



PUTUSAN
Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Sumiyatun, berkedudukan di Desa Susukan Rt. 04 Rw. 02 Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Mulyo Setiyo Wibowo, SH** beralamat di Jl. Mayor Kusmanto No.07 RT/RW.002/007 Kel. Rendeng, Kec. Kota Kudus. Alamat Kantor Advokat di Jalan Mayor Kusmanto No. 7 Rendeng Kudus berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai-----
Penggugat;

Lawan:

PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Piere Tendeau Semarang Alamat : Jl. Kapten Piere Tendeau No. 25, Sekayu Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Selo Atdri Wibowo, Hendra Wahyu Hidayat, Dicky Adhi Darmawan, Nur Idayanti, Satrio Adi Wibowo, Agista Junioky Saputra, Hendry Agust Haposan Nadeak, Reza Novananda, Andie Yan Setiawan** mewakili Bank Rakrat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Piere Tendeau Semarang berdasarkan surat kuasa khusus Nomor B.2078/KL-VIII/ADK/10/2022 tanggal 31 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT I;**

PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Semarang Pandanaran Alamat : Jl. Pandanaran No. 75 Semarang 50243, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Agung Dewandono, Didin Apipudin R, Selo Atdri Wibowo, Hendra Wahyu Hidayat, Dicky Adhi Darmawan, Hendry Agust Haposan Nadeak, Reza Novananda, Andie Yan Setiawan** berdasarkan surat kuasa khusus nomor B . 444/KC-VIII/ADK/10/2022 tanggal 31 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II;**

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



Kantor Pelayanan Kekayaan Lelang Negara Semarang, yang beralamat di Jalan Imam Bonjol 1D GKN II Lt IV Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Partolo, Erma Yuni Mastuti, Agus Kurniawan, Banu Hastoro, Frehy Gunawan Suharnoto, Didik Yasirul Hadi, Siti Rokhayah, Muh. Charis, Dwiti Joko Priyono, Indah Winarni, Budi Kristyanto, Kamsidah**, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-232/MK.6/WKN.09/2022 tanggal 03 November 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai -----**TURUT TERGUGAT I**;

Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, yang beralamat di Jl. Ki mangunsarkoro No. 23, Karangkidul, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Edy Sumarsono, A.Ptnh., MM, Dian Puri Winasto, SH, Sri Suryanti, S. ST., M.Si, Andre Setiabudi Iskandar, SH., M.Kn, Nafis Dardiri, SH, Benedictus Kesuma Adistia, Zohrana Nur Fidya, Faiz Rizki Rivaldy, Agus Setiyadi**, berdasarkan surat kuasa khusus nomor MP.02.01/SK/7397-33.74/X/2022 tanggal 30 Oktober 2022 untuk selanjutnya disebut sebagai-----**TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 25 Oktober 2022 dalam Register Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar gugatan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat pada sekitar Bulan September Tahun 2019 telah memberikan fasilitas kredit sebesar Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) Kepada Penggugat dengan jaminan berupa 3 bidang tanah yang dijaminakan oleh Penggugat kepada Tergugat, 3 bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang, yang salah satunya jaminan tersebut telah diajukan lelang melalui Turut Tergugat I, yaitu :

- 1.1 Sebidang tanah pekarangan tersebut dalam sertifiakat SHM No. 1860 atas nama Sumiatun dengan luas $\pm 224 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang.
2. Bahwa usaha Penggugat mengalami kemacetan sehingga Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat
3. Bahwa kemudian oleh karena Tergugat menganggap Penggugat melalaikan kewajibannya, maka Tergugat melalui perantara Turut Tergugat I melakukan lelang terhadap barang jaminan tersebut diatas.
4. Bahwa nilai limit atau patokan harga terendah yang ditentukan oleh Tergugat selaku Penjual dan diserahkan kepada Turut Tergugat I selaku Pejabat Pelaksana Lelang untuk di tawarkan kepada masyarakat sebesar Rp. 285.000.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).
5. Bahwa pelaksanaan lelang akan dilaksanakan pada hari Kamis, 20 Oktober 2022 bertempat di alamat Turut Tergugat I dalam hal ini akan terjadi pelaksanaan lelang.
6. Bahwa pada pelaksanaan lelang tersebut dan obyek lelang sampai sekarang masih ditempati dan dikuasai oleh Penggugat, dan sebagai bentuk itikad baik Penggugat, dari mulai awal timbulnya gugatan ini dikarenakan mau menebus atau melunasi atas utang – utangnya kepada Tergugat akan tetapi Tergugat mengabaikannya dan tidak merespon atas itikad baik Penggugat.
7. Bahwa Tergugat bermaksud melakukan lelang dan telah mengajukan surat permohonan lelang kepada Turut Tergugat I tertanggal 20 Oktober 2022 dengan nilai limit Rp. 285.000.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).
8. Bahwa patut di duga dalam menentukan nilai limit Tergugat tidak menggunakan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir / tim penaksir sebagaimana yang dimaksud dan diatur dalam pasal 36 (1) dan (2) Nomor 93/PMK.06/2010 dan Nomor 106/PMK.06/2013 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang petunjuk pelaksanaan lelang;

Pasal 36

- (1) Penjual / Pemilik Barang dalam menetapkan nilai limit, berdasarkan:

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



- a. Penilaian oleh penilai atau
- b. Penaksiran oleh penaksir / tim penaksir

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

Tergugat sebagai Penjual kuasa Undang – Undang atau kreditur bank telah lalai dan tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan Nilai Limit berdasarkan pendekatan penilaian pasar yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga mengakibatkan harga jual lelang yang ditawarkan Turut Tergugat rendah.

9. Bahwa seturut dengan keterangan dari Pejabat Desa setempat mengenai kisaran Harga Pasar tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagai berikut :

9.1 Sebidang tanah pekarangan tersebut dalam sertifikat SHM No. 1860 atas nama Sumiatun dengan luas $\pm 224 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, di atasnya tafsiran harga Rp. 600.000.000 (Enam Ratus Juta Rupiah)

10. Bahwa dari uraian tersebut diatas menunjukkan Penggugat mempunyai itikad baik selama ini telah membayar kewajibannya, maka dengan keadaan tersebut sehingga Tergugat harusnya memberikan kebijaksanaan secara lunak untuk berusaha membayar kewajibannya membayar bunga atau memberi waktu secara lunak dan tidak memberatkan Penggugat.

11. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dalam pelaksanaan lelang sebagaimana telah dikemukakan di atas yang mana secara Hak dapat merugikan Penggugat. Karena itu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dan diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata.

12. Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar tetap menjaga kepentingan hukum dan hak – hak Penggugat dari perbuatan para Tergugat dan Turut Tergugat I terutama Turut Tergugat II yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang supaya jangan melaksanakan peralihan hak kepada siapapun biarpun nantinya akan ada pemenang lelang harus mentaati terlebih dahulu putusan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tetap sesuai peraturan dan perundang – undangan yang berlaku, serta guna menghindari kerugian yang bakal menimpa Penggugat, Kiranya berkenan untuk membuat putusan provisional,

Bahwa berdasarkan hal – hal yang telah di kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PROVISI :

1. Menyatakan bahwa kepemilikan atas sebidang tanah pekarangan dalam sertifikat SHM No. 1860 atas nama Sumiatun dengan luas $\pm 224 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, dalam keadaan "Status Quo" oleh karenanya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak di perbolehkan melakukan Perbuatan Hukum apapun sampai perkara Gugatan aquo tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
2. Menyatakan dan mewajibkan kepada pemegang sertifikat SHM No. 1860 atas nama Sumiatun dengan luas $\pm 224 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, dititipkan atau dikonsinyasikan dalam penguasaan Pengadilan Negeri Semarang sampai perkara Gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum, biarpun sudah terjadi ada pemenang lelang atas agunan tersebut.

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menguatkan Putusan Provisi dalam perkara ini
3. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH)
4. Menyatakan bahwa proses pengajuan lelang adalah cacat demi hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I
5. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya

(Ex Aequa Et Bono);

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing hadir kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Muarif, S.H**, Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Desember 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 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

A. GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK / TIDAK LENGKAP PIHAKNYA (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Sebagaimana dalil pada posita gugatan Penggugat pada halaman 2 angka 4, pada pokoknya Penggugat mempermasalahkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan di atas SHM No. 1860, dengan luas 224 m², tertulis atas nama Sumatun, yang terletak di Desa/Kelurahan Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang (di SHM tertulis Desa/Kelurahan Susukan, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang) yang menurut Penggugat telah dilakukan lelang secara sewenang-wenang oleh Tergugat dikarenakan Tergugat telah menetapkan nilai limit atas obyek sengketa yang terlalu rendah..
2. Bahwa Perlu Tergugat I jelaskan mengenai dokumen perjanjian yang mendasari adanya hubungan hukum hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I yakni sebagaimana Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 49 tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Sugeng Budiman, SH, Sp.N, MH. berikut akta addendum perubahannya
3. Bahwa Adapun dalam dalil posita gugatannya, Penggugat telah

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



mengakui adanya hubungan hutang piutang yang dituangkan dalam perjanjian kredit sebagaimana pengakuan Penggugat dalam dalil positifnya halaman 1 angka 1. Sehingga mengenai hak dan kewajiban dari masing-masing pihak baik Debitur (*in casu* Penggugat) maupun Kreditur (*in casu* Tergugat I) wajib mengacu dan berpedoman pada perjanjian kredit yang telah disepakati (*vide* Pasal 1338 KUHPerduta).

4. Bahwa Perlu Tergugat I terlebih dahulu jelaskan bahwa dalam penyaluran kredit oleh Tergugat I kepada Penggugat merupakan satu rangkaian peristiwa hukum yang tidak dapat dipisahkan, dengan rincian rangkaian peristiwa hukum sebagai berikut :

- a. Penandatanganan Perjanjian Kredit oleh para pihak dilakukan di hadapan Notaris, mengingat perjanjian kredit dalam perkara a quo bersifat notariil;
- b. Proses pengikatan Hak Tanggungan dimana terdapat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hingga terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan setempat;

5. Bahwa Berdasarkan uraian di atas, Tergugat berpendapat bahwa pentingnya untuk memasukkan :

1. Sdr. Djoko Suyanto selaku Pemilik dari Obyek Sengketa yang tentunya memiliki kepentingan hukum atas dilelangnya obyek sengketa oleh Tergugat I melalui perantara Turut Tergugat I) sekaligus juga sebagai Debitur dalam Perjanjian Kredit (yang bersama-sama dengan Penggugat secara tanggung renteng ikut memikul kewajiban untuk menyelesaikan hutangnya yang telah menunggak pada Tergugat I).
2. Tergugat I berpendapat bahwa pentingnya untuk menarik Sdr. Sugeng Budiman SH, M.Kn selaku Pihak Notaris sekaligus menarik Sdr/ Rika Budi Antawati selaku Pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT yang berperan penting serta memiliki andil dalam membuat Perjanjian Kredit serta Perjanjian Pengikatan Hak Tanggungan / APHT dalam perkara a quo. Hal tersebut tentunya



bertujuan demi memperjelas duduk persoalannya terutama mengenai kesepakatan yang dibuat oleh para pihak serta hak dan kewajiban dari masing masing pihak baik Penggugat selaku Debitur maupun Tergugat I selaku Kreditur sebagaimana yang telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit maupun Perjanjian Pengikatan Hak Tanggungan (APHT).

Oleh karenanya berdasarkan uraian di atas, **SUDAH SEPATUTNYA PULA PENGGUGAT TURUT MENARIK SDR. DJOKO SUYANTO SELAKU DEBITUR, SDR. SUGENG BUDIMAN SH, Sp.N, MH SELAKU PIHAK NOTARIS DAN SDR. RIKA BUDI ANTAWATI SH, MKN SELAKU PIHAK PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) UNTUK SEMUANYA IKUT MASUK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO.**

6. Bahwa Pada prinsipnya memang hak Penggugat untuk menggugat siapapun yang menurut Penggugat patut untuk digugat, akan tetapi berpedoman kepada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25-5-1977 yang kaedah hukumnya dapat diartikan :

PENGGUGAT MEMILIKI HAK UNTUK MENGGUGAT SIAPA SAJA YANG PATUT UNTUK DIGUGATNYA NAMUN APABILA ADA PIHAK YANG JELAS MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM TERHADAP APA YANG DIGUGAT OLEH PENGGUGAT KEMUDIAN PIHAK TERSEBUT TIDAK IKUT DIGUGAT MAKA HAL TERSEBUT SANGAT JELAS MEMBUAT GUGATAN PENGGUGAT MENJADI KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) DAN GUGATAN PENGGUGAT MENJADI TIDAK LENGKAP.

7. Bahwa **DENGAN TIDAK DITARIKNYA SDR. DJOKO SUYANTO SELAKU DEBITUR, SDR. SUGENG BUDIMAN SH, Sp.N, MH SELAKU PIHAK NOTARIS DAN SDR. RIKA BUDI ANTAWATI SH, MKN SELAKU PIHAK PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) UNTUK IKUT MASUK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO, MAKA GUGATAN PENGGUGAT TELAH KEKURANGAN PIHAK KARENA PIHAKNYA MENJADI TIDAK LENGKAP.**



Untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Vide :

- ✓ Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956.
- ✓ Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972.
- ✓ Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974, tanggal 27 Maret 1975.
- ✓ Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975.
- ✓ Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979.

MAKA

DENGAN DEMIKIAN GUGATAN PENGGUGAT YANG KEKURANGAN PIHAK DALAM PERKARA A QUO MENGAKIBATKAN GUGATAN A QUO MENJADI CACAT SECARA FORMIL SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

B. GUGATAN DARI PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

1. Bahwa Dalam gugatan a quo, pada pokoknya Penggugat mempermasalahkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek sengketa yang didasari atas adanya hubungan hukum antara Kantor Cabang Pembantu Pierre Tendeau (*in casu* Tergugat I) selaku Kreditur dengan Penggugat selaku Debitur yang dituangkan dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 49 tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Sugeng Budiman, SH, Sp.N, MH. berikut akta addendum perubahannya.
2. Bahwa Hal ini jelas menunjukkan fakta bahwa Tergugat II sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat terkait kredit Penggugat. Atau seharusnya penyebutan identitas Tergugat I dalam gugatan adalah **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Semarang Pandanaran. cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Pierre Tenderan** karena Tergugat II merupakan Badan Hukum Induk dari Tergugat I dan dengan demikian baik Tergugat I maupun Tergugat II merupakan subyek hukum yang sama.



MAKA DENGAN DITARIKNYA TERGUGAT II DALAM PERKARA A QUO, BERAKIBAT GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL *ERROR IN PERSONA*. OLEH KARENA ITU, SESUAI HUKUM ACARA YANG BERLAKU GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN SUDAH SEHARUSNYA DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

C. GUGATAN DARI PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa Dalam gugatan a quo, keberatan Penggugat sehingga pada akhirnya mengajukan gugatan adalah karena menurut Penggugat, Tergugat telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa secara melawan hukum dengan menetapkan nilai limit atas obyek sengketa yang terlalu rendah.
2. Bahwa Dalam mengajukan gugatan, sudah sepatutnya Penggugat menyusun gugatan secara terperinci dengan menyertakan dasar – dasar fakta (*feitelijke grond*) dan dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang jelas agar surat gugatan dari Penggugat menjadi komprehensif;

Namun pada kenyataannya, dalam penyusunan gugatannya Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dasar hukum yang relevan dan hanya berpatokan pada opini pribadi dari sudut pandang Penggugat saja dimana menurut Penggugat, Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tanpa menyertakan dasar hukum yang jelas.

Hal tersebut terlihat jelas dari adanya penyebutan frase “TERGUGAT” dalam dalil posita gugatan Penggugat. Faktanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek sengketa didasari atas adanya hubungan hukum antara Kantor Cabang Pembantu Pierre Tendean (*in casu* Tergugat I) selaku Kreditur dengan Penggugat selaku Debitur. Selanjutnya dikarenakan Penggugat selaku Debitur telah melakukan wanprestasi maka Tergugat I mengajukan permohonan lelang terhadap obyek sengketa kepada Turut Tergugat I.



Dalam dalil positifnya berulangkali Penggugat hanya menyebutkan Tergugat sebagai pihak yang melaksanakan lelang dan faktanya Tergugat I lah yang mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat I (BUKAN DIAJUKAN OLEH TERGUGAT II). Adanya ketidakjelasan menuangkan siapa pihak yang telah mengajukan permohonan lelang tentunya berakibat fatal dikarenakan telah menjadikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kabur.

Mengenai ketidakjelasan dalam dalil positif gugatan Penggugat mengenai penyebutan siapa pihak Tergugat (Tergugat I atau Tergugat II) yang telah memohonkan lelang atas obyek agunan ditambah dengan tidak diuraikannya secara rinci dan jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat (dengan tidak dikaitkannya perbuatan – perbuatan tersebut dengan ketentuan hukum yang relevan), mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur/ tidak jelas (*obscur libel*);

3. Bahwa Hal ini sangatlah berbahaya bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo maupun pihak berperkara lain dalam perkara a quo dikarenakan kondisi yang demikian tentunya menyebabkan pemeriksaan terhadap perkara menjadi tidak komprehensif dan berpotensi untuk membawa ketidakadilan bagi Para Pihak yang berperkara;

Sesuai Yurisprudensi MA No.616/K/Sip/1973 disebutkan bahwa :
gugatan yang tidak memberikan dasar, alasan serta dasar hukum terhadap masalah dalam gugatan itu maka gugatan haruslah ditolak;

MAKA BERDASARKAN EKSEPSI TERSEBUT DI ATAS, SANGAT LAYAK BAGI MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO UNTUK MENYATAKAN PERKARA A QUO DITOLAK DITOLAK ATAU SETIDAK – TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;

II. DALAM PROVISI :

1. Bahwa Dalam gugatan a quo, Penggugat mengajukan beberapa tuntutan

Halaman 11 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



provisionil diantaranya yaitu :

- a. Menyatakan bahwa kepemilikan atas sebidang tanah pekarangan dalam SHM No. 1860 atas nama Sumiatun dengan luas 224 m2 yang terletak di Kelurahan Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang dalam keadaan status quo dan oleh karenanya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak diperbolehkan melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara gugatan a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - b. Menyatakan dan mewajibkan kepada Pemegang SHM No. 1860 atas nama Sumiatun dengan luas 224 m2 yang terletak di Kelurahan Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, dititipkan atau dikonsinyasikan dalam penguasaan Pengadilan Negeri Semarang sampai perkara gugatan a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap, biarpun sudah terjadi ada pemenang lelang atas agunan tersebut.
2. Bahwa Tuntutan provisionil Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Para Tergugat agar melakukan perbuatan hukum apapun terhadap obyek sengketa maupun menitipkan obyek sengketa dengan cara konsinyasi ke Pengadilan Negeri Semarang apabila dicermati maka terlihat jelas bahwa tuntutan Penggugat tersebut telah tidak memenuhi syarat formil mengenai suatu tuntutan provisional karena materinya telah menyangkut pokok perkara;
3. Bahwa Atas hal tersebut di atas, nyata-nyata tuntutan provisi Penggugat yang demikian tidak memenuhi syarat formil karena sudah menyangkut materi pokok perkara, sehingga menurut hukum acara yang berlaku tidak dapat dibenarkan dan tidak cukup alasan untuk dikabulkan;

MAKA TERHADAP TUNTUTAN PROVISI PENGGUGAT YANG DEMIKIAN SESUAI HUKUM ACARA YANG BERLAKU, SUDAH SEHARUSNYA DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;

III. DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



1. Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
4. Bahwa Dalil – dalil yang disampaikan oleh Penggugat dari awal hingga akhir gugatan sangat tidak berdasar dan tanpa didukung bukti – bukti dan fakta yang relevan, sehingga tidak patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
5. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
6. Bahwa Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat I yang telah mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 49 tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Sugeng Budiman, SH, Sp.N, MH. berikut akta addendum perubahannya.

Adapun kesepakatan antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur dalam pemberian kredit sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Adanya kesepakatan mengenai pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat I selaku Kreditur kepada Penggugat dan Sdr. Djoko Suyanto (keduanya selaku Debitur).
- b. Bunga Kredit wajib dibayar secara tertib setiap bulannya oleh Debitur sesuai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran kewajiban bunga maupun jumlah besaran suku bunga yang telah disepakati. Besarnya suku bunga dapat ditinjau kembali setiap saat dan disesuaikan dengan suku bunga yang berlaku di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk..



- c. Apabila terjadi tunggakan atau keterlambatan pembayaran, baik tunggakan pokok maupun tunggakan bunga, maka Debitur akan dikenakan denda bunga (*penalty rate*) sebesar 50% dari suku bunga yang berlaku dihitung dari tunggakan pokok dan bunga.
7. Bahwa Berdasarkan fakta hukum yang ada, pembuatan Surat Perjanjian Kredit diawali oleh Tergugat I dengan memberikan Surat Penawaran Putusan Kredit (selanjutnya disebut sebagai SPPK) kepada Penggugat. Penggugat selama jangka waktu 14 hari sejak menerima SPPK diberikan hak untuk menolak atau mengajukan keberatan dan/atau melakukan negosiasi untuk dilakukan perubahan/penyesuaian mengenai syarat-syarat kredit yang ditawarkan oleh Tergugat I dalam SPPK tersebut. Tergugat I tidak pernah memaksakan kehendak, menekan atau menyalahgunakan keadaan agar Penggugat menyetujui isi dari SPPK tersebut. Penggugat diberikan hak dan kebebasan untuk menolak atau meminta untuk dilakukan negosiasi guna perubahan/penyesuaian syarat-syarat kredit yang akan diberlakukan atau diperjanjikan dalam akta Perjanjian Kredit;
8. Bahwa Selanjutnya kesepakatan awal (atau SPPK) tersebut diteruskan ke Notaris untuk dibuatkan draft Akta Perjanjian Kreditnya. Pada saat akad kredit dilakukan, Penggugat hadir di hadapan Notaris, dan Notaris selalu membacakan isi dari Akta Perjanjian Kredit tersebut dan kemudian Notaris selalu menanyakan kepada Penggugat, apakah para pihak sudah mengetahui dan memahami isi dalam perjanjian tersebut. Apabila para pihak sudah paham dan menyetujui isi dalam perjanjian kredit tersebut barulah Notaris mempersilahkan para pihak untuk membubuhkan paraf pada setiap lembar halaman minuta dan selanjutnya tanda tangan pada minuta akta yang dibuat oleh Notaris. Dan faktanya pada saat itu Penggugat menyatakan telah memahami dan mengerti seluruh isi dari perjanjian kredit tersebut beserta mengetahui dan memahami segala konsekuensi maupun akibat hukumnya. Untuk itulah sebagai wujud telah memahami dan mengerti isi dari perjanjian kredit tersebut, Penggugat memberikan paraf setiap lembar halaman minuta akta dan menandatangani Perjanjian Kredit tersebut.

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



Bahwa Perjanjian tersebut telah dibuat secara notariil, dimana sesuai Pasal 1868 KUHPerdara akta notariil memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Bahwa dalam dalil posita gugatannya pada halaman 1 angka 1 dan halaman 2 angka 2, Penggugat telah mengakui bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum hutang piutang dengan Tergugat I dan selanjutnya Pengugat mengakui pula bahwa saat ini kondisi hutang Penggugat pada Tergugat I menunggak sehingga mengakibatkan kredit Penggugat menjadi kredit bermasalah. Pengakuan dari Penggugat dalam gugatan a quo memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1923 KUH Perdata.

9. Bahwa Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut di atas, Penggugat telah menyerahkan agunan kepada Tergugat I, adapun obyek agunan yang dimohonkan lelang melalui Turut Tergugat I tersebut adalah :

1. Sertipikat Hak Milik No. 1860 yang terletak di Desa/Kel. Susukan, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang, dengan luas tanah 224 m², tertulis atas nama Sumiatun yang telah dipasang Hak Tanggungan :
 - Peringkat I sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 0175/2014;

Bahwa dengan diikatnya obyek agunan (*in casu* obyek sengketa) tersebut di atas dengan Hak Tanggungan maka membawa preferensi bagi Tergugat I untuk melakukan penjualan melalui lelang apabila Debitur melakukan cidera janji (*wanprestasi*). Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 6 Undang – Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa :

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



penjualan tersebut”.

Selanjutnya, hak Tergugat I untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas dipertegas kembali dalam Pasal 20 Undang – Undang No.4 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa

Apabila Debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditorlainnya;

Sehubungan dengan itu maka pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti Hak Tanggungan telah dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**, yang **mana hal tersebut memiliki konsekuensi hukum yaitu memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

10. Bahwa Hak Tergugat I tersebut juga tercermin dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 804/2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Rika Budi Antawati, SH, M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana APHT memiliki fungsi sebagai perjanjian pengikatan Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

“Jika debitor tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas,

Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



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 bersangkutan:

- 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 utang 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 diperlukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

11. Bahwa Seluruh proses pemberian kredit sampai dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit dan proses pengikatan Hak Tanggungan sampai dengan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Hak Tanggungan (Akta Pemberian Hak Tanggungan) telah berpedoman sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dimana Pemberi Hak Tanggungan dalam hal ini adalah Debitur (*in casu* Penggugat) sendiri.

12. Bahwa Dalam perjalanan kreditnya, Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran pinjaman/kredit dengan sebagaimana mestinya sesuai dengan yang disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit. Hal tersebut sejalan dengan pengakuan Penggugat pada posita gugatannya halaman 2 angka 2. Atas hal tersebut dengan penuh itikad baik, Tergugat I secara patut telah menyampaikan Surat Peringatan kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :



- a. Surat Peringatan Pertama No. B.162/KCP-VIII/ADK/05/2021 tanggal 25 Mei 2021 (dimana Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sampai dengan tanggal 31 Mei 2021);
 - b. Surat Peringatan Kedua No. B.223A/KCP-VIII/ADK/06/2021 tanggal 24 Juni 2021 (dimana Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sampai dengan tanggal 30 Juni 2021);
 - c. Surat Peringatan Ketiga No. B.255A/KCP-VIII/ADK/07/2021 tanggal 23 Juli 2021 (dimana Tergugat I masih memberikan kesempatan terakhir kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sampai dengan tanggal 31 Juli 2021);
13. Bahwa Namun demikian, meskipun telah diperingatkan secara patut dan diberikan kesempatan yang cukup untuk menanggapi / melakukan pembayaran hutang, ternyata Debitur (*in casu* Penggugat) SAMA SEKALI tidak memiliki itikad baik dan mengabaikan Surat Peringatan tersebut di atas. Hal-hal tersebut di atas juga membuktikan bahwa dalil Penggugat dalam posisinya pada halaman 2 angka 6 merupakan dalil yang tidak berdasar dan tentunya merupakan dalil yang mengada-ada dikarenakan pada faktanya Tergugat I telah mengingatkan Penggugat selaku Debitur untuk segera menyelesaikan kewajiban hutangnya yang telah menunggak namun pada faktanya surat peringatan yang dikirimkan oleh Tergugat I pada Penggugat tidak direspon dan ditanggapi dengan baik oleh Penggugat dan atas hal tersebut semakin menunjukkan bahwa Penggugat merupakan Debitur yang beritikad tidak baik. Bagaimana mungkin Penggugat mendalilkan bahwa hendak melunasi hutang-hutangnya namun diabakan oleh Tergugat I. Tergugat I telah memberikan waktu dan kesempatan yang sangat lama agar Penggugat mau melunasi hutangnya. Namun kenyataannya Penggugat tidak menunjukkan bukti nyata untuk mau melunasi hutangnya bahkan Penggugat tidak merespon dengan baik seluruh surat peringatan yang dikirimkan oleh Tergugat I pada Penggugat.
14. Bahwa Sebagai bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim yang



memeriksa perkara a quo, akibat cedera janjinya Penggugat kepada Tergugat I, Penggugat telah menunggak membayar kewajiban hutang dengan rincian tunggakan sebagai berikut : no rek 0677.01-000213-15-1

- a. Sisa Poko sebesar Rp 428.996.589,-
- b. Bunga berjalan sebesar Rp 68.004.309,-
- c. Denda & Pinalti sebesar Rp 7.480.921,-
- Total kewajiban Rp 504.481.819,-

Fasilitas ktedi no rek 0677.01-000400-15-6

- a. Sisa Pokok sebesar Rp 283.873.622,-
- b. Bunga berjalan Rp 45.172.951,-
- c. Denda & Pinalti Rp 4.860.860,-
- Total kewajiban Rp 303.907.433,-

15. Bahwa Perlu Tergugat I sampaikan bahwa dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan mengatur tentang cara-cara eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, yaitu ada 3 (tiga) cara:

- a. Melalui **parate eksekusi**, sebagaimana diatur Pasal 6 UU Hak Tanggungan (vide ayat (1) huruf a),
- b. Melalui **fiat eksekusi** atas dasar title eksekutorial Sertifikat hak Tanggungan (vide ayat (1) huruf b),
- c. Melalui **penjualan di bawah tangan** (vide ayat (2)).

Sebagai Pemegang Hak Tanggungan, tentunya Tergugat I memiliki hak dan wewenang sepenuhnya untuk menentukan salah satu cara yang akan dilaksanakan untuk penyelesaian kredit macet Penggugat dari ketiga opsi tersebut di atas. Tergugat I juga memiliki wewenang untuk mengambil hasil penjualan obyek agunan dalam rangka pelunasan kewajiban hutang Penggugat yang telah menunggak.

16. Bahwa Sebagai tindak lanjut atas pelaksanaan hak Tergugat I sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan, Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan Lelang kepada Turut Tergugat I sesuai Surat Permohonan Lelang No. B.1348/KC-VIII/ADK/07/2022 tanggal 19 Julit 2022. Atas pengajuan permohonan lelang dari Tergugat I selanjutnya Turut Tergugat I mengeluarkan surat penetapan jadwal lelang sebagaimana Surat dari Turut Tergugat I

Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **496/Pdt.G/2022/PN Smg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. S-5363/KNL.0901/2022 tanggal 20 September 2022 perihal Penetapan Jadwal Lelang, dengan memberikan penetapan Hari dan Tanggal Lelang yaitu :

Hari : Kamis
Tangga : 20 Oktober 2022
Tempat : KPKNL Semarang

Jalan Imam Bonjol Nomor ID, Semarang
Kemudian, sebagai bentuk pelaksanaan terhadap Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Tergugat I juga telah melakukan pengumuman lelang di Surat Kabar Harian Wawasan tanggal 11 Mei 2022. Selanjutnya Tergugat I juga telah memberitahukan terkait dengan pelaksanaan lelang kepada Penggugat sesuai surat Tergugat II Nomor B.1911/KC-VIII/ADK/10/2022 tgl 05 Oktober 2022.

17. Bahwa Lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut tidak laku karena dibatalkan oleh tergugat I;
18. Bahwa Seluruh proses pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK) yang mana telah diatur dalam ketentuan PMK tersebut mengenai kewajiban dari Pihak Tergugat I untuk memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat mengenai pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa. Hal tersebut gunanya untuk memberikan waktu dan kesempatan yang cukup bagi Penggugat guna menyelesaikan kewajiban hutangnya sebelum jadwal pelaksanaan Lelang dimulai sehingga dengan adanya Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat diharapkan Penggugat dapat segera menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya dan Lelang dapat dibatalkan dengan adanya pembayaran hutang.

Faktanya setelah Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat terkait jadwal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Penggugat tidak menanggapi surat pemberitahuan tersebut sehingga hal ini semakin menunjukkan itikad tidak baik dari

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **496/Pdt.G/2022/PN Smg**



Penggugat karena tidak ada wujud yang nyata sama sekali dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya yang telah menunggak, Dengan demikian Tergugat I menolak dengan tegas mengenai dalil Penggugat pada posita gugatannya angka 6 yang menyatakan bahwa Penggugat I masih berusaha menemui Tergugat I untuk melunasi hutangnya namun Tergugat I mengabaikan hal tersebut. Dalil Penggugat yang demikian sangat amat menyesatkan dan cenderung mengada-ada.

19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil dalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 2 angka 8 dan angka 9 yang pada pokoknya menyatakan bahwa harga limit lelang berada jauh lebih rendah dari harga standar pasar sehingga menurut Penggugat, Tergugat I telah lalai dan tidak melakukan kewajibannya untuk mengoptimalkan nilai limit berdasarkan pendekatan penilaian pasar yang dapat dipertanggungjawabkan.

Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat tersebut di atas sangat tidak berdasar dan cenderung mengada-ada sehingga patut tidak dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo. Bahwa perlu Penggugat pahami mengenai penentuan Nilai Limit oleh Tergugat I didasarkan pada penilaian dengan metode yang dapat dipertanggung jawabkan dimana untuk obyek Sertipikat Hak Milik No. 1860 yang terletak di Desa/Kel. Susukan, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang, dengan luas tanah 224 m2, tertulis atas nama Sumiatun (*in casu* Penggugat I) telah dinilai secara internal oleh penaksir menggunakan metode penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai Laporan Penilaian Jaminan tertanggal 19 Juli 2022.

Bahwa terkait penetapan nilai limit lelang khususnya lelang eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT, di dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur hal-hal sebagai berikut:

Sesuai Pasal 47 ayat (2), penetapan nilai limit lelang khususnya lelang eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT menjadi tanggungjawab **Penjual**.



Adapun yang dimaksud dengan Penjual menurut Pasal 1 butir 49 PMK di atas yaitu orang, badan hukum atau badan usaha instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.

Di dalam Pasal 48 ayat (1) diatur bahwa Penjual di dalam menetapkan nilai Limit berdasarkan:

- a. Laporan hasil Penilaian oleh Penilai,
- b. **Laporan hasil Penaksiran oleh Penaksir**, atau,
- c. Harga perkiraan sendiri.

Selanjutnya disebutkan dalam Pasal 48 ayat (2) dan ayat (3) bahwa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a. merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki, sedangkan **Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.**

Lebih lanjut Pasal 49 mengatur bahwa Nilai Limit yang ditetapkan Penjual harus **berdasarkan penilaian dari Penilai** dalam hal:

- a. Lelang eksekusi pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidisia dan lelang eksekusi harta pailit dengan **nilai limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,-** (lima miliar rupiah) atau
- c. Bank kreditor akan **ikut menjadi peserta** pada lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fidisia.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam PMK tersebut di atas, maka penetapan nilai limit lelang eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT terhadap objek sengketa dalam perkara aquo **tidak memerlukan penilaian** dari penilai independen tetapi **cukup dari hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai dari pihak Para Tergugat** sendiri mengingat nilai objek yang akan dilelang masih di bawah Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).

Dengan mendasarkan pada ketentuan tersebut di atas, maka



secara yuridis penentuan Nilai Limit maupun penilaian atas obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

DISISI LAIN, MESKIPUN PENGGUGAT DALAM DALIL GUGATANNYA DI ATAS MENDALILKAN BAHWA HARGA LIMIT LELANG TERLALU RENDAH DIBANDINGKAN HARGA PASARAN, NAMUN PENGGUGAT JUGA TIDAK MENCANTUMKAN DASAR PERHITUNGAN YANG JELAS TERHADAP OBYEK SENGKETA.

20. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I dengan secara sewenang-wenang telah melaksanakan Lelang terhadap obyek sengketa secara melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

Bahwa dalil Penggugat yang demikian sangat tidak relevan dengan fakta hukum yang ada dan menciderai kepentingan hukum Tergugat I sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik.

21. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatannya halaman 3 angka 12 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa untuk sementara waktu obyek sengketa tidak dapat dilakukan peralihan hak kepada siapapun sampai menunggu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dalil Penggugat yang demikian jelas merupakan dalil yang tidak berdasar hukum, dan semakin menunjukkan niat asli Penggugat dalam mengajukan gugatan hanya untuk menunda pelaksanaan lelang, sehingga dalil Penggugat yang demikian patut untuk ditolak seluruhnya.

Dasar Tergugat I melakukan lelang eksekusi hak tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT, secara hukum tanpa harus menunggu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, obyek sengketa tetap dapat dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan, dan apabila penundaan lelang atas dasar adanya gugatan yang diajukan

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



debitur ke pengadilan negeri, maka akan menimbulkan preseden buruk terhadap penegakan hukum khususnya terkait UU Hak Tanggungan, dan sangat dimungkinkan akan berdampak pada kegiatan perekonomian nasional mengingat banyak hutang yang tidak bisa ditagih karena menunggu putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, lebih-lebih, Tergugat I adalah Bank BUMN, yang mana hutang macet juga akan mengakibatkan kerugian negara., sehingga sangatlah tepat apabila Yang Mullia Majelis Hakim dalam perkara ini sudi kiranya menolak permohonan Penggugat tersebut di atas.

22 Bahwa Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, untuk dapat dinyatakan seseorang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka haruslah terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. harus ada perbuatan;
- b. perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. ada kerugian;
- d. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. ada kesalahan (schuld).

Namun demikian ternyata tidak satupun dalil-dalil Penggugat yang Penggugat ajukan khususnya terhadap Tergugat I yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Sebaliknya justru Debitur (*in casu Penggugat*) yang nyata-nyatanya telah merugikan Tergugat I dengan tidak melakukan pembayaran kewajiban hutangnya dengan sebagaimana mestinya yang mana seharusnya dana tersebut oleh Tergugat I dapat diberikan dan disalurkan kembali kepada debitur-debitur lain yang membutuhkan untuk menjalankan roda perekonomian. Atas hal tersebut sudah layak dan sepantasnya jika Penggugat dinyatakan sebagai Debitur yang tidak beritikad baik.

Dengan demikian, melihat ketentuan dasar hukum dan fakta hukum yang telah Tergugat I uraikan di atas maka terlihat jelas dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang sangat menyesatkan dan cenderung

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **496/Pdt.G/2022/PN Smg**



mengada-ada.

23. Bahwa Selanjutnya ditambahkan dari uraian tersebut di atas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk menyatakan bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karenanya Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat I selaku Kreditur dan Penggugat selaku Debitur yang telah dilaksanakan, wajib dipatuhi oleh Para Pihak karena hal tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan hal tersebut sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

(1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

(2) Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup dengan itu;

24. Bahwa Berdasarkan Pasal 163 HIR yang menyatakan: "*Barang siapa, yang mengatakan ia 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.*";

25. Bahwa Dengan demikian menurut hukum, tidak ada lagi permasalahan hukum yang perlu dikedepankan dalam kaitannya dengan perbuatan / tindakan hukum dari Tergugat I. Oleh karenanya, sangatlah berdasarkan hukum apabila **PETITUM GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO INI DITOLAK DAN TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN;**

MAKA BERDASARKAN URAIAN – URAIAN TERSEBUT DI ATAS, MAKA TERGUGAT I MEMOHON DENGAN SEGALA HORMAT KEPADA YANG MULIA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI SEMARANG YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO UNTUK DAPAT MEMUTUS DENGAN AMAR PUTUSAN SEBAGAI BERIKUT :

- 1. MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK – TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT**

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



DITERIMA;

**2. MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR BIAYA –
BIAYA YANG TIMBUL DALAM GUGATAN A QUO;**

**BILAMANA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI
SEMARANG YANG MENGADILI DAN MEMERIKSA PERKARA
A QUO BERPENDAPAT LAIN, MOHON AGAR KIRANYA
DIJATUHKAN PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA (*EX AEQUO
ET BONO*)**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- **DALAM EKSEPSI :**

A. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT *OBSCUUR LIBEL*

1. Bahwa Setelah Tergugat II mempelajari keseluruhan isi gugatan Penggugat maka yang menjadi pokok permasalahan adalah dikarenakan obyek SHM No. 1860, dengan luas 224 m², tertulis atas nama Sumatun, yang terletak di Desa/Kelurahan Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang (selanjutnya mohon disebut "**OBYEK SENGGKETA**") dilakukan pelelangan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I.
2. Bahwa Dalam Surat Gugatan Penggugat banyak terdapat ketidakjelasan dan ketidakpastian mengenai isi dan maksud dari surat gugatan. Penggugat hanya menyebutkan mengenai nilai limit lelang yang menurut Penggugat terlalu rendah. Pengugat tidak menyebutkan dasar hukum perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama dengan Tergugat I;
3. Bahwa Hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah Debitur dan Kreditur berdasarkan :

1. Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 49 tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Sugeng Budiman, SH, Sp.N, MH. berikut akta addendum perubahannya

Selanjutnya dalam gugatannya tidak dijelaskan hubungan hukum yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat II sehingga dengan tidak dijelaskannya hubungan hukum Tergugat II dengan Penggugat, maka gugatan Penggugat a quo harus dinyatakan

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **496/Pdt.G/2022/PN Smg**



Obscuur Libel, dan selanjutnya terhadap gugatan yang demikian, maka Pengadilan harus menyatakan gugatan a quo ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa Dengan tidak dijelaskannya fakta-fakta hukum, dasar hukum serta hubungan hukum yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat II dalam gugatan ini, maka gugatan dianggap cacat formil, dan dinyatakan tidak dapat diterima. dan selanjutnya terhadap gugatan yang demikian, maka **Pengadilan harus menyatakan gugatan a quo ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;**

Maka **berdasarkan eksepsi tersebut diatas, Tergugat II mohon kehadiran Majelis Hakim yang terhormat untuk MENOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN A QUO TIDAK DAPAT DITERIMA.**

B. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*

1. Bahwa Dalam surat gugatannya, pada pokoknya Penggugat mempermasalahkan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap obyek sengketa milik Penggugat yang didasari atas adanya cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat. Selanjutnya dapat Tergugat II sampaikan bahwa hubungan hukum antara BRI Kantor Cabang Pembantu Pierre Tendean (Tergugat I) selaku Kreditur dengan Penggugat selaku debitur yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit :

1. Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 49 tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Sugeng Budiman, SH, Sp.N, MH. berikut akta addendum perubahannya

Hal ini jelas menunjukkan bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat terkait kredit Penggugat. **ATAU SEHARUSNYA PENYEBUTAN IDENTITAS TERGUGAT I ADALAH PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG SEMARANG PANDANARAN CQ. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG PEMBANTU PIERRE TENDEAN KARENA TERGUGAT II MERUPAKAN BADAN**

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



**HUKUM INDUK DARI TERGUGAT I DAN MERUPAKAN
SUBYEK HUKUM YANG SAMA DENGAN TERGUGAT I;**

Maka Dengan ditariknya Tergugat II dalam perkara a quo, berakibat gugatan Penggugat mengandung cacat formil **ERROR IN PERSONA**. Oleh karena itu, sesuai hukum acara yang berlaku gugatan Penggugat yang demikian sudah seharusnya **DITOLAK** atau dinyatakan setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**.

A. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat II dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II;
4. Bahwa Dalil – dalil yang disampaikan oleh Penggugat dari awal hingga akhir gugatan sangat tidak berdasar dan tanpa didukung bukti – bukti dan fakta yang relevan, sehingga tidak patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;
5. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
6. Bahwa Penggugat merupakan debitur dari Tergugat I yang telah mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan :
 1. Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 49 tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Sugeng Budiman, SH, Sp.N, MH. berikut akta addendum perubahannya
7. Bahwa Sesuai dengan fakta hukum yang ada Perbuatan Hukum yang terjadi adalah antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat



I selaku Kreditur. Tidak ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II yang dapat dikatakan merugikan Penggugat sehingga sudah sepatutnya Tergugat II dikeluarkan dari para pihak Tergugat dalam perkara a quo.

Maka Berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas, maka Tergugat II dengan ini meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara a quo untuk kiranya berkenan memutus dengan Amar Putusan sebagai berikut :

- 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima**
- 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya – biaya yang timbul dalam perkara a quo.**

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili dan memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon agar kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut - Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- A. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
- B. Bahwa gugatan Penggugat berkaitan dengan pelaksanaan lelang terhadap obyek hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1860 luas 224m2 atas nama Sumiyatun terletak di Kelurahan Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang yang selanjutnya disebut obyek sengketa.

I. DALAM EKSEPSI (EXCEPTIE):

Bahwa TURUT TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan TURUT TERGUGAT I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT I.



1. **Eksepsi PENGGUGAT Terlebih Dahulu Melakukan Dan Berada Dalam Keadaan Wanprestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)**

a. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT I tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I, adalah berdasarkan permohonan lelang dari TERGUGAT II, karena PENGGUGAT sebagai Debitur, **telah wanprestasi**.

b. Bahwa terkait dengan **Obyek Sengketa** dalam perkara *a quo* yang dimohonkan Tergugat II untuk dilelang oleh TURUT TERGUGAT I, merupakan jaminan dalam Perjanjian Kredit PENGGUGAT dan Tergugat I akan tetapi PENGGUGAT tidak menyelesaikan/melunasi pinjamannya sebagaimana isi Perjanjian Kredit dimaksud, sehingga telah wanprestasi atas Perjanjian Kredit *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 Kredit.

c. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan perkara *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian hanya mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian serta persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 KUH Perdata).

bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas PENGGUGAT berusaha mengaburkan akar permasalahan perkara *a quo* yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik PENGGUGAT yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.

d. bBahwa PENGGUGAT seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Tergugat I), namun PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajiban tersebut sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena PENGGUGAT terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

Pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :

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

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

2. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

- a) Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* menyebutkan terkait permasalahan pinjaman maupun hubungan kredit di antara PENGGUGAT sebagai Debitur dengan Tergugat I (Kreditur), pada dasarnya tidak ada keterkaitan dengan domain kewenangan maupun tugas dan fungsi dari TURUT TERGUGAT I.
- b) Pada prinsipnya prosedur lelang terhadap **Obyek Sengketa** dalam perkara *a quo* adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya di bidang lelang dan hak tanggungan, yaitu berpedoman pada Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Pebruari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta PMK Juklak Lelang.
- c) Bahwasannya TURUT TERGUGAT I merupakan penyelenggara lelang sebagaimana diamanahkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Lelang. (*Vide* PMK Juklak Lelang).

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **496/Pdt.G/2022/PN Smg**



Sesuai dengan ketentuan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Juklak Lelang) menyebutkan bahwa:

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

Posita Gugatan Tidak Jelas Karena Tidak Menyebutkan Perbuatan dan Ketentuan Yang Dilanggar

- a) Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut sangatlah kabur dan tidak jelas, karena PENGGUGAT di dalam Gugatannya sama sekali tidak menyebutkan dengan jelas mengenai perbuatan dan pasal-pasal apa saja dari ketentuan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang telah dilanggar oleh TURUT TERGUGAT I.
- b) Bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata, apabila seseorang mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain, maka harus disebutkan hukum mana yang dilanggar oleh orang lain tersebut.
- c) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangatlah tepat dan beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Gugatan Yang Ditujukan Kepada TURUT TERGUGAT I Tidak Memenuhi Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.

- a) Bahwa sebagaimana dalil-dalil Posita maupun Petitum PENGGUGAT di dalam Gugatannya, pada pokoknya PENGGUGAT mendalilkan bahwa TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum
- b) Bahwa perlu TURUT TERGUGAT I tegaskan kembali, di dalam gugatan PENGGUGAT sama sekali **tidak dapat menggambarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I**, terlebih mengenai penyelenggaraan lelang terhadap **Obyek Sengketa** dalam perkara *a quo*. Dengan demikian gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Halaman 32 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **496/Pdt.G/2022/PN Smg**



- c) Bahwa PENGGUGAT di dalam gugatannya sama sekali tidak menunjukkan atau menyebutkan bahwa TURUT TERGUGAT I telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, PENGGUGAT juga tidak menunjukkan dan menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut PENGGUGAT telah dilanggar oleh TURUT TERGUGAT II. Dengan demikian **tidak ada perbuatan TURUT TERGUGAT I, baik berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu yang merugikan PENGGUGAT** terlebih perbuatan yang melawan hukum.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, TURUT TERGUGAT I dengan tegas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

II. DALAM POKOK PERKARA (VERWEERTEN PRINCIPALE):

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TURUT TERGUGAT I menolak dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TURUT TERGUGAT I di atas, dengan ini TURUT TERGUGAT I menyampaikan Jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT I.
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka TURUT TERGUGAT I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Tergugat II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
 - a). Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak

Halaman 33 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



Tanggungannya Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi :

“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”

- b). Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari PENGGUGAT sebagai Debitur terhadap Tergugat I; Hal mana Penggugat sendiri telah mengakui ketidakmampuannya dalam memenuhi perjanjian kredit kepada Tergugat I.
- c). Bahwa TURUT TERGUGAT I telah menerima permohonan lelang dari Tergugat II dan berdasarkan pemeriksaan dokumen yang disampaikan kepada TURUT TERGUGAT I terhadap pelaksanaan lelang obyek sengketa *a quo* telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang sesuai dengan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tertanggal 20 Oktober 2022 karena tidak memenuhi syarat legalitas formal subyek dan obyek lelang
- d. Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I atas permohonan dari Tergugat II telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam PMK Juklak Lelang
- e. Bahwa tidak ada satu ketentuan pun yang dilanggar oleh TURUT TERGUGAT I sehingga dalil PENGGUGAT yang menyatakan TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila TURUT TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara ini, agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat

Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **496/Pdt.G/2022/PN Smg**



Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi TURUT TERGUGAT I;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

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 seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut - Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI.

1. Eksepsi Kompetensi relatif

- a) Bahwa di dalam posita gugatan Penggugat menyatakan bahwa salah satu obyek sengketa yaitu SHM Nomor 1860/Susunan atas nama Sumiyatun, terletak di kelurahan Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang.
- b) Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat 3 HIR, gugatan diajukan kepada Pengadilan dimana letak tanah berada, yaitu gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri Ungaran, bukan diajukan kepada Pengadilan Negeri Semarang.
- c) Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan penggugat yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Semarang harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **496/Pdt.G/2022/PN Smg**



Tergugat II adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun dalam dalil gugatan Penggugat (*Posita & Petitum*) yang menyatakan dan menguraikan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

- b. Bahwa dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II menjadi tidak layak, karena tidak didukung dengan dalil-dalil yang pasti dan jelas, oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk **mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara a quo** serta menyatakan **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa jawaban Turut Tergugat II dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Turut Tergugat II adalah Lembaga mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Turut Tergugat II mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.
4. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah SHM Nomor 1860/Susunan terletak di di dalam yurisdiksi wilayah

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **496/Pdt.G/2022/PN Smg**



hukum dari BPN Kabupaten Semarang di Ungaran, sehingga dalil-dalil penggugat terkait dengan obyek sengketa yang ditujukan kepada Turut Tergugat II adalah salah alamat dan Turut Tergugat II tidak dapat memberikan tanggapan selebihnya.

5. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 12 dan tuntutan provisi dari Penggugat agar menanggihkan peralihan hak SHM Nomor 1860/Susukan, tuntutan tersebut adalah tuntutan yang salah alamat, karena SHM NOmor 1860/Susukan tidak berada dalam wilayah kewenangan Turut Tergugat II dan obyek dimaksud berada pada wilayah kewenangan dari **BPN Kabupaten Semarang** untuk menindaklanjutinya.
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya adalah **tidak benar dan tidak berdasarkan hukum**, oleh karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan **ditolak**.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 496/Pdt.G/2022/PN.Smg berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisional dari Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan Turut Tergugat II untuk keluar dari pihak dalam perkara Gugatan *quo*.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **496/Pdt.G/2022/PN Smg**



ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas surat jawaban dari para Tergugat dan turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan Repliknya tanggal 24 Januari 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I, II mengajukan dupliknya tanggal 31 Januari 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti P-1 sampai dengan P-5 sebagai berikut :

1. Fotocopy KTP NIK 3322196605640002 atas nama Sumiyatun, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Copy dari Copy addendum (perjanjian perpanjangan kredit) No.100. selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy surat pemberitahuan lelang No. B.1911/KC-VIII/ADK/10/2022 tanggal 5 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Copy dari payoff report printing dari Bank BRI KCP Piere Tendeon atas nama Sumiyatun, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Copy dari Informasi OJK atas nama Sumiyatun dengan kode ref.pengguna KR3/2022/10/31/09131500312, selanjutnya diberi tanda P-5;

Fotocopy bukti surat P1 – P5 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan atau pembandingnya dan fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan P-2 dan 5 copi dari copi, asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa disamping Penggugat mengajukan bukti – bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



1. Saksi **SLAMET ROCHADI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat sebagai tetangga;
- Bahwa saksi tahu Penggugat pernah utang di BRI tahun 2017, akan tetapi jumlahnya tidak mengetahui;
- Bahwa saksi tahu ada 3 (tiga) sertipikat yang dijadikan agunan;
- Bahwa saksi tidak tahu agunan mana yang akan dilelang;
- Bahwa Penggugat mempunyai pinjaman di bank BRI karena untuk tambah modal dalam menjalankan usahanya;
- Bahwa Penggugat mempunyai usaha jagung untuk pakan ternak;
- Bahwa Usaha jagung yang akan dikirimkan di petani peternak dan juga dikirim ke CV Law Firm atau perusahaan peternakan;
- Bahwa selain jagung juga menjual bawang merah, ketela mentah;
- Bahwa cerita Penggugat rumah yang ditempati akan dilelang;
- Bahwa diatas tanah yang dijaminan kepada BRI ada rumah yang ditempati oleh Penggugat, dan depannya ada bangunan Gudang;
- Bahwa rumah masih ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu ada pejabat lelang datang kerumah penggugat;

2. Saksi **HERDI BUDI SANTOSO** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak kenal;
- Bahwa Penggugat mempunyai usaha jagung untuk pakan ternak;
- Bahwa kalau rame bisa 3—40 ton jagung perhari;
- Bahwa setahu saksi sejak tahun 2010 dan sampai dengan pandemic kemarin masih sempat jalan terus;
- Bahwa setahu saksi Maret 2020 masih kirim, dan setelah itu tidak kirim;
- Bahwa Jagung yang dikirim berupa bijian;
- Bahwa saksi tahu penggugat mempunyai hutang di Bank BRI

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **496/Pdt.G/2022/PN Smg**



tetapi tidak tahu besaran jumlah hutangnya;

- Bahwa saksi tidak tahu mengenai agunan di BRI;
- Bahwa Penggugat tidak pernah ada keterlambatan, lancar-lancar saja;
- Bahwa karena selain pandemic, penggugat pernah ditipu contohnya barang sudah dikirim untuk digiling tapi tidak dibayar;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya TERGUGAT I telah mengajukan alat bukti berupa Foto copy surat yang telah diberi materai dan oleh Majelis Hakim telah mencocokkan dengan aslinya surat-surat bukti :

1. Akta persetujuan membuka kredit No 49 tanggal 10 oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. sugeng Budiman, SH.,Sp.N,MH, selanjutnya diberi tanda TI-1;
2. Addendum perjanjian perpanjangan kredit No 132 tanggal 27 November 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H.Sugeng Budiman, SH.,Sp.N.,MH., selanjutnya diberi tanda TI-2;
3. Addendum penambahan fasilitas kredit modal kerja baru No 28 tanggal 11 desember 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H.Sugeng Budiman, SH.,Sp.N.,MH., selanjutnya diberi tanda TI-3;
4. Addendum perjanjian penurunan plafond kredit, pengambilan Sebagian agunan dan perpanjangan kredit No 44 tanggal 18 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H.Sugeng Budiman, SH.,Sp.N.,MH., selanjutnya diberi tanda TI-4;
5. Addendum perjanjian penurunan plafond kredit, pengambilan Sebagian agunan dan perpanjangan kredit No 45 tanggal 18 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H.Sugeng Budiman, SH.,Sp.N.,MH., selanjutnya diberi tanda TI-5;
6. Addendum perjanjian perpanjangan kredit No 100 tanggal 27 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H.Sugeng Budiman, SH.,Sp.N.,MH., selanjutnya diberi tanda TI-6;
7. Addendum perjanjian perpanjangan kredit dan penambahan fasilitas kredit modal kerja baru No 40 tanggal 15 Nopember 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H.Sugeng Budiman,

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **496/Pdt.G/2022/PN Smg**



SH.,Sp.N.,MH., selanjutnya diberi tanda TI-7;

8. Addendum perjanjian restrukturisasi kredit No 55 tanggal 29 nopember 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H.Sugeng Budiman, SH.,Sp.N.,MH., selanjutnya diberi tanda TI-8;
9. Sertifikat Hak Milik No. 1860 terletak di Ds/kel.Susukan , kec Ungaran Timur, Kabupaten Semarang dengan luas tanah 224 m2 tertulis atas nama Sumiatun, selanjutnya diberi tanda TI-9;
10. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.804/2013 yang dibuat dihadapan Rika Budi antawati, SH.,M.Kn selaku pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya diberi tanda TI-10;
11. Sertipikat hak Tanggungan peringkat I No. 0175/2014, selanjutnya diberi tanda TI-11;
12. Sertipikat Hak Milik No.2750 terletak di Ds/Kel /.Susukan kec.Ungaran Timur, Kabupaten Semarang dengan luas tanah 188 m2 tertulis nama Joko Suyanto, selanjutnya diberi tanda TI-12;
13. Akta pemberian Hak Tanggungan No.93/2016 yang dibuat dihadapan Rika Budi Antawati, SH.,M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya diberi tanda TI-13;
14. Sertipikat hak tanggungan peringkat I No.0537/2016, selanjutnya diberi tanda TI-14;
15. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.184/2019 yang dibuat dihadapan Rika Budi Antawati, SH.,M.Kn selaku pejabat pembuat akte Tanah, selanjutnya diberi tanda TI-15;
16. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II No.7760/2019, selanjutnya diberi tanda TI-16;
17. Sertipikat Hak Milik No.2745 terletak di Ds/kel. Sususkan, Kec Ungaran Timur Kabupaten Semarang dengan luas tanah 113 m2 tertulis atas nama Sumiyatun, selanjutnya diberi tanda TI-17;
18. Akte pemberian Hak Tanggungan No.803/2013 yang dibuat di hadapan Rika Budi Antawati, SH.,M.Kn selaku Pejabat Pembuat akta Tanah, selanjutnya diberi tanda TI-18;

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



19. Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I No.161/2014, selanjutnya diberi tanda TI-19;
20. Surat peringatan I (pertama) No.B.162/KCP-VIII/ADK/05/2021 tanggal 25 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda TI-20;
21. Surat peringatan II (kedua) No. B.223A/KCP-VIII/ADK/06/2021 tanggal 24 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda TI-21;
22. Surat peringatan III (ketiga) No.B.255A/KCP-VIII/ADK/07/2021 tanggal 23 Juli 2021 , selanjutnya diberi tanda TI-22;
23. Laporan penilaian jaminan pada tanggal 19 Juli 2022 yang dinilai penaksir dari PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk, selanjutnya diberi tanda TI-23;
24. Surat Permohonan lelang No.B.1348/KC-VIII/ADK/07/2022 tanggal 19 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda TI-24;
25. Surat dari Turut Tergugat I No.S-5363/KNL.0901/2022 tanggal 20 September 2022, selanjutnya diberi tanda TI-25;
26. Surat pemberitahuan kepada Debitur terkait pelaksanaan lelang No.B.1911/KC-VIII/ADK/10/2022 tgl 5 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda TI-26;
27. Pengumuman kedua pelaksanaan lelang di surat kabar harian Jateng Pos tanggal 6 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda TI-27;
28. Surat keterangan rincian kewajiban hutang debitur, selanjutnya diberi tanda TI-28;

Foto copy bukti surat TI- 1 sampai dengan TI- 28 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan atau pembandingnya dan foto kopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan TI- 23, 24, 28 copi dari copi, asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti TT I- 1 berupa Foto copy

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



surat yang telah diberi materai dan oleh Majelis Hakim telah mencocokkan dengan aslinya surat-surat bukti :

1. Surat pernyataan pembatalan lelang, selanjutnya diberi tanda TT I- 1;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan Turut Tergugat I, II tidak mengajukan saksi, meskipun Majelis telah memberikan waktu untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, II, Turut Tergugat I mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 9 Maret 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I.

- Gugatan Penggugat kurang Pihak / Tidak Lengkap Pihaknya (*Plurium Litis Consortium*);
- Gugatan Penggugat *Error In Persona*;
- Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Eksepsi Tergugat II.

- Gugatan Yang Diajukan Penggugat *Obscuur Libel*
- Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Eksepsi Turut - Tergugat I.

- Eksepsi Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi (*Exceptio non adimpleti contractus*)
- Eksepsi Obscuur Libel

Eksepsi Turut - Tergugat II.

- Eksepsi Kompetensi Relatif;

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **496/Pdt.G/2022/PN Smg**



- Gugatan Penggugat *Kabur (Obscuur Libel)*

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan gugatan, jawaban, replik dan duplik para pihak, Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagai berikut:

1. Eksepsi kompetensi relative;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam jawabannya Turut Tergugat II mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang mengadili perkara ini, karena salah satu obyek sengketa yaitu SHM Nomor 1860/Susukan atas nama Sumiyatun, terletak di kelurahan Susukan, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, dengan mendasarkan Pasal 118 ayat 3 HIR, maka gugatan diajukan kepada Pengadilan dimana letak tanah berada, yaitu gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri Ungaran;

Menimbang, bahwa namun kiranya perlu dicermati kembali gugatan Penggugat bukanlah gugatan tentang hak atas tanah, namun gugatan Penggugat adalah tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dan Pembatalan Lelang, dimana Perbuatan tersebut dilakukan dan oleh pihak-pihak yang terlibat semuanya berdomisili di Semarang;

Menimbang, bahwa karenanya eksepsi tersebut tidak berdasarkan hukum dan haruslah dinyatakan tidak diterima;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa sebagaimana gugatan Penggugat dalam posisinya pada angka 1 sampai angka 10 berulang kali Penggugat hanya menyebutkan Tergugat sebagai pihak;

Menimbang, bahwa sedangkan sebagai pihak-pihak yang menjadi lawan dalam perkara ini adalah Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa memperhatikan fakta hukum diatas kiranya ada ketidaktegasan Penggugat, sebenarnya yang dimaksud dengan Tergugat apakah Tergugat I atau Tergugat II;

Menimbang, bahwa karenanya memperhatikan pertimbangan diatas kiranya Majelis Hakim sependapat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat bahwa gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa karenanya eksepsi tersebut berdasarkan hukum dan haruslah dinyatakan diterima;

Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 496/Pdt.G/2022/PN Smg



Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat baik dalam provisi, primer maupun subsider adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan dalam eksepsi, dimana eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tentang gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) telah dinyatakan diterima, maka gugatan Penggugat dianggap tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya menurut hukum terhadap pokok perkara baik dalam provisi, primer maupun subsider tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka terhadap Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan dalam Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II dan Para Turut Tergugat I, II;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 3. 370.500,- (tiga juta tiga ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Senin, tanggal 27 Maret 2023, oleh kami, Sutyono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Siti Insirah, S.H., dan Kairul Soleh, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor Pengadilan Negeri Semarang tanggal 25 Oktober 2022, putusan tersebut

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor **496/Pdt.G/2022/PN Smg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari Kamis, tanggal 30 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wulliani K., S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat dan prinsipal, kuasa Tergugat I dan II, tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II

Hakim Anggota,

Ttd,

Siti Insirah, S.H., M.H.

Ttd,

Kairul Soleh, S.H.

Hakim Ketua,

Ttd,

Sutiyono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd,

Wulliani K., S.H.

Rincian biaya:

Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Biaya Proses	: Rp. 50.000,-
Penggandaan	: Rp. 16.000,-
PNBP	: Rp. 60.000,-
Relas panggilan	: Rp.3.200.000,-
Biaya Pos	: Rp. 14.500,-
Meterei	: Rp. 10.000,-
Redaksi	: Rp. 10.000,-
Jumlah	<u>Rp.3.370.500,-</u>

(tiga juta tiga ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah)