrizal (Tergugat II) merupakan perbuatan administrasi yang dilaksanakan oleh seorang Pejabat atau Badan Tata

Halaman 41 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



Usaha Negara dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Malang (Tergugat IV);

- 2) Perlu dipahami bahwa pencatatan peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat IV sudah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jika Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah seharusnya yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus petitum gugatan penggugat tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (8) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- 3) Dengan demikian Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang secara absolute untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

### 3. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

- 1) Berdasarkan petitum nomor 18, yang berbunyi "bahwa berdasarkan pasal 3 ayat 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa Tergugat IV memiliki fungsi untuk andil dalam perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah, karena Tergugat IV tidak melaksanakan fungsinya sebagaimana diatur dalam Perpres RI dimaksud telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum" bahwa dasar dan alasan gugatan penggugat yang ditujukan kepada Tergugat IV tersebut diatasterkesan mengada-ada serta tidak jelas/kabur (obscuur libel), hal ini dikarenakan apa yang dilakukan oleh Tergugat IV tidak ada unsur perbuatan melawan hukum dan Tergugat IV telah melaksanakan pencatatan peralihan hak atas tanah sertifikat Hak Milik No. 173/Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang menjadi atas nama pemenang lelang yaitu R. Darius Agung Arrizal (Tergugat II) telah sesuai ketentuan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 41 ayat (1) Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 1997, yaitu :Pasal 108 ayat (1) dan (3);

Halaman 42 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



2) Sehingga jelas dapat dikatakan Gugatan Penggugat kabur dan sudah sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa mengenai apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi merupakan bagian tidak terpisahkan dari Pokok Perkara, oleh karenanya mohon dianggap terulang seluruhnya jawaban Tergugat IV dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat IV secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya;

3. Bahwa gugatan penggugat pada intinya tentang perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I dan yang menjadi jaminan yaitu sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 173/Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang seluas 1.351 m2 tercatat atas nama M. Devit Maulana Rizal (Penggugat), dengan adanya Hak Tanggungan tersebut maka Pemegang hak Tanggungan (PT. Bank Mega Tbk. Cabang Malang) memiliki Hak Privilage yang harus didahulukan dan diutamakan atas pelunasan hutangnya;

Berdasarkan Pasal 1134 KUH Perdata:

“Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang yang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.”

jo Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pasal 6 yang berbunyi:

“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.”

Penjelasan Pasal 6 UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan :

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.”

4. Bahwa perbuatan Tergugat IV untuk mencatat peralihan Hak Atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 173/Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi,

*Halaman 43 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*





Kabupaten Malang dari atas nama M. Devit Maulana Rizal (Penggugat) menjadi atas nama R. Darius Agung Arrizal (Tergugat II) yang didasarkan pada Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat Lelang Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang (Tergugat III) adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 41 ayat (1) yang berbunyi :

“Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.”

Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 1997, yaitu:

Pasal 108 ayat (1) dan (3) yang berbunyi :

- (1) Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan:
  - a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
  - b. 1) Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diserahkannya sertipikat dimaksud;
  - 2) Surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;
  - c. Bukti identitas pembeli lelang;
  - d. Bukti pelunasan harga pembelian;
  - e. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
  - f. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.”
- (3) Dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Sehingga proses peralihan Hak Atas Tanah tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak ada alasan yang cukup menurut hukum bagi Penggugat untuk mendalilkan bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah perbuatan yang melawan hukum;

Bahwa dari segala sesuatu yang telah diuraikan diatas, kami selaku Kuasa Hukum Tergugat IV mohon kepada Ketua Majelis Hakim Perkara No. 237/Pdt.G/2022/PN.Mlg berkenan memutus:

1. Menerima eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menerima seluruh dalil-dalil jawaban Tergugat IV;
3. Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima;
4. Membebankan seluruh biaya perkara kepada Penggugat;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut Penggugat mengajukan replik pada tanggal 29 November 2022 sebagaimana terlampir dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan duplik masing-masing pada tanggal 13 Desember 2022 sebagaimana terlampir dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka segala sesuatu terjadi di persidangan dan termuat dalam berita acara sidang telah dipertimbangkan dan menjadi bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I mengajukan eksepsi yang salah satunya adalah eksepsi tentang kompetensi absolut atau kewenangan mutlak Pengadilan Negeri Malang untuk mengadili gugatan Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa dalam gugatan perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat dengan register perkara No. 237/Pdt.G/2022/PN. Mlg pada Pengadilan

Halaman 45 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



Negeri Malang, Penggugat telah menarik pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang sebagai pihak Tergugat III dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang sebagai pihak Tergugat IV kedalam gugatan perkara a quo;

- Bahwa Penggugat juga di dalam posita gugatannya pada angka 17 (tujuh belas) halaman 7 (tujuh) dan pada angka 18 (delapan belas) halaman 8 (delapan), yang pada pokoknya menyatakan Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara a quo;
- Bahwa dapat Tergugat I jelaskan bahwa Tergugat III (in casu KPKNL Malang) dan Tergugat IV (in casu BPN Kabupaten Malang) merupakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan antara lain pelayanan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden No. 57 Tahun 2020 Tentang Kementrian Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), jelas ditegaskan dalam:

Pasal 2 ayat (1):

"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara".

Pasal 10:

"Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

Pasal 11:

"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili."

*Halaman 46 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*



- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, telah jelas dan nyata tindakan Penggugat yang menarik pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang sebagai Tergugat III dan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang sebagai Tergugat IV kedalam gugatan perkara a quo dan dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara a quo seharusnya merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
- Untuk itu, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar berkenan untuk memberikan Putusan atas Eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu serta menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat IV mengajukan eksepsi yang salah satunya juga eksepsi tentang kompetensi absolut atau kewenangan mutlak Pengadilan Negeri Malang untuk mengadili gugatan Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang) dalam melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah sertifikat Hak Milik No. 173/Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang menjadi atas nama pemenang lelang yaitu R. Darius Agung Arrizal (Tergugat II) merupakan perbuatan administrasi yang dilaksanakan oleh seorang Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Malang (Tergugat IV);
- Perlu dipahami bahwa pencatatan peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat IV sudah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jika Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah seharusnya yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus petitum gugatan penggugat tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (8) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



- Dengan demikian Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang secara absolute untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I dan eksepsi Tergugat IV pada pokoknya sama yaitu eksepsi tentang kompetensi absolut atau kewenangan mutlak Pengadilan Negeri Malang untuk mengadili gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan eksepsi Tergugat IV tersebut sekaligus dalam satu pertimbangan;

Menimbang, bahwa tentang kewenangan mutlak atau kompetensi absolut Pengadilan Negeri dalam lingkungan Peradilan Umum, Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum menentukan bahwa Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama;

Menimbang, bahwa yang dimaksud perkara perdata adalah perselisihan atau sengketa antara satu subjek hukum (orang/manusia maupun badan hukum) sebagai satu pihak dengan subjek hukum sebagai pihak lawannya mengenai suatu hak keperdataan yang diperselisihkan atau dipersengketakan antara pihak-pihak yang berselisih atau bersengketa;

Menimbang, bahwa hak-hak keperdataan yang dapat diperselisihkan atau dipersengketakan oleh pihak-pihak yang berselisih atau bersengketa yang dapat memunculkan perkara perdata yang menjadi kewenangan mutlak atau kompetensi absolut Pengadilan Negeri antara lain sebagai berikut:

1. Hak-hak yang berasal dari perikatan yang terdiri dari:

a. Hak-hak keperdataan yang muncul dari perikatan yang bersumber dari perjanjian antara satu pihak dengan pihak lain, diatur dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- Hak-hak keperdataan masing-masing pihak merupakan hal-hal yang disepakati dan dituangkan oleh pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian;
- Apabila ada perselisihan atau sengketa antara pihak-pihak yang telah mengikatkan diri dalam perjanjian mengenai hak pihak yang telah dituangkan dalam perjanjian dapat memunculkan perkara perdata yang berupa perkara gugatan wanprestasi, misalnya perkara utang piutang, debitur tidak melunasi utangnya sampai batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka pihak kreditur dapat menuntut debitur supaya melunasi utangnya ditambah bunga, denda dan biaya-biaya lainnya;

*Halaman 48 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*





b. Hak-hak keperdataan yang muncul dari perikatan yang bersumber dari undang-undang, yang terdiri dari:

1) Hak-hak keperdataan yang muncul dari perikatan yang bersumber dari undang-undang semata diatur dalam Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

- Sebagai contohnya adalah hak-hak yang lahir dari perkawinan yang sah;
- Perkara perdata yang dapat muncul terkait perkawinan adalah perkara gugatan perceraian;

2) Hak-hak keperdataan yang muncul dari perikatan yang bersumber dari undang-undang karena perbuatan manusia yang terdiri dari:

- Perbuatan manusia yang halal (*rechtmatig*), diatur dalam Pasal 1357 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*;
- Perkara perdata yang dapat muncul adalah perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
- Jenis Perbuatan Melawan Hukum terdiri dari:
  - Perbuatan melawan hukum formil, yaitu perbuatan orang atau pihak yang melanggar suatu peraturan perundang-undangan yang menimbulkan kerugian bagi orang atau pihak lain, misalnya pelanggaran terhadap undang-undang tentang perlindungan konsumen, pengrusakan barang, kecelakaan lalu lintas dan pelanggaran hukum/undang-undang lainnya yang menimbulkan kerugian bagi seseorang, maka orang itu dapat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap orang lain yang melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikannya untuk menuntut ganti rugi dan tuntutan lainnya;
  - Perbuatan melawan hukum materiil, yaitu perbuatan orang atau pihak yang tidak diatur dalam suatu peraturan tertulis/peraturan perundang-undangan yang memenuhi kriteria sebagai berikut;

a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

Halaman 49 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

2. Hak atas suatu benda, misalnya benda yang berupa tanah, perkara perdata yang dapat muncul adalah perkara gugatan hak milik atau sengketa tanah;

3. Hak-hak keperdataan lainnya, perkara perdata yang dapat muncul adalah perkara gugatan tentang suatu hak keperdataan lainnya;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah dengan perihal atau dengan judul Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dalam gugatan tersebut Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Malang dengan menggugat:

1. PT Bank Mega Tbk. Kantor Pusat Jakarta c.q. PT Bank Mega Tbk. Cabang Malang, Jalan Jaksa Agung Suprpto Nomor 27, Samaan, Kecamatan Klojen, Kota Malang Jawa Timur 5111, sebagai Tergugat I;
2. Raden Darius di Jalan Raya Satelit Utara CT-23 B RT 07, RW 03 Kelurahan Tunjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya sebagai pemenang lelang, sebagai Tergugat II;
3. Pemerintah Republik Indonesia, c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang, Jalan S. Supriadi Nomor 157, Bandungrejosari, Kecamatan Sukun, Kota Malang Jawa Timur 5148, sebagai Tergugat III;
4. Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian BPN-ATR Republik Indonesia c.q. Badan Pertanahan Nasional (BPN-ATR) Kabupaten Malang, Jalan Terusan Kawi Nomor 10, Gading Kasri, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur 5116, sebagai Tergugat IV;

Menimbang, bahwa mengingat alasan eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV tentang kewenangan mutlak atau kompetensi absolut Pengadilan Negeri Malang untuk mengadili gugatan Penggugat adalah terkait dengan status Tergugat III dan Tergugat IV, Penggugat dengan gugatannya menggugat Tergugat III dan Tergugat IV dengan dasar dan/atau alasan sebagai berikut:

1. Terhadap Tergugat III:

Mengacu kepada posita gugatan Penggugat, Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 50 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*



- Bahwa Tergugat III tidak melakukan prosedur sesuai dengan tata cara pelaksanaan lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;
- Bahwa Tergugat III tidak melaksanakan kewajiban melakukan pengumuman lelang sehingga melanggar Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 yang berbunyi pelaksanaan lelang wajib didahului dalam pengumuman lelang. Dan Pasal 53 ayat (2) yang berbunyi pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penjual;
- Bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 berbunyi Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;
  - b. Jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;
  - c. Pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
  - d. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan
  - e. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari
  - f. Bahwa Tergugat III berdasarkan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 merupakan lembaga yang berwenang untuk mengeluarkan keputusan surat keterangan untuk melengkapi proses lelang;
  - g. Bahwa karena Tergugat I tidak menjalankan ketentuan Kementerian Keuangan RI (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 maka Tergugat I, dan Tergugat III telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum;

## 2. Terhadap Tergugat IV:

Mengacu kepada posita gugatan Penggugat, Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan Penggugat dengan dasar dan/atau alasan yang pada pokoknya bahwa berdasarkan pasal 3 ayat 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa Tergugat IV memiliki fungsi untuk andil dalam perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah, karena Tergugat IV tidak



melaksanakan fungsinya sebagaimana diatur dalam Perpres RI dimaksud maka Tergugat IV telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam bagian petitum gugatan, khususnya petitum angka 10 (sepuluh) dan petitum angka 11 (sebelas), Penggugat mengajukan tuntutan sebagai berikut:

- 10) Menghukum Para Tergugat membayar kerugian secara material sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) secara tanggung renteng secara tunai dan seketika kepada Penggugat;
- 11) Menghukum Para Tergugat membayar kerugian immaterial sebesar 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat tunai dan seketika;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menggugat Para Tergugat, termasuk Tergugat III dan Tergugat IV dengan dalil yang pada pokoknya bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang harus diganti atau dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat secara tanggung renteng, yang terdiri dari:

- Kerugian secara material sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Kerugian immaterial sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat menjadikan masing-masing pihak tersebut sebagai Tergugat yang dapat diartikan sebagai pihak yang terkait langsung dengan kepentingan hukum Penggugat dan/atau pihak yang oleh Penggugat dianggap merugikan hak-haknya dan dituntut untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, dan tidak ada pihak yang oleh Penggugat dijadikan sebagai Turut Tergugat atau pihak yang dimasukkan dalam gugatan untuk melengkapi gugatan Penggugat yang juga berfungsi untuk menjamin terpenuhinya hak-hak Penggugat melalui gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum tentang kewenangan mutlak atau kompetensi absolut Pengadilan Negeri sebagaimana telah diuraikan, gugatan yang pada pokoknya tentang dan/atau dengan perihal atau dengan judul Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang didasarkan kepada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan kewenangan mutlak atau kompetensi absolut Pengadilan Negeri hanya apabila materi sengketa atau pokok perkara yang termuat dalam gugatan adalah tentang hak-hak keperdataan yang berasal dari perikatan yang bersumber dari undang-undang karena perbuatan manusia yang melawan hukum;



Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan, Penggugat dengan gugatannya yang khususnya menggugat Tergugat III dan Tergugat IV bukanlah gugatan dengan materi atau pokok perkara tentang hak-hak keperdataan yang berasal dari perikatan yang bersumber dari undang-undang karena perbuatan manusia yang melawan hukum, melainkan tentang fungsi atau kewenangan Tergugat III dan Tergugat IV sebagai instansi pemerintah dan/atau pejabat administratif/tata usaha negara, dan juga tentang penerapan suatu prosedur administrasi oleh Tergugat III dan Tergugat IV sebagai instansi pemerintah dan/atau pejabat administratif/tata usaha negara, yaitu Pemerintah Republik Indonesia, c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang, sebagai Tergugat III terkait dengan prosedur dan/atau administrasi lelang, dan Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian BPN-ATR Republik Indonesia c.q. Badan Pertanahan Nasional (BPN-ATR) Kabupaten Malang, sebagai Tergugat IV terkait dengan fungsi dan/atau kewenangan Tergugat IV dan administrasi atau prosedur tentang penerbitan sertifikat tanah dan/atau perubahan nama pemegang hak dalam sertifikat tanah terkait adanya peralihan hak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat mempermasalahkan tentang fungsi dan/atau kewenangan suatu instansi pemerintah dan/atau pejabat administratif/tata usaha negara, dan juga tentang penerapan suatu prosedur administrasi oleh suatu instansi pemerintah dan/atau pejabat administratif/pejabat tata usaha negara, maka mempertimbangkan dan memutuskan tentang apakah Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang fungsi dan kewenangannya, serta tentang penerapan suatu prosedur administratif tertentu sebagaimana telah disebutkan dan diuraikan dalam gugatan Penggugat, dan juga tentang apakah Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau tidak terkait hal tersebut yang masuk dalam ranah dan lingkup Hukum Administrasi Negara atau Hukum Tata Usaha Negara tidak dapat dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri karena Hakim/Pengadilan Negeri yang menangani gugatan Penggugat terhalang oleh masalah kewenangan atau kompetensi yang bersifat mutlak atau absolut yang tidak dapat dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut, tentang Perbuatan Melawan Hukum yang berkaitan dengan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan

*Halaman 53 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg*





(*Onrechtmatige Overheidsdaad*), Pasal 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) menentukan sebagai berikut:

Angka 1:

“Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.”;

Angka 2:

“Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya.”;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan Penggugat menggugat Tergugat III dan Tergugat IV adalah terkait dengan kewenangan, yang dapat diartikan tentang dilaksanakan atau tidak dilaksanakannya kewenangan Tergugat III dan Tergugat IV dengan benar dan/atau tentang ada atau tidaknya pelanggaran kewenangan dan/atau pelanggaran suatu prosedur dan/atau administrasi yang terkait dengan tugas dan kewenangan Tergugat III yaitu mengenai pelaksanaan lelang suatu objek, dan Tergugat IV yaitu mengenai administrasi pertanahan, merupakan hal yang ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 dan angka 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) menentukan bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tersebut selaras dan bersesuaian dengan pertimbangan Majelis Hakim yang telah diuraikan sebelumnya yang pada pokoknya bahwa Majelis Hakim/Pengadilan Negeri yang menangani gugatan Penggugat tidak bisa menilai dan/atau mempertimbangkan serta memutuskan dan/atau mengadili apakah Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan

Halaman 54 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat atau tidak karena terhalang oleh masalah kewenangan atau kompetensi yang bersifat mutlak atau absolut yang tidak dapat dikesampingkan karena Majelis Hakim/Pengadilan Negeri yang menangani gugatan Penggugat tidak mempunyai kewenangan mutlak atau kompetensi absolut untuk mengadili materi gugatan Penggugat tentang hal tersebut;

Menimbang, bahwa demikian juga dalam hal penerapan fungsi dan/atau kewenangan Tergugat IV terkait dengan administrasi pertanahan adalah penerbitan sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang selain merupakan penerapan fungsi dan/atau kewenangan Tergugat IV, juga merupakan penerapan prosedur tentang penerbitan sertifikat tanda bukti hak atas tanah, dalam hal yang diperselisihkan dan/atau dipersengketakan adalah mengenai masalah apakah penerbitan sertifikat tanda bukti hak atas tanah telah sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan atau tidak, Hakim/Pengadilan Negeri yang menangani gugatan Penggugat juga tidak bisa mempertimbangkan dan memutuskan hal tersebut juga karena terhalang oleh masalah kewenangan atau kompetensi yang bersifat mutlak atau absolut yang tidak dapat dikesampingkan sebagaimana telah dijelaskan dan diuraikan sebelumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah diuraikan, eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV yang pada pokoknya bahwa Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan Penggugat karena kewenangan mutlak atau kompetensi absolut beralasan menurut hukum sehingga dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah diuraikan, Pengadilan Negeri Malang menyatakan tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk mengadili gugatan Penggugat, maka tidak perlu mempertimbangkan eksepsi Tergugat III tentang kewenangan relatif Pengadilan Negeri Malang untuk mengadili gugatan Penggugat maupun eksepsi-eksepsi selebihnya;

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk mengadili gugatan Penggugat, maka Penggugat sebagai pihak yang mengajukan gugatan dihukum membayar seluruh biaya yang dikeluarkan dalam rangka pemeriksaan dan penyelesaian perkara tersebut;

Memperhatikan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan

Halaman 55 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) dan semua peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV tentang kewenangan Pengadilan Negeri Malang untuk mengadili gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk mengadili perkara Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara gugatan sejumlah Rp2.964.000,- (dua juta sembilan ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang pada hari Selasa, tanggal 27 Desember 2022 oleh I Gusti Ayu Susilawati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Brelly Yuniar Dien Wardi Haskori, S.H., M.H. dan Guntur Kurniawan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg tanggal 29 Juli 2022 dan tanggal 13 Desember 2022, dan putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 3 Januari 2023 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eka Rita Purnamasari, S.H., sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat IV, tanpa dihadiri oleh Tergugat II dan Kuasa Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Brelly Yuniar Dien Wardi Haskori, S.H., M.H.

I Gusti Ayu Susilawati, S.H., M.H.

Guntur Kurniawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 56 dari 57 Putusan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN Mlg



Eka Rita Purnamasari, S.H.

**Perincian Biaya Perkara:**

-	Pendaftaran :	Rp30.000,00
-	ATK :	Rp75.000,00
-	Penggandaan :	Rp20.000,00
-	PNBP :	Rp50.000,00
-	Meterai :	Rp10.000,00
-	Redaksi :	Rp10.000,00
-	Panggilan :	Rp2.769.000,00 +
Jumlah		Rp2.964.000,00 (dua juta sembilan ratus enam puluh empat ribu rupiah)