



P U T U S A N
Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. N a m a : **H. EDY MULYONO;**
Tempat/Tgl Lahir : Pasuruan, 05 Maret 1964;
U m u r : 54 th;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
A g a m a : I s l a m;
Warga Negara : Indonesia;
Alamat : Dusun Ngadipuro, RT/RW. 002/001 Kel/Ds.
Wonosari, Kec. Tukur, Kab. Pasuruan;
Pekerjaan : Pedagang;
Status Kawin : K a w i n;
Pendidikan : S-1;
selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT I;**
2. N a m a : **HJ. RACHMAWATI HANDAYANI;**
Tempat/Tgl Lahir : Pasuruan, 05 Juli 1971;
U m u r : 46 th;
Jenis Kelamin : Perempuan;
A g a m a : I s l a m;
Warga Negara : Indonesia;
Alamat : Dusun Ngadipuro, RT/RW. 002/001 Kel/Ds.
Wonosari, Kec. Tukur, Kab. Pasuruan;
Pekerjaan : Wiraswasta;
Status Kawin : K a w i n;
Pendidikan : SLTA / Sederajat;
selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT II ;**

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada **BAMBANG SOETJIPTO, S.H., M.Hum., DKK PARA ADVOKAT** yang berkantor pada Law Firm & Legal Consultant **"BAMBANG SOETJIPTO, SH., MHum. &**

Halaman 1 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ASSOCIATES" di Kompleks Pertokoan BUMI JENGGALA PLAZA Blok D No.1, Jl. KH. Mukmin No.11 SIDOARJO-61214, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Juni 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada tanggal 06 Juni 2018 No. Urut 166, selanjutnya disebut sebagai : **PARA PENGGUGAT**;

Lawan:

- 1. PIMPINAN PT. BANK MEGA, Tbk. Kantor Cabang Pembantu Kota Pasuruan**, berkedudukan di Pasuruan dengan alamat Jl. Soekarno Hatta No. 123 Kota Pasuruan, untuk selanjutnya disebut sebagai;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada JOHN ERIC PONTOH, S.H., DKK, masing-masing selaku karyawan PT. BANK MEGA Tbk, berkantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jl. Kapten Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan, dari Pemberi Kuasa KOSTAMAN THAYIB dan MADI DARMADI LAZUARDI selaku Direktur Utama dan Direktur mewakili Direksi untuk dan atas nama PT. BANK MEGA Tbk, berkedudukan di Jakarta dan berkantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jl. Kapten Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SK.090/DIRBM-LI/18 tanggal 01 Agustus 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada tanggal 9 Agustus 2018 dengan No. Urut 211, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

- 2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SIDOARJO**, berkedudukan di Sidoarjo dengan alamat Jl. Erlangga No. 161 Sidoarjo, untuk selanjutnya disebut sebagai;

Dalam hal ini Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam mewakili Pemerintah Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda I Kementrian Keuangan, Lantai 3, Jalan Dr. Wahidin Nomor 1,

Halaman 2 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat, memberikan kuasa kepada ASEP SURYADI selaku Kepala KPKNL Sidoarjo, DKK, beralamat Jl. Erlangga No. 161 Sidoarjo berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-787/MK.6/2018, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada tanggal 8 Agustus 2018 dengan No. Urut 232, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PASURUAN,

berkedudukan di Pasuruan dengan alamat Jl. Pahlawan No. 26, Pekuncen, Panggungrejo, Kota Pasuruan;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada MOCH. YUSUF MT, A.Ptnh selaku Pegawai Negeri Sipil pada Badan Pertanahan Kabupaten Pasuruan, Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, DKK, berkantor di Jl. Pahlawan No. 26 Pasuruan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 39/SK-35.73/II/2019 tanggal 08 Januari 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada tanggal 17 Januari 2019 dengan No. Urut 22, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

4. KEPALA KANTOR REGIONAL 4 OTORITAS JASA KEUANGAN,

berkedudukan di Surabaya dengan alamat Gedung BI Lt. 4, Jl. Pahlawan No. 105, Alun-alun Contong, Bubutan, Krembangan Sel., Krembangan, Kota Surabaya;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada HENDRA JAYA SUKMANA, selaku Pegawai Otoritas Jasa Keuangan, DKK, alamat Gedung Sumitro Djohadikusumo, Jl. Lapangan Banteng Timur No. 1-4 Jakarta 10710, dari Pemberi Kuasa WIMBOH SANTOSO Jabatan Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan, alamat Gedung Sumitro Djohadikusumo, Jl. Lapangan Banteng Timur No. 1-

Halaman 3 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.

Disclaimer

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



4 Jakarta 10710, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-108/D.01/2018 tanggal 9 Agustus 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada tanggal 20 September 2018 dengan No. Urut 263, selanjutnya disebut sebagai

TURUT TERGUGAT II;

5. WIDJANARTI, S.H., Notaris, beralamat di Jl. Panglima Sudirman No. 176 Kota Pasuruan, untuk selanjutnya disebut sebagai

TURUT TERGUGAT III;

6. AHMAD IRHAMNI, S.H., Notaris/PPAT, beralamat di Jl. Raya Warungdowo 10 B, Pohjentrek, Kab. Pasuruan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 05 Juli 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada tanggal 9 Juli 2018 dalam Register Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 429 tertanggal 18 September 2013 dihadapan Turut Tergugat III, Para Penggugat merupakan debitur yang memperoleh 2 (Dua) fasilitas kredit dari Tergugat I terhitung sejak tanggal 18 September 2013, adapun yang **pertama** ialah **Fasilitas Pinjaman Term Loan sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah)** dengan jangka waktu pelunasan 5 (lima) Tahun dan / atau masih berjalan sampai dengan saat ini dan akan berakhir pada tanggal **18 September 2018**, dengan tujuan Penggunaan Investasi, dan yang **kedua** ialah **Fasilitas Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah)** dengan jangka waktu pelunasan 1 (satu) Tahun dan / atau berakhir pada tanggal **18 September 2014**, dengan tujuan penggunaan untuk pembiayaan modal kerja usaha industri antara lain batako, toko sembako, bengkel dan *sparepart* motor, maka keseluruhan **total plafon kredit sebesar Rp.700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah)** sebagaimana termuat didalam Perjanjian Kredit No. 429 tertanggal 18

Halaman 4 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2013 yang di tandatangani oleh Penggugat I dan Penggugat II yang dalam hal ini bertindak sebagai persetujuan isteri dihadapan Turut Tergugat III, dan pula berdasarkan Surat Nomor 050 / Coll - Mlg / SP - 3 / 17 dengan Perihal Surat Peringatan III dan Pelunasan Seluruh Kewajiban tertanggal 3 April 2017 bila **tunggakan terakhir sebesar Rp. 899.838.206,22 (Delapan ratus sembilan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus enam rupiah dua puluh dua sen)** yang jumlah tersebut akan terus bertambah sampai dengan melunasi seluruh kewajiban kepada Tergugat I;

2. Bahwa, atas dasar fasilitas kredit sebagaimana tersebut dalam point ke 1 (satu), berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 430 tertanggal 18 September 2013 dihadapan Turut Tergugat III dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 214 / 2013 tertanggal 17 Oktober 2013 dihadapan Turut Tergugat IV, untuk menjamin sampai dengan nilai Tanggungan sebesar Rp. 875.000.000 (Delapan Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) maka Para Penggugat menjaminkan 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik yang dilekati dengan Hak Tanggungan yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No. 3 / Dawuhansengon / 2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO., kepada Tergugat I, atas bidang tanah tersebut terdapat tanda batas cukup jelas yaitu batas tugu beton sebagaimana PMNA / KBPN No. 3 Tahun 1997 pasal 22 ayat 1 bagian e dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Tanah Kebun milik Pak Suroso
Sebelah Timur	:	Jalan Desa
Sebelah Selatan	:	Jalan Provinsi
Sebelah Barat	:	Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan

3. Bahwa, dalam pelaksanaan ikatan yang diikuti dengan Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) antara Para Penggugat dan Tergugat I patut diduga terdapat **cacat formil** yang mana Para Penggugat tidak pernah memperoleh salinan dan / atau turunan antara lain Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) baik dari Tergugat I, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV terhitung sejak ditandatangani dan/atau pada masa berlangsungnya ikatan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I, hal tersebut

Halaman 5 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



telah jelas bertentangan dengan **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1 / POJK.07 / 2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan**, pada Pasal 4 ayat (1) menjelaskan bahwa *“Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk dan / atau layanan yang akurat, jujur, jelas dan tidak menyesatkan”* dan ditindaklanjuti dengan Pasal 4 ayat (2) yang menjelaskan bahwa *“Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam dokumen atau sarana lain yang dapat digunakan sebagai alat bukti”* dan pula pada **Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris**, Pasal 54 ayat (1) menjelaskan *“Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Groose Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, Ahli Waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan”*, dan ditindaklanjuti dengan Pasal 54 ayat (2) yang menjelaskan *“Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa : a. Peringatan tertulis, b. Pemberhentian sementara, c. Pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat”*;

4. Bahwa, selanjutnya ternyata usaha dan/atau kondisi keuangan / ekonomi Para Penggugat mengalami penurunan yang berimbas pada kesulitannya untuk mengelola dana, terlebih membayar angsuran kreditnya kepada Tergugat I oleh karenanya Para Penggugat telah berusaha semaksimal mungkin untuk bertindak dengan itikad baik yang mana Para Penggugat telah mengajukan permohonan keringanan kepada Tergugat I sebagaimana Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Penggugat I tertanggal 17 Juli 2017 yang memuat inti substansi sebagai berikut : *“Saya yang bertanda tangan dibawah ini EDI MULYONO (Penggugat I) menyatakan sanggup melunasi kredit saya dibank mega, saya mengajukan keringanan pelunasan diangka Rp.350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang saya setorkan paling lambat tanggal 18 Juli 2017”*, namun sayangnya permohonan keringanan Para Penggugat tidak diindahkan oleh Tergugat I yang dilanjutkan dengan permohonan lelang terhadap obyek jaminan yang dilekati Hak Tanggungan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No. 3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 M² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO, meskipun Fasilitas

Halaman 6 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pinjaman Term Loan sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) masih belum berakhir dan akan berakhir pada tanggal 18 September 2018 mendatang;

5. Bahwa, obyek jaminan yang dilekati Hak Tanggungan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No. 3/Dawuhansengon/ 2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 M² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO sesuai fakta akhirnya dilelang pada tanggal **20 Juli 2017** sebagaimana pengumuman media cetak "MEMORANDUM" edisi hari Kamis, 6 Juli 2017 halaman 15 yang menerangkan bahwa obyek tersebut dilelang dengan harga limit sebesar Rp.875.000.000,- (Delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan uang Jaminan sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah);
6. Bahwa, pelaksanaan lelang sebagaimana point ke 5 (lima) patut diduga kuat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mana pelaksanaan lelang tersebut terdapat cacat formil dan / atau tidak sesuai dengan Prosedur yang menimbulkan akibat kerugian bagi Para Penggugat, adapun antara lain sebagai berikut:
 - a. Bilamana diamati Pengumuman Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat I, maka dapat diketahui pelelangan terhadap obyek sengketa adalah berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mana Penggugat berpandangan bahwa pelelangan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bukan merupakan **Parate Eksekusi**, tetapi eksekusi berdasarkan titel eksekusi yang ditujukan bagi pemegang Hak Tanggungan pertama dan pelelangan tersebut baru dapat dilaksanakan jika sudah ada Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan dengan irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**", oleh karena itu berdasarkan Pasal 14 dan Pasal 26 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pelelangan Hak Tanggungan pertama harus dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, hal mana selaras pula dengan putusan Mahkamah Agung No. 3021 K/PDT/1984 tertanggal 30 Januari 1984;
 - b. Bahwa, dalam Pengumuman Lelang dengan obyek perkara a quo terdapat kejanggalan yang mana dalam pelaksanaannya patut diduga

Halaman 7 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.

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)



merupakan "**konstruksi permainan**" antara Tergugat I dengan Tergugat II atau Tergugat I dengan sendirinya, karena didalam keterangan "**cara penawaran**" menjelaskan jika **batas akhir penawaran** adalah 20 Juli 2017 Pukul **09.00** (waktu server) WIB, sedangkan **Penetapan Pemenang Lelang** adalah 20 Juli 2017 Pukul **09.05** (waktu server) WIB, selisih antara batas akhir penawaran dengan Penetapan Pemenang Lelang hanyalah **5 menit**, oleh sebab itu patut diduga kuat bahwa Tergugat I dengan Tergugat II atau Tergugat I dengan sendirinya didalam mengajukan permohonan dan/atau sejak didaftarkan permohonan lelang obyek perkara a quo telah menyiapkan pembeli lelang obyek perkara a quo yang mana hal tersebut merupakan preseden buruk yang umum dilakukan didalam pelaksanaan eksekusi lelang meskipun secara langsung telah merugikan pihak Termohon lelang guna mencapai harga lelang tertinggi, sesuai prinsip lelang;

- c. Bahwa, penjualan dimuka umum yang dimohonkan oleh Tergugat I dan dilaksanakan oleh Tergugat II sesuai fakta dilakukan **dibawah NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) dan harga pasar**, sebagaimana penjualan dimuka umum (lelang) yang dimohonkan oleh Tergugat I dan pula dilaksanakan oleh Tergugat II dijual dengan harga limit sebesar Rp.875.000.000,- (Delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan uang Jaminan sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) **hal tersebut adalah jauh dibawah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) obyek perkara a quo**, yang mana Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) obyek perkara a quo adalah sebesar Rp.48.000/M² atau setara 27.745 M² x Rp.48.000,-/M² = **Rp.1.331.760.000 (Satu Milyar Tiga Ratus Tiga Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah)** untuk tahun pajak 2017 berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 dengan Nilai Obyek Pajak 35.14.010.002.022.-0041.0 atas nama H. BOWI (Pemilik Obyek Luasan Keseluruhan) yang terletak di Sawiran RT. 00 RW. 00, Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan., maka kerugian yang ditanggung oleh Para Penggugat adalah Rp.1.331.760.000 - Rp.875.000.000,- = **Rp.456.760.000,- (Empat ratus lima puluh enam juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah)**, adapun Para Penggugat membandingkan pula dengan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik SAPTO KASMUDIARD DAN REKAN berkantor di Jalan Sawo No. 2 RT. 001 RT. III, Kraton, Tegal Barat, dengan No. Laporan 05.21/PD/P/KJPP-SKR/S/UMM/VII/2017 tertanggal 31 Juli 2017 yang menerangkan bila

Halaman 8 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



obyek perkara a quo pada penilaian tanggal 26 Juli 2017 dengan nilai pasar **Rp.3.606.900.000,- (Tiga milyar enam ratus enam juta sembilan ratus ribu rupiah)**, maka apabila berdasarkan pada penilaian tersebut maka kerugian Para Penggugat adalah Rp.3.606.900.000,- Rp.875.000.000,- = **Rp.2.731.900.000,- (Dua milyar tujuh ratus tiga puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah)**, dan pula Para Penggugat membandingkan kembali sekali lagi berdasarkan Surat Keterangan Harga Tanah dengan No. 590/01/424.315.2.02/2018 yang telah dikeluarkan oleh Kepala Desa Dawuhansengon menerangkan jika harga taksiran tanah obyek perkara a quo adalah sebesar Rp.425.000,- /m² yang apabila dikalkulasikan luas keseluruhan seluas 27.745.0 m², maka harga keseluruhan obyek perkara a quo berdasarkan Surat Keterangan Harga Tanah No. 590/01/424.315.2.02/2018 yang telah dikeluarkan oleh Kepala Desa Dawuhansengon adalah sebesar **Rp.11.791.625.000,- (Sebelas milyar tujuh ratus sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah)**, maka apabila berdasarkan pada penilaian tersebut maka kerugian Para Penggugat adalah Rp.11.791.625.000,- - Rp.875.000.000,- = **Rp.10.916.625.000,- (Sepuluh milyar sembilan ratus enam belas juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah)**, berdasarkan hal tersebut diatas yang berkaitan dengan penetapan limit harga jual obyek perkara a quo serta demi adanya kepastian limit harga jual obyek perkara a quo, maka patokan besaran ganti rugi khususnya oleh Tergugat I **mengikuti harga Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)**, maka terdapat selisih hak Para Penggugat yang belum dibayarkan dan/atau dikembalikan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat, atas dasar itulah sebagaimana hal tersebut diatas sangatlah jelas kerugian yang diderita oleh Para Penggugat atas perbuatan yang patut diduga kuat dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II patut diduga kuat telah melanggar ketentuan Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Jo Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK. 06/2013 Jo Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

d. Bahwa, berdasarkan Pengumuman Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat I telah diketahui bahwa pelelangan obyek perkara didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mana Pasal 6 tersebut bukan **Parate Eksekusi**, tetapi

Halaman 9 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



eksekusi berdasarkan title eksekusi yang ditujukan bagi **Pemegang Hak Tanggungan Pertama**, dan sebagai fakta pelelangan obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat dilaksanakan jika sudah ada **Akta Pembebanan Hak Tanggungan** dan **Sertipikat Hak Tanggungan** dengan irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**", oleh karena itu berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 26 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sebagaimana dikutip sebagai berikut:

- Pasal 14 ayat (2) : *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"*
- Pasal 14 ayat (3) : *"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 Acta Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah"*
- Pasal 26 : *"Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypothek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan"*

Jadi jelas dan teranglah bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku **sebagai pengganti Grosse Acta Hypotheek** sepanjang mengenai hak atas tanah, dan selanjutnya selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di atas, peraturan mengenai **eksekusi hypothek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang Hak Tanggungan ini berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan**, dengan demikian jelaslah eksekusi lelang yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat I dan Tergugat II tergolong **beding van eigenmatige verkoop** dan bertentangan dengan hukum,



maka pevelangan obyek perkara a quo patut dinyatakan batal demi hukum;

7. Bahwa, sebagai konsekuensi logis dan yuridis apabila nantinya peristiwa dan pelaksanaan lelang terhadap obyek lelang perkara a quo dinyatakan cacat, tidak sah dan/atau batal demi hukum, maka Tergugat II selaku pelaksana/pejabat lelang sudah sepatutnya pula dihukum dan diperintahkan untuk membatalkan segala sesuatu yang timbul atas dasar pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No. 3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO, dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Tanah Kebun milik Pak Suroso
Sebelah Timur	:	Jalan Desa
Sebelah Selatan	:	Jalan Provinsi
Sebelah Barat	:	Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan

8. Bahwa, sebagai akibat hukum yang timbul atas dasar pelaksanaan lelang obyek perkara a quo yang dinyatakan cacat, tidak sah, dan/ atau batal demi hukum, maka sepatutnya Tergugat I atau siapapun yang mendapatkan perolehan hak dari padanya patut dihukum untuk menyerahkan kembali kepada Para Penggugat terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Tanah Kebun milik Pak Suroso
Sebelah Timur	:	Jalan Desa
Sebelah Selatan	:	Jalan Provinsi
Sebelah Barat	:	Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan

9. Bahwa, sebagai Institusi yang memiliki kewenangan dibidang pertanahan atas dasar butir 7 dan 8 diatas maka sepatutnya Turut Tergugat I dihukum pula untuk mengembalikan atau membalik namakan kembali menjadi atas nama Penggugat I terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Kebun milik Pak Suroso
Sebelah Timur : Jalan Desa
Sebelah Selatan : Jalan Provinsi
Sebelah Barat : Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan

Berdasarkan hal-hal di atas, Para Penggugat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Bangil, sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI

Agar berkenan mengabulkan putusan Provisi, yang isinya sebagai berikut:

1. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap:

“Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO, dengan batas-batas sebagai berikut:

***Sebelah Utara : Tanah Kebun milik Pak Suroso
Sebelah Timur : Jalan Desa
Sebelah Selatan : Jalan Provinsi
Sebelah Barat : Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan“***

2. Menetapkan penguasaan obyek perkara a quo kepada Para Penggugat sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) terhadap:

“Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No. 3 / Dawuhansengon / 2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO, dengan batas-batas sebagai berikut:

***Sebelah Utara : Tanah Kebun milik Pak Suroso
Sebelah Timur : Jalan Desa
Sebelah Selatan : Jalan Provinsi
Sebelah Barat : Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan“***

Halaman 12 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.

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)



II. BAPAK KETUA PENGADILAN NEGERI BANGIL

Agar berkenan memerintahkan kepada Jurusita Pengadilan Negeri yang bersangkutan guna meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan Pengosongan terhadap:

“Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO, dengan batas - batas sebagai berikut:

*Sebelah Utara : Tanah Kebun milik Pak Suroso
Sebelah Timur : Jalan Desa
Sebelah Selatan : Jalan Provinsi
Sebelah Barat : Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan*

III. PENGADILAN NEGERI BANGIL

Agar berkenan memanggil para pihak dalam suatu persidangan umum Perdata guna dilakukan pemeriksaan dan selanjutnya dijatuhkan putusan, sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. **Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**
2. **Menyatakan sah, benar dan berharga (*goed en van waarde verklaren*) terhadap Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan Pengosongan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bangil;**
3. **Menyatakan seluruh hutang Para Penggugat sebesar Rp.899.838.206,22 (Delapan ratus sembilan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus enam rupiah dua puluh dua sen);**
4. **Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II merupakan pemohon dan pelaksana lelang yang beritikad buruk;**
5. **Menyatakan cacat hukum atau tidak sah penetapan nilai limit dan pelaksanaan lelang terhadap:**
“Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No. 3 / Dawuhansengon / 2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama

Halaman 13 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



pemegang hak EDI MULYONO, dengan batas - batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Kebun milik Pak Suroso*
- Sebelah Timur : Jalan Desa*
- Sebelah Selatan : Jalan Provinsi*
- Sebelah Barat : Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan”*

Yang dilaksanakan pada tanggal 20 Juli 2017, sebagaimana pengumuman media cetak “MEMORANDUM“ edisi hari Kamis, tanggal 6 Juli 2017 halaman 15 yang menerangkan bahwa obyek tersebut dilelang dengan harga limit sebesar Rp. 875.000.000,- (Delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan uang Jaminan sebesar Rp.400.000.000,-;

6. Menyatakan batal demi hukum pelaksanaan lelang itu sendiri sekaligus segala sesuatu yang timbul atas dasar pelaksanaan lelang pada tanggal 20 Juli 2017, sebagaimana pengumuman media cetak “MEMORANDUM “ edisi hari Kamis, tanggal 6 Juli 2017 halaman 15, terhadap:

“Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO“, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Kebun milik Pak Suroso*
- Sebelah Timur : Jalan Desa*
- Sebelah Selatan : Jalan Provinsi*
- Sebelah Barat : Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan”*

Yang dilaksanakan pada tanggal 20 Juli 2017, sebagaimana pengumuman media cetak “MEMORANDUM“ edisi hari Kamis, tanggal 6 Juli 2017 halaman 15 yang menerangkan bahwa obyek tersebut dilelang dengan harga limit sebesar Rp. 875.000.000,- (Delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan uang Jaminan sebesar Rp.400.000.000,-;

7. Memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan segala sesuatu yang timbul atas dasar pelaksanaan lelang, terhadap:



“Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO”, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Kebun milik Pak Suroso
Sebelah Timur : Jalan Desa
Sebelah Selatan : Jalan Provinsi
Sebelah Barat : Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan”

Yang dilaksanakan pada tanggal 20 Juli 2017, sebagaimana pengumuman media cetak “MEMORANDUM” edisi hari Kamis, tanggal 6 Juli 2017 halaman 15 yang menerangkan bahwa obyek tersebut dilelang dengan harga limit sebesar Rp.875.000.000,- (Delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan uang Jaminan sebesar Rp.400.000.000,-;

8. Menghukum Para Penggugat untuk membayar hutang sebesar Rp.899.838.206,22 (Delapan ratus sembilan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus enam rupiah dua puluh dua sen) kepada Tergugat I;
9. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang mendapatkan perolehan Hak dari padanya untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat I terhadap Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO, dengan ketentuan apabila Para Penggugat telah melunasi hutang sebesar Rp.899.838.206,22 (Delapan ratus sembilan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus enam rupiah dua puluh dua Rupiah);
10. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk mengembalikan atau membalik namakan kembali menjadi atas nama Penggugat I terhadap Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 15 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Tanah Kebun milik Pak Suroso
Sebelah Timur : Jalan Desa
Sebelah Selatan : Jalan Provinsi
Sebelah Barat : Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada permohonan verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk secara tanggung-renteng membayar biaya perkara a quo;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap harinya, apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam memenuhi isi Putusan perkara a quo, terhitung sejak putusan di bacakan;

SUBSIDAIR :

Bilamana Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bon*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, telah hadir Para Pihak sebagai berikut:

Untuk **Para Penggugat**, telah hadir kuasanya yang bernama DEANIZ TWOLAHIFEBRI, S.H;

Untuk **Tergugat I**, telah hadir kuasanya yang bernama FERRY EDWARD M. GULTOM, S.H;

Untuk **Tergugat II**, telah hadir kuasanya yang bernama ANDIAR SURYANTO

Untuk **Turut Tergugat I**, tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 18 Juli 2018, tanggal 15 Agustus 2018 dan tanggal 14 September 2018,

Turut Tergugat I tersebut telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Untuk **Turut Tergugat II**, telah hadir kuasanya yang bernama LUBNA MAULIDA;

Untuk **Turut Tergugat III**, tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 18 Juli 2018, tanggal 16 Agustus 2018 dan tanggal 14 September 2018, **Turut Tergugat III** tersebut telah dipanggil dengan patut,

Halaman 16 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Untuk Turut Tergugat IV, hadir sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk HANDRY SATRIO, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bangil, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 04 Desember 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut **Tergugat I** memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Bahwa Tergugat I menolak tegas tuntutan Provisi yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan a quo, dimana diketahui atas:

Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 411/Dawuhansengon, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur Nomor 3/Dawuhansengon/2006 tertanggal 03 Mei 2006 dengan Luas 27745 M², terletak di Desa Dawuhansengon, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan, dahulu tertulis atas nama Edi Mulyono saat ini telah beralih hak menjadi milik Henry Yuwono Pemenang Lelang;

Bahwa diketahui kedudukan Tergugat I dalam perkara *aquo* adalah sebagai pemegang Hak Tanggungan yang sah dan dilindungi oleh Undang-undang sebagaimana sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 2340/2013 tanggal 19 November 2013, yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan nasional Kabupaten Pasuruan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 214/2013 tanggal 17 Oktober 2013;

Maka adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* dan menyatakan menolak tuntutan provisi Penggugat karena tidak berdasar hukum sama sekali;

DALAM EKSEPSI

I. OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK PELAWAN PENGUGAT (EXCEPTIO DOMINI)

Bahwa mohon akta atas sebidang tanah yaitu sebagai berikut:

Halaman 17 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



- Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 411/Dawuhansengon, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur Nomor 3/Dawuhansengon/2006 tertanggal 03 Mei 2006 dengan Luas 27745 M2, terletak di Desa Dawuhansengon, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan, dahulu tertulis atas nama Edi Mulyono saat ini telah beralih hak menjadi milik Henry Yuwono Pemenang Lelang;

(Selanjutnya disebut Obyek Sengketa)

Telah selesai dilakukan lelang terhadap Objek Sengketa oleh kantor lelang (in casu Tergugat II) dan pada pelelangan tersebut telah keluar sebagai pemenang lelang/pembeli lelang atas obyek jaminan adalah Henry Yuwono berdasarkan atas Salinan Risalah lelang Nomor 575/2017 tanggal 20 Juli 2017 sehingga dengan sendirinya Objek Sengketa telah beralih kepemilikan menjadi milik pemenang lelang yang dalam hal adalah Henry Yuwono dan BUKAN dimiliki oleh Penggugat.

Oleh karena Penggugat BUKAN LAGI MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH atas Objek Sengketa, maka Penggugat tidak dapat mengajukan Gugatan aquo dengan dalil HAK MILIK sebagaimana tercantum dalam gugatan aquo, dengan demikian adalah suatu hal yang patut secara hukum jika dikatakan bahwa Gugatan Penggugat a quo mengandung suatu cacat *exception domini* sehingga adalah hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG BERSIFAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara aquo nyata-nyata mengandung unsur gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena Para Penggugat tidak menyertakan Pemenang Lelang Henry Yuwono;

Bahwa diketahui Henry Yuwono adalah Pemegang Lelang atas Obyek Sengketa, dimana atas Obyek Sengketa telah beralih hak melalui Pelelangan Umum sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 575/2017 tanggal 20 Juli 2017.

Jika kita melihat pendapat dari ahli Hukum Perdata M. YAHYA HARAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke dua menjelaskan sebagai berikut :

Halaman 18 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



“Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat *plurium litisconsorsium*”.

Halmana dikonstatir dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 200 K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990 yang menyatakan :

“ untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”.

Olehkarenanya bagaimana mungkin Para Penggugat tidak mengikut sertakan Henry Yuwono sebagai pihak dalam perkara aquo, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan setidaknya-tidaknya gugatan tidak *dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)* karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

III. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM (ONRECHMATIG OF ONGEGROND) TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, BIAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah mengandung cacat formil karena dalil-dalil gugatannya baik posita maupun petitumnya tidak jelas, tidak lengkap, dan kabur (*obscuur libel*) didalam gugatan aquo juga adanya ketidak jelasan Pokok gugatan yang diajukan, yakni :

Identitas Risalah Lelang, mengenai hal-hal sebagai berikut :

- Nomor dan Tanggal Risalah Lelang : posita maupun petitum gugatan Penggugat samasekali tidak pernah menyebutkan dengan jelas dan terang mengenai nomor dan tanggal Risalah Lelang yang dijadikan dasar bagi Penggugat dalam mengajukan gugatan aquo.

Posita maupun Petitum gugatan Penggugat tersebut SERBA TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, BIAS dan KABUR (*obscuur*);

Bahwa dengan demikian atas gugatan Penggugat terbukti sangat TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, BIAS DAN KABUR (*OBSCUURLIBEL*).

Bahwa atas-atas hal tersebut sepertinya Penggugat amat sangat kebingungan serta terburu-buru dalam membuat dan menyusun



gugatannya, sungguh suatu gugatan yang disusun dengan amat sangat tidak matang yang telah Penggugat buat dalam gugatan *aquo*;

Oleh karenanya gugatan yang demikian merupakan bentuk gugatan yang tidak sempurna halmana semakin menunjukkan bahwa Gugatan *aquo* kabur dan tidak jelas karena sengaja mengarang dan merekayasa semua dalil-dalil materi dalam gugatan. Halmana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 28 K/Sip/1973, tanggal 05 November 1975 yang pada intinya menyatakan :

“Apabila petitum tidak disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita maupun tidak bersifat alternatif menyebabkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka Gugatan yang demikian haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima, karena Gugatan yang diajukan telah tidak jelas, tidak lengkap, dan kabur (*obscuur libel*), oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan menolak atau setidaknya-tidaknya Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan keras dali-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan jelas tentang kebenarannya;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi secara mutatis-mutandis merupakan suatu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara;

HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I

3. Bahwa Tergugat I **MENOLAK TEGAS** dalil-dalil Penggugat pada point 3 gugatannya karena sangat tidak berdasar hukum sama sekali, dimana diketahui bahwasanya antara Penggugat dan Tergugat I telah dilakukan hubungan hukum dengan melakukan pengikatan kredit atas fasilitas kredit yang dimohonkan oleh Penggugat kepada Tergugat I sehingga kedudukan Penggugat adalah Debitur dari Tergugat I, dengan fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat adalah Term Loan dan Rekening Koran sebagaimana sesuai dengan Akta Perjanjian kredit yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, yakni :

Halaman 20 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Akta Perjanjian kredit Nomor 429 tanggal 18 September 2013, dengan Pinjaman Term Loan senilai 250.000.000 dan Rekening Koran senilai 450.000.000-, yang dibuat dihadapan Widjanarti, SH Notaris Kota Pasuruan
- ✓ Perubahan ke 1 Perjanjian Kredit Nomor 087/MLG-LG/ADD/IX/14 tanggal 15 September 2014.
(selanjutnya disebut Perjanjian Kredit)

4. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1338 KUPerdata yang menyatakan:

“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

5. Bahwa atas pemberian Fasilitas Kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan jaminan untuk menjamin pembayaran kembali atas Fasilitas Kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat, yakni :

Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 411/Dawuhansengon, Sebagaimana terurai dalam Surat Ukur Nomor 3/Dawuhansengon/2006 tertanggal 03 Mei 2006 dengan Luas 27745 M2, terletak di Desa Dawuhansengon, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan, dahulu tertulis atas nama Edi Mulyono saat ini telah beralih hak menjadi milik Henry Yuwono Pemenang Lelang;

(Selanjutnya disebut Obyek sengketa)

Bahwa untuk menjaminkan pelunasan hutang Debitur (in casu Penggugat) kepada Tergugat I, selanjutnya terhadap Objek Sengketa tersebut telah diikat/dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana sesuai, yakni :

Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 2340/2013 tanggal 19 November 2013, yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pasuruan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 214/2013 tanggal 17 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Ahmad Irhamni, PPAT Kabupaten Pasuruan.

Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tersebut diatas memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan

Halaman 21 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga merupakan suatu Akta yang otentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2,3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut “UUHT”), yang berbunyi :

“Sertipikat Hak Tanggungan membuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana secara sah dan mengikat secara hukum positif yang berlaku di Indonesia”.

Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara antara Penggugat dengan Tergugat I berlaku sebagai undang-undang bagi antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1338 KUPerdata yang menyatakan :

“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Dengan demikian dalam hal Debitur (in casu Penggugat) wanprestasi/ingkar janji terhadap kewajibannya kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit dan Perubahannya, maka Tergugat I berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas Objek Sengketa sebagai penyelesaian kewajiban Penggugat dengan Tergugat I;

PENGGUGAT TELAH LALAI TERHADAP KEWAJIBAN KREDITNYA KEPADA TERGUGAT I

6. Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat posita Point 4, Penggugat dengan jelas dan tegas **MENAKUI BAHWA PENGGUGAT KESULITAN DALAM MEMBAYAR ANGSURAN KARENA KESULITAN KEUANGAN**, hal ini bisa diartikan bahwa Penggugat mengakui telah WANPRESTASI kepada Tergugat I;
Bahwa pengakuan dari Penggugat tersebut merupakan Bukti Sah dan Sempurna serta Tidak Terbantahkan yang membuktikan tentang perbuatan WANPRESTASI yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
7. Bahwa Penggugat sejak bulan 2015 dan kemudian pada bulan Mei 2016 Penggugat melunasi sebagian dari Pinjamannya yakni Fasilitas Term Loan dan posisi Penggugat masih MENUNGGAK walaupun fasilitas sebagian fasilitas dilunasi, DIKARENAKAN SUDAH TIDAK ADA PEMBAYARAN dari Penggugat terhadap Fasilitas Rekening Koran yang sudah Jatuh Tempo

Halaman 22 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada 18 September 2015, sehingga Posisi Penggugat telah dinyatakan MACET atau Kolek 5 dengan demikian secara hukum Penggugat telah dapat dinyatakan WANPRESTASI terhadap Perjanjian kredit yang diterima tersebut;

8. Bahwa Tergugat I telah berulang kali memberikan peringatan kepada Penggugat, sebagai berikut :
 - a. Surat Peringatan I No. 020/Coll-Mlg/SP-01/17 tertanggal 22 Februari 2017;
 - b. Surat Peringatan II No. 035/Coll-Mlg/SP-02/17 tertanggal 08 Maret 2017;
 - c. Surat Peringatan III No. 050/Coll-Mlg/SP-03/17 tertanggal 03 April 2017;

Sehingga sesuai ketentuan mengenai Peristiwa Kelalaian yang tertera di dalam Pasal 12 ayat (1.a) dan (2) Perjanjian kredit Nomor 429 beserta Perubahan I Perjanjian kredit dikatakan :

Pasal 12 ayat (1.a) : “Pelanggaran Pembayaran Debitur gagal melakukan pembayaran atas jumlah pokok, bunga, denda, biaya dan setiap jumlah lain yang wajib dibayar oleh Debitur mengenai Kejadian Pelanggaran”.”

Pasal 12 ayat (2.b) “Suatu kejadian Pelanggaran terjadi, maka Bank dapat menyatakan :

(b) ... setiap jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan perjanjian menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar oleh Debitur.”

Bahwa jika kita melihat Surat Peringatan yang telah Tergugat I kirimkan kepada Penggugat dan telah diterima oleh Penggugat sendiri, dapat dikatakan Penggugat telah sadar dan paham jika dirinya telah WANPRESTASI kepada Tergugat I dimana Debitur (Penggugat) tidak mampu untuk membayar angsuran kredit berupa tunggakan pokok, tunggakan bunga, dan denda, maka sebagai pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat I maka dilakukan pelelangan terhadap Objek Jaminan Penggugat;

PELELANGAN TERHADAP OBYEK SENGKETA TELAH DILAKUKAN SEBAGAIMANA SESUAI DENGAN PERATURAN YANG BERLAKU

9. Bahwa tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat posita point 5 s/d 9 yang pada intinya menyatakan :

Halaman 23 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.

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 pelelangan terhadap Obyek Sengketa cacat formil karena tidak dilakukan dan diajukan ke Pengadilan Negeri, serta adanya permainan lelang serta pelelangan yang dilakukan dibawah harga pasar yang dilakukan Para Tergugat .”

Bahwa dalil Penggugat a quo merupakan dalil yang mengada-ngada serta tidak berdasar hukum sama sekali, dimana diketahui Penggugat telah WANPRESTASI terhadap fasilitas kreditnya, Tergugat I telah cukup lama memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, terhitung dari tahun 2016 hingga 2017 (kurang lebih 1 tahun) merupakan waktu yang cukup lama yang telah diberikan oleh Tergugat I, halmana juga adanya Surat Pernyataan Kesanggupan pelunasan sebelum Pelelangan yang dibuat oleh Penggugat yang nyatanya **DIINGKARI** pula oleh Penggugat sendiri;

10. Bahwa karena Kelalaian yang dilakukan oleh Penggugat maka Bank (Incassu Tergugat I) berhak untuk melakukan Pelelangan sebagaimana tertera dan tercantum di dalam Pasal 12 ayat (1.a) dan (2) Perjanjian kredit Nomor 429 beserta Perubahan I Perjanjian kredit Pasal 8 dikatakan :

Pasal 12 ayat (1.a) : “Pelanggaran Pembayaran Debitur gagal melakukan pembayaran atas jumlah pokok, bunga, denda, biaya dan setiap jumlah lain yang wajib dibayar oleh Debitur mengenai Kejadian Pelaanggaran”.

Pasal 12 ayat (2.b) : “Suatu kejadian Pelanggaran terjadi, maka Bank dapat menyatakan setiap jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan perjanjian menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar oleh Debitur.

Pasal 8 lampiran Perubahan Perjanjian kredit :

tentang PERISTIWA KELALAIAN telah diatur dan disepakati ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

“Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian MEGA UKM dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terutang oleh debitur berdasarkan Perjanjian MEGA UKM, baik karena hutang pokok, bunga, provisi dan karenanya pemberitahuan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana Debitur dan / atau PENJAMIN :

tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian MEGA UKM

Halaman 24 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



atau perjanjian lainnya dengan Bank;

Sehingga dalam hal ini Bank selaku kreditur berhak seketika mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran seluruh hutang pokok berikut bunga maupun provisi kepada Debitur yang telah lalai / tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit MEGA UKM, tanpa harus menunggu sampai dengan masa jatuh tempo kredit.

11. Bahwa Pelelangan yang telah dilakukan terhadap Obyek sengketa telah dilakukan sesuai dan berdasarkan atas hukum yang berlaku, dimana dikarenakan ketidak kooperatifan Penggugat akhirnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II sebagaimana sesuai dengan surat permohonan lelang Tergugat I nomor 1050/Coll-Rem/Sby/V/2017 tanggal 30 Mei 2017 dan kemudian Tergugat II telah mengeluarkan penetapan lelang Nomor S-1055/WKN.10/KNL.02/2017 tanggal 19 Juni 2017 atas Penetapan lelang dari Tergugat II tersebut, maka dibuatlah pengumuman lelang I melalui pengumuman tempel/selebaran pada tanggal 21 Juni 2017 atas akan dilaksanakannya lelang atas obyek sengketa yang merupakan jaminan kredit Penggugat yang telah diikat Hak Tanggungan secara sah sebagaimana sesuai dengan peraturan yang ada dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

12. Bahwa kemudian atas Penetapan Lelang yang telah Tergugat II kirimkan kepada Tergugat I, maka Tergugat I juga buat surat pemberitahuan akan dilelangnya Objek Sengketa kepada Debitur (incassu Penggugat) pada tanggal 22 Juni 2017 dengan Nomor surat 051/AUCTION-SBY/VI/2017 yang telah diterima pula oleh Penggugat II;

Bahwa selain dari pada itu atas pelaksanaan lelang terhadap Objek sengketa telah dilakukan Pengumuman lelang melalui media massa yang bertujuan untuk mengumumkan kepada khalayak/masyarakat luas akan adanya pelelangan atas Objek Sengketa pada tanggal 06 Juli 2017, halmana juga telah berkesesuaian dengan Pasal 41 ayat (1) juncto Pasal 43 mengenai pengumuman atas pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi :

Pasal 41 ayat (1) : "Penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penjual."

Halaman 25 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 43 : *"Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dikota/kabupaten tempat barang berada".*

Bahwa Prosedur Lelang a quo SEJATINYA telah diakui oleh Penggugat sendiri dan Penggugat pun Mengimami Prosedur tersebut telah benar, dimana terlihat dalam Posita gugatannya point 5 yang menyatakan :

"bahwa adanya pengumuman lelang terhadap Obyek Sengketa pada tanggal 20 Juli 2017 pada Harian Memorandum tanggal 06 Juli 2017."

Oleh karenanya dengan demikian segala prosedur atas pelaksanaan lelang telah sesuai baik secara teknis dan prosedural maka atas PELAKSANAAN LELANG TERSEBUT ADALAH SAH DAN MENGIKAT DAN OLEH KARENYA DAN TIADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG TELAH DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT DALAM GUGATAN AQUO.

Oleh karenanya **TERBUKTI DEMI HUKUM** lelang yang telah dilakukan tersebut berkesesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku – **baik secara teknis maupun procedural** – maka dengan sendirinya sehingga atas **RISALAH LELANG NOMOR 575/2017 TANGGAL 20 JULI 2017** haruslah dinyatakan **SAH DAN BERTITIKAD BAIK** I ADALAH **TERGUGAT I YANG BERTITIKAD BAIK**;

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa harga limit tidak sesuai dan lelang dilakukan dibawah harga pasaran;

14. Bahwa mengenai penetapan harga limit sesuai ketentuan yang diatur pada Pasal 1 butir 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan :

"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual / Pemilik Barang".

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 28 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 yaitu penentuan Limit Lelang ditetapkan oleh Penjual / Pemilik barang dan berdasarkan Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016.

Selain itu, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 1 Angka 19 yang menyatakan bahwa
Halaman 26 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Pengertian PENJUAL adalah orang/badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau PERJANJIAN berwenang untuk menjual barang yang dilelang, yang dalam hal ini Tergugat I selaku PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERTAMA BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT antara Penggugat dengan Tergugat I oleh karenanya Tergugat I dapat dinilai sebagai Penjual dan berhak untuk menentukan/menetapkan nilai Limit Lelang atas barang yang dilelang (in cassu Obyek Sengketa).

Dengan adanya uraian fakta hukum tersebut di atas, telah jelas secara terang dasar hukum Tergugat I dalam menentukan limit lelang dan semakin terbukti bahwa dalil-dalil Penggugat hanya mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali. Oleh karenanya sudah sepantasnya dan sepatutnya Gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

15. Bahwa kemudian mengenai pelaksanaan lelang melalui Parate Eksekusi, telah berkesesuaian dengan peraturan yang berlaku dimana Bank adalah pemegang Hak Tanggungan yang sah yang mana dijelaskan dalam Pasal 20, ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "UUHT"), sebagai berikut :

"(1) Apabila debitor (incassu Penggugat) cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau
titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek 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."

Maka oleh karenanya terbukti demi hukum lelang yang telah dilakukan tersebut berkesesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku – **baik secara teknis maupun procedural** – maka dengan sendirinya sehingga Pelelangan umum atas jaminan kredit/Obyek Sengketa tersebut karenanya haruslah dinyatakan sah dan berharga, dan tiadalah Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana yang telah didalilkan dan disangkakan oleh Penggugat dalam semua dalil gugatan aquo maka dengan demikian sangat tidak berdasar alas hak hukum atas permintaan

Halaman 27 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



ganti rugi Penggugat kepada Tergugat sehingga sudah sepatutnya dan selayaknya untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan negeri Bangil.

16. Bahwa Tergugat I menolak keras dalil permintaan Penggugat sebagaimana mengenai **dwangsom** (uang paksa) halmana tuntutan seperti hal tersebut patut untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil. Hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, yang tegas berbunyi sebagai berikut :

“uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.”

Bahwa untuk lain dan selebihnya Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat I menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainyaupun **–quod non–** benar adalah **irrelevant**.

Dengan demikian, maka adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil yang memeriksa dan memutus perkara **aguo** melindungi hak kepentingan dari Tergugat I (Bank) yang dilindungi oleh Undang-Undang dan pengembalian ekonomi masyarakat dengan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya (**althans**) dan atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**).

DALAM PROVISI

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat karena tidak berdasar hukum yang berlaku.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat I dalam perkara a quo;
2. Menyatakan atas objek Sengketa bukan milik Penggugat (**exceptio domini**);
3. Menyatakan gugatan Penggugat merupakan gugatan yang bersifat kurang pihak (**Plurium Litis Consortium**);
4. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Berdasar Hukum (**Onrechmatig Of Ongegrond**) Tidak Jelas, Tidak Terang, Bias Dan Kabur (**Obscuur Libel**)
5. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ont Vankelijke Verklaard**);

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 28 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I adalah Tergugat I yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah Para Penggugat yang salah dan tidak beritikad baik;
4. Menyatakan sah dan berharga:
 - ✓ Akta Perjanjian kredit Nomor 429 tanggal 18 September 2013, dengan Pinjaman Term Loan senilai 250.000.000 dan Rekening Koran senilai 450.000.000-, yang dibuat dihadapan Widjanarti, SH Notaris Kota Pasuruan
 - ✓ Perubahan ke 1 Perjanjian Kredit Nomor 087/MLG-LG/ADD/IX/14 tanggal 15 September 2014.
5. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan :

Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 2340/2013 tanggal 19 November 2013, yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pasuruan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 214/2013 tanggal 17 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Ahmad Irhamni, PPAT Kabupaten Pasuruan.

6. Menyatakan **sah dan berharga** pelelangan umum atas jaminan kredit Pelawan :

▣ Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 411/Dawuhansengon, Sebagaimana terurai dalam Surat Ukur Nomor 3/Dawuhansengon/2006 tertanggal 03 Mei 2006 dengan Luas 27745 M2, terletak di Desa Dawuhansengon, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan, dahulu tertulis atas nama Edi Mulyono saat ini telah beralih hak menjadi milik Henry Yuwono Pemenang Lelang;

7. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum **RISALAH LELANG NOMOR Nomor 575/2017 tanggal 20 Juli 2017;**
8. Menghukum Para 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 Para Penggugat tersebut **Tergugat II** memberikan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Halaman 29 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



1. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. **Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak**
 - a. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No. 575/2017 diketahui terhadap objek perkara a quo telah laku terjual.
 - b. Bahwa dengan tidak dilibatkannya Pemenang Lelang Objek Perkara tersebut di atas sebagai pihak dalam perkara a quo, maka para pihak tersebut tidak diberi kesempatan untuk membela kepentingannya dimuka persidangan, dan tidak dapat ditemukannya kebenaran materil atas permasalahan a quo, sehingga putusan atas perkara gugatan a quo menjadi tidak sempurna.
 - c. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyebutkan: *"bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat"* Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1566 K/pdt/1983 yang menyebutkan; *"gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat Plurium litis consortium"*. Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.
3. **Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel).**
 - a. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut tidak jelas atau kabur, formulasi Gugatan tidak jelas, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang, jelas, dan tegas.
 - b. Bahwa esensi gugatan perdata diajukan karena adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat terhadap Penggugat, maupun adanya suatu perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lain terhadap dirinya.
 - c. Bahwa setelah dicermati dalam surat gugatan Penggugata quo baik dalam posita maupun petitumnya, tidak ditemukan satupun dalil Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TergugatII kepada Penggugat, maupun tidak ada satupun dalil Wanprestasi yang dilakukan pihak TergugatII kepada Penggugat.
 - d. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut juga dapat terlihat dari formulasi Gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum Gugatan,

Halaman 30 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya.

- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982, yang memuat pertimbangan: "... karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima"
- f. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat III mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil untuk menerima eksepsi Tergugat III, dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. **DALAM PROVISI**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II menolak semua tuntutan Provisi Para Penggugat karena permohonan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna.
3. Bahwa dalil Petitum Para Penggugat dalam Provisi adalah sebagai berikut:
 - Memerintahkan kepada para pihak Tergugat dan Turut Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap objek perkara a quo; dan
 - Menetapkan penguasaan objek perkara a quo kepada Para Penggugat sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).
4. Bahwa atas dalil Provisi Para Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolaknya karena permohonan Provisionil yang diajukan oleh Para Penggugat sudah masuk dalam pokok perkara yang disengketakan, sehingga permohonan Provisional yang diajukan oleh Para Penggugat perlu pembuktian yang masuk dalam pemeriksaan pokok perkara.

Halaman 31 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dalam eksepsi dan provisi, secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak, seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.
3. Bahwa yang menjadi pokok/dasar dari gugatan Penggugat di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 575/2017 tanggal 20 Juli 2017, berupa Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 411, seluas 27.745 m² atas nama Edi Mulyono terletak di Desa Dawuhansengon, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan selanjutnya disebut **objek sengketa perkara a quo** yang dimohonkan oleh PT. Bank Mega (*in casu* TergugatI) yang "**dianggap**" Penggugat terkait pelaksanaan lelang tidak sesuai aturan dan prosedur yang benar karena objek sengketa masih merupakan budel waris.

Tentang Proses Pelelangan Yang Dilakukan TergugatII Sudah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

4. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* dilakukan atas permintaan Saudara Nur Kholis Muntaha selaku *Auction Supervisor* PT. Bank Mega, Tbk, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor :1050/Coll-Rem/Sby/V/2017 tanggal 30 Mei 2017, yang dalam hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 429 tanggal 18 September 2013 dan Perubahan I (Pertama) Perjanjian Kredit Nomor : 087/MLG-LG/ADD/IX/14 tanggal 15 September 2014. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 2340/2013 tanggal 19 Nopember 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.214/2013 tanggal 17 Oktober 2013, sesuai dengan Surat Keterangan

Halaman 32 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan Nomor :196/2017, tanggal 06 Juli 2017.

5. Bahwa dalam pelaksanaan lelang ini Saudara Nur Kholis Muntaha, bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Bank Mega, Tbk, berdasarkan Surat Penunjukan Pejabat Penjual Nomor : 1051/Coll-Rem/Sby/V/2017 tanggal 30 Mei 2017, untuk melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantara KPKNL Sidoarjo (*in casu* Tergugat II).
6. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, atas pelelangan objek sengketa perkara *a quo* adalah Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Hak Tanggungan sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang dan jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 02/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis pelaksanaan Lelang juga berdasarkan pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.
7. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa pelelangan yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum karena pada pelaksanaan lelang tersebut terdapat cacat formil dan/atau tidak sesuai dengan prosedur yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat. Dalil tersebut adalah sangat tidak berdasar hukum dan terkesan mengada-ada, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut :
 - a. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, hubungan hukum dan peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan PT. Bank Mega, Tbk (*in casu* Tergugat I) merupakan hal yang terpisah dan tidak dapat digabungkan dengan keseluruhan perbuatan Tergugat II dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo*.
 - b. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada posita angka 1 dan 2 mengakui telah mempunyai hubungan hukum dengan PT. Bank Mega, Tbk (*in casu* Tergugat I) melalui perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dan Penggugat telah menjaminkan objek perkara sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit tersebut dan atas

Halaman 33 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



jaminan tersebut telah diikatkan hak tanggungan peringkat I atas nama Tergugat I.

- c. Bahwa Penggugat selaku debitor pada posita angka 4 mengakui telah wanprestasi dengan tidak lancar melakukan pembayaran angsuran terhadap PT. Bank Mega, Tbk (*in casu* Tergugat I) selaku kreditor.
- d. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* dilakukan atas permintaan Saudara Nur Kholis Muntaha selaku *Auction Supervisor* PT. Bank Mega, Tbk, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor : 1050/Coll-Rem/Sby/V/2017 tanggal 30 Mei 2017, yang dalam hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 429 tanggal 18 September 2013 dan Perubahan I (Pertama) Perjanjian Kredit Nomor : 087/MLG-LG/ADD/IX/14 tanggal 15 September 2014. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 2340/2013 tanggal 19 Nopember 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 214/2013 tanggal 17 Oktober 2013.
- e. Bahwa sebelum dilaksanakan pelelangan dan sebagai persyaratan permohonan lelang, pihak penjual (*in casu* Tergugat I) selaku Kreditor telah mengeluarkan **Surat Peringatan** kepada Penggugat I selaku debitor, yaitu **Surat Peringatan I (Pertama) No. 020/Coll-Mlg/SP-1/17 tanggal 22 Pebruari 2017, Surat Peringatan II (Kedua) No. 035/Coll-Mlg/SP-2/17 tanggal 08Maret 2017, dan Surat Peringatan III (Ketiga) No. 050/Coll-Mlg/SP-3/17 tanggal 03 April 2017** untuk menyelesaikan hutang kewajibannya. Oleh karena Penggugat I selaku debitor tidak dapat melunasi hutangnya, maka dilakukanlah pelelangan terhadap barang jaminan tersebut.
- f. Bahwa untuk sahnya pelelangan, pihak penjual (*in casu* TergugatI) telah melengkapi persyaratan, antara lain Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten PasuruanNo. 196/2017 tanggal 06 Juli 2016 dan surat **Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada Debitor** Nomor : 051, 051A/AUCTION-SBY/VI/2017 tanggal 22Juni 2017 dan Nomor : 073. 073A/AUCTION-SBY/VII/2017 tanggal 13 Juli 2017.
- g. Bahwa pihak penjual (*in casu* TergugatI) sebagai syarat sahnya lelang telah mengumumkan pelaksanaan lelang *a quo* melalui

Halaman 34 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selebaran yang terbit tanggal 21 Juni 2017 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Memorandum yang terbit tanggal 06 Juli 2017 sebagai Pengumuman Lelang Kedua serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.

- h. Bahwa Tergugat II merupakan pelaksana lelang atas permintaan PT. Bank Mega, Tbk (*in casu* TergugatI) selaku Penjual, yang mana sesuai dengan Pasal 17 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli dan penetapan nilai limit lelang.
 - i. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.
 - j. Bahwa dengan demikian, kedudukan KPKNL Sidoarjo (*in casu* Tergugat II) hanyalah sebagai Pejabat Lelang, dan yang bertindak selaku Penjual/Pemohon Lelang adalah PT. Bank Mega, Tbk (*in casu* TergugatI).
8. Bahwa sebagaimana tersebut diatas, lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II adalah berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi: *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*, dan sebagaimana Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 214/2013 tanggal 17 Oktober 2013 yang berbunyi : *“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 tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

Halaman 35 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek 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 uang dari 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 perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
9. Bahwa dalam ketentuan Pasal 6 UUHT menentukan sebagai ketentuan yang mengikat bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dengan demikian, PT. Bank Mega, Tbk (*in casu* Tergugat I) selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.
10. Bahwa berdasarkan Pasal 14 Ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, berbunyi sebagai berikut :
- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku;
 - 2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**;
 - 3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah;
- yang pada intinya menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan

Halaman 36 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum.

11. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Pemohon Lelang (*in casu* Tergugat I) juga mempunyai hak untuk mengajukan permohonan lelang, mengingat Penggugat I sebagai debitur telah cidera janji. Oleh karena itu pengajuan permohonan lelang oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
12. Bahwa karena setelah dilakukan pengecekan, dokumen telah lengkap secara administratif dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Sesuai Pasal 7 Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908: 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 dan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang No. S-1055/WKN.10/KNL.02/2017 tanggal 19 Juni 2017 perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang Pasal 6 UUHT Melalui E-Auction (Closed Bidding).
13. Bahwa sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 27 PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, berbunyi “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan”, di mana dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo*, tidak terdapat putusan provisionil pada saat pelaksanaan lelang dimaksud, maka selanjutnya pada tanggal 20 Juli 2017 dilaksanakan lelang atas objek sengketa perkara *a quo*.
14. Bahwa dalam pelaksanaan lelang *a quo* telah laku terjual sebagaimana yang tertuang dalam Risalah Lelang Nomor :575/2017 tanggal 20 Juli 2017 karena penawaran yang diajukan oleh pemenang lelang telah mencapai/melampaui Harga Limit yang ditetapkan oleh Tergugat I selaku Penjual.

Halaman 37 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Tentang Keberatan Penggugat Terhadap Pelaksanaan Lelang Tanpa Fiat Dari Ketua Pengadilan Negeri Setempat Sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 3021 K/PDT/1984 tertanggal 30 januari 1984

15. Bahwa atas keberatan Penggugat pada angka 6 huruf a halaman 6 s.d. 7 haruslah ditolak karena Penggugat sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar hukum sebagaimana akan Tergugat II uraikan dalam dalil selanjutnya.

16. Bahwa dalam gugatannya pada **halaman 6 s.d. 7 angka 6 huruf a**, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan bukan merupakan parate eksekusi melainkan eksekusi berdasarkan titel eksekusi sehingga pelaksanaan lelang a quo harus dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan negeri, hal mana selaras pula dengan putusan Mahkamah Agung R I Nomor : 3021 K/PDT/1984 tertanggal 30 januari 1984.

17. Bahwa Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Pasal 6 dan penjelasan Pasal 6 UUHT mempunyai kewenangan untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri karena 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. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Tentang Keberatan Penggugat Terhadap Tata Cara Penawaran Lelang

18. Bahwa dalam gugatannya halaman 7 angka 6 huruf b Penggugat mendalilkan pelaksanaan lelang a quo patut diduga merupakan "konstruksi permainan" antara Tergugat I dengan Tergugat II karena selisih antara batas akhir penawaran dengan penetapan pemenang lelang hanyalah 5 menit.

19. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman pelaksanaan Lelang

Halaman 38 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet disebutkan :

Pasal 17

Pengesahan pembeli pada Lelang Melalui Internet dengan Penawaran Tertutup (closed bidding) dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Penjual, 1 (satu) orang saksi dari penyelenggara Lelang Melalui Internet, dan 1 (satu) orang saksi dari Penjual, ahur hadir di tempat pelaksanaan lelang pada saat pembukaan daftar penawaran lelang dan pengesahan pembeli;
 - b. Pejabat Lelang membuka daftar penawaran lelang bersama dengan Penjual, 1 (satu) orang saksi dari Penyelenggara Lelang Melalui Internet, dan 1 (satu) orang saksi dari Penjual;
 - c. **Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit dalam daftar penawaran lelang sebagai pembeli; dan**
 - d. Dalam hal terdapat penawar tertinggi yang sama, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dahulu sebagai Pembeli.
20. Bahwa dapat Tergugat II informasikan, dalam pelaksanaan lelang a quo terdapat 3 (tiga) peserta lelang yang telah melakukan penawaran melebihi nilai limit yang telah ditetapkan oleh Tergugat I selaku penjual dengan penawaran tertinggi yang disahkan sebagai pemenang lelang adalah sebesar Rp.976.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh enam juta rupiah).
21. Bahwa dalam Lelang Melalui Internet dengan Penawaran Tertutup (closed bidding) antara batas akhir penawaran dengan penetapan pemenang lelang harus diberi selang waktu yang cukup agar pejabat lelang dapat memastikan siapa penawar tertinggi yang harus ditunjuk sebagai pemenang lelang sesuai dengan ketentuan tersebut diatas.
22. Bahwa penetapan selang waktu tersebut juga telah sesuai dengan Surat Penetapan Jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang oleh tergugat II Nomor S-1055/WKN.10/KNL.02/2017 tanggal 19 Juni 2017 perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang Pasal 6 UUHT Melalui E-Auction (Closed Bidding).

Halaman 39 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.

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)



23. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menduga telah terjadi “konstruksi permainan” antara Tergugat I dan Tergugat II dalam pelaksanaan lelang a quo adalah dalil yang sangat mengada – ada dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada sehingga patut ditolak oleh majelis hakim.

Tentang Keberatan Penggugat Terhadap Penetapan Nilai Limit Lelang

24. Bahwa atas keberatan Para Penggugat pada angka angka 6 huruf chalaman 7 s.d. 8 haruslah ditolak karena Penggugat sangatlah mengada-ngada dan tidak berdasar hukum sebagaimana akan Tergugat II uraikan dalam dalil selanjutnya.

25. Bahwa dalam gugatannya pada **halaman 7 Angka 6 huruf c**, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa nilai limit lelang yang ditetapkan dengan **harga yang sangat rendah atau jauh dibawah harga pasaran**.

26. Bahwa untuk nilai jual lelang, harga limitnya ditentukan oleh Penjual sehingga merupakan kewenangan dari Penjual *in casu* Tergugat I, maka berdasarkan **Pasal 1 butir 28 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** dengan tegas menyatakan bahwa **“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”**.

27. Bahwa sesuai dengan **Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Bahwa isi dari **Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** secara keseluruhan dengan tegas mengatur bahwa:

“Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir”

28. Bahwa **Pasal 44 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** dengan tegas mengatur bahwa:

“Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya”.

29. Bahwa PT Bank Mega, Tbk *in casu* Tergugat I telah menetapkan nilai limit objek lelang berdasarkan penilaian dari penilai independen dengan Nomor Laporan : 009/010/Lap-App/FAC07/II/2017 sebagaimana yang tertuang dalam surat pernyataan tanggal 30 Mei 2017 yang mana hal

Halaman 40 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka secara hukum penilaian nilai harga limit atas obyek lelang dalam perkara *a quo* dapat dipertanggung jawabkan secara hukum karena dilakukan oleh pihak yang memiliki kompetensi dalam menilai suatu objek.

Tentang Keberatan Penggugat Terhadap Pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek lelang

30. Bahwa atas keberatan Para Penggugat pada angka angka 6 huruf dhalaman 8 haruslah ditolak karena Penggugat sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar hukum sebagaimana akan Tergugat II uraikan dalam dalil selanjutnya.
31. Bahwa terhadap objek lelang telah dibebani hak tanggungan peringkat pertama oleh tergugat I yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 2340/2013 tanggal 19 Nopember 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 214/2013 tanggal 17 Oktober 2013.
32. Bahwa di dalam **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 214/2013 tanggal 17 Oktober 2013 pada halaman 3** disebutkan bahwa Penggugat telah memberi kuasa kepada PT Bank Mega Tbk *in casu* Tergugat I untuk memasang Hak Tanggungan melalui **Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor : 430 tanggal 18 September 2013 yang dibuat di hadapan Nyonya Widjanarti, Sarjana Hukum Notaris di Kota Pasuruan** untuk dan atas nama Edy Mulyono *in casu* Penggugat.
33. Bahwa dengan demikian Penggugat sebagai debitur dari Tergugat I, maka apabila kredit tersebut macet dengan serta merta jaminan tersebut konsekuensinya haruslah dilelang.
34. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan seolah-olah pelelangan *a quo* harus melalui fiat pengadilan negeri merupakan dalil yang tidak berdasar karena Penggugat telah memberikan kuasa kepada Kreditur untuk melakukan suatu tindakan hukum apabila kredit yang dilakukan oleh istri Penggugat mengalami kemacetan.
35. Bahwa dengan demikian pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II merupakan konsekuensi logis dari suatu perjanjian kredit yang sudah macet oleh karena itu tidak relevan apabila Penggugat mempersoalkan

Halaman 41 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

landasan hukum pelelangan dimaksud karena sebagaimana Tergugat II jelaskan bahwa pelelangan ini berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.

MAKA : Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II dengan segala hormat dan kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan :

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Provisi:

Menolak permohonan Provisionil Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Subsida:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut **Turut Tergugat II** memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

a. **Gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II Salah Alamat (*Error In Persona*)**

1. Bahwa posita gugatan Penggugat mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan Tergugat I terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I berupa sebidang tanah seluas 27.745 m² dengan Sertipikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur no. 3/ Dawunhansengon 2006, tanggal 03-05-2006 atas nama Edi Mulyono yang terletak di Desa Dawunhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, yang menurut dalil Penggugat disebabkan karena adanya

Halaman 42 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



pembuatan perjanjian kredit yang dibebani hak tanggungan dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2. Bahwa secara keseluruhan sudah jelas permasalahan dalam perkara *a quo* adalah antara Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan terhadap Turut Tergugat II tidak dijelaskan secara jelas (baik fakta maupun dasar hukumnya) terkait hubungan hukum apa yang menjadi dasar gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 *jo.* Pasal 1338 *jo.* Pasal 1340 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.
4. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan “...*suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*” (*vide* M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, hlm. 115).
5. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Turut Tergugat II tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I.
6. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: “...*suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat.*...”
7. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat II dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*).
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah terbukti gugatan Penggugat sepanjang kepada Turut Tergugat II telah salah alamat (*error in persona*), karena hubungan hukum keperdataan yang terjadi adalah antara Penggugat dan Tergugat I tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat II oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut sepanjang terkait dengan Turut Tergugat II sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 43 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



II. DALAM POKOK PERKARA

9. Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat II yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini.
10. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat II, khususnya pada petitum halaman 14 angka 12 gugatan Penggugat.
11. Bahwa Turut Tergugat II merupakan lembaga yang memiliki otoritas **pengaturan** dan **pengawasan** terhadap sektor jasa keuangan. Sektor jasa keuangan yang dimaksud adalah mencakup sektor **perbankan**, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya. Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, Turut Tergugat II melaksanakan ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (yang selanjutnya disebut UU OJK) dan Peraturan Pelaksanaannya.
12. Bahwa ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan OJK berdasarkan UU OJK telah ditentukan pada Pasal 5 jo. pasal 6 jo. Pasal 8 jo. Pasal 9 UU OJK.
13. Bahwa Turut Tergugat II perlu menjelaskan pengaturan terkait pemberian kredit oleh bank, yaitu berdasarkan Pasal 6 ayat (1) huruf b UU Perbankan yang mengatur bahwa usaha bank umum, diantaranya memberikan kredit.
14. Bahwa terkait kegiatan pemberian kredit, berdasarkan Surat keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum disebutkan bahwa bank wajib memiliki *Standart Operating Procedure* (SOP) sebagai pedoman pemberian kredit yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan asas-asas perkreditan yang sehat.
15. Bahwa selain itu, nilai perianian kredit, suku bunga, dan iangka waktu atas kredit dimaksud telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I. Hal ini menuniukkan bahwa dalam pengikatan perjanjian kredit dimaksud beserta jaminannya, Turut Tergugat II tidak terkait dan tidak terlibat melainkan hanya atas kesepakatan Antara Penggugat dengan Tergugat I.

Halaman 44 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



16. Bahwa dengan demikian, kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan Bank yang sepatutnya tercantum dalam *Standard Operating Procedure (SOP)*, dan bukan pada Turut Tergugat II selaku Otoritas Pengawas dan Pengatur perbankan.
17. Dapat kami sampaikan kepada Majelis Hakim, di sisi lain Turut Tergugat II juga menyediakan pengaturan terkait mekanisme perlindungan konsumen oleh OJK sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK No. 1/POJK.07/2013).
18. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan OJK tersebut, Pelaku Jasa Keuangan memiliki kewajiban untuk memiliki dan melaksanakan mekanisme pelayanan dan penyelesaian pengaduan bagi Konsumen yang wajib diberitahukan kepada Konsumen (vide Pasal 32 ayat (1) dan (2) POJK No. 1/POJK.07/2013).
19. Bahwa dalam hal penyelesaian sengketa tidak dilakukan melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa, Konsumen dapat menyampaikan permohonan kepada Otoritas Jasa Keuangan untuk memfasilitasi penyelesaian pengaduan Konsumen yang dirugikan oleh pelaku di Pelaku Usaha Jasa Keuangan (vide Pasal 39 ayat (1), (2), dan (3) POJK No. 1/POJK.07/2013).
20. Namun, dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK No. 1/POJK.07/2013, OJK tidak dapat memberikan fasilita penyelesaian pengaduan Konsumen (vide Pasal 41 huruf d POJK No. 1/POJK.07/2013).
21. Bahwa dapat kami informasikan pula kepada Majelis Hakim, **Turut Tergugat II sama sekali belum pernah menerima pengaduan konsumen dari Penggugat,** sehingga dengan demikian terbukti bahwa Turut Tergugat II tidak memiliki kepentingan dan hubungan hukum dengan Penggugat dalam perkara ini.
22. Selain itu, dapat kami informasikan pula bahwa penggunaan dasar hukum yang digunakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya adalah UU Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Halaman 45 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



sehingga pembinaan dan pengawasan terkait pelaksanaan Undang-Undang tersebut dilakukan oleh *menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang perdagangan* (vide Pasal 29 jo. Pasal 1 angka 13 UU Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

23. Bahwa berdasarkan praktik beracara di pengadilan, terhadap Turut Tergugat II hanya sebagai pelengkap para pihak dan tidak dapat dibebankan untuk membayar biaya perkara, melainkan hanya tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan.

24. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Turut Tergugat II melaksanakan fungsi dan kewenangannya termasuk dalam memberikan tanggapan atas pengaduan konsumen sesuai dengan peraturan serta ketentuan yang berlaku, sehingga sudah selayaknya gugatan sepanjang terhadap Turut Tergugat II ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat sepanjang terhadap Turut Tergugat II tidak dapat diterima;
3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II dan mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara *a quo*;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sepanjang terhadap Turut Tergugat II tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II dan mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau

ex aequo et bono (mohon putusan yang seadil-adilnya).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut **Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV** masing-masing tidak mengajukan Jawaban;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II tersebut di atas, Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 14 Februari 2019;

Menimbang, bahwa terhadap Relik Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II, telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 28 Februari 2019;

Menimbang, bahwa di persidangan Para Penggugat, Tergugat I, dan Turut Tergugat II, masing-masing telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 11 April 2019;

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 akan diajukan lagi, dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat berisi tuntutan Dalam Provisi dan Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Pihak Para Penggugat mengajukan tuntutan Dalam Provisi, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan tuntutan Para Penggugat Dalam Provisi tersebut terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa tuntutan Provisi Para Penggugat pada pokoknya agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil memutuskan sebagai berikut:

1. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap:

“Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Kebun milik Pak Suroso

Halaman 47 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Jalan Desa
Sebelah Selatan : Jalan Provinsi
Sebelah Barat : Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan“

2. Menetapkan penguasaan obyek perkara a quo kepada Para Penggugat sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) terhadap:

“Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No. 3 / Dawuhansengon / 2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Kebun milik Pak Suroso
Sebelah Timur : Jalan Desa
Sebelah Selatan : Jalan Provinsi
Sebelah Barat : Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan“

3. Agar berkenan memerintahkan kepada Jurusita Pengadilan Negeri yang bersangkutan guna meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan Pengosongan terhadap:

“Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO, dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Kebun milik Pak Suroso
Sebelah Timur : Jalan Desa
Sebelah Selatan : Jalan Provinsi
Sebelah Barat : Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan

-----Menimbang, bahwa Putusan Provisionil adalah Putusan Sela yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam Pokok Perkara, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari tuntutan Provisi Para Penggugat, ternyata bahwa tuntutan Para Penggugat Dalam Provisi poin ke-1 dan ke-2 tersebut diatas merupakan hal yang merupakan inti sengketa

Halaman 48 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.

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)



yang akan dibuktikan dan dipecahkan permasalahannya Dalam Pokok Perkara , dengan kata lain bahwa tuntutan Para Penggugat Dalam Provisi merupakan hal yang masih menjadi sengketa pokok dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana dipertimbangkan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara ini tidak ditemukan hal-hal yang perlu diambil tindakan sementara yang memberikan kefaedahan kepada Para Penggugat maupun kepada Tergugat I, Tergugat II maupun kepada Para Turut Tergugat, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan Para Penggugat Dalam Provisi sebagaimana dalam point ke-1 dan ke-2 tersebut diatas tidak berdasarkan hukum, dengan demikian tuntutan Para Penggugat tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat Dalam Provisi point ke-3 yaitu : Agar Majelis Hakim berkenan memerintahkan kepada Jurusita Pengadilan Negeri yang bersangkutan guna meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan Pengosongan, Majelis Hakim Mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk melakukan sita jaminan, tidak diperlukan Putusan Provisi dalam bentuk Putusan Sela, karena untuk melakukan Sita Jaminan Majelis Hakim cukup menerbitkan Penetapan Sita Jaminan, oleh karena itu tuntutan Para Penggugat agar Majelis Hakim Dalam Provisi mengabulkan permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) harus dikesampingkan;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya secara tertulis di persidangan, yang pada pokoknya berisi tentang eksepsi dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam jawabannya Pihak Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II telah mengajukan tentang eksepsi, disamping tentang pokok perkara, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya;

Halaman 49 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Objek Sengketa Bukan Milik Pelawan Penggugat (*Exceptio Domini*);
2. Gugatan Penggugat Merupakan Gugatan yang Bersifat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
3. Gugatan Penggugat Tidak Berdasar Hukum (*Onrechmatig Of Ongegrond*) Tidak Jelas, Tidak Terang, Bias dan Kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;
2. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II Salah Alamat (*Error In Persona*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat I tentang *Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)*;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya tentang Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak, pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara aquo nyata-nyata mengandung unsur gugatan kurang pihak (***plurium litis consortium***) karena Para Penggugat tidak menyertakan Pemenang Lelang Henry Yuwono;
- Bahwa diketahui Henry Yuwono adalah Pemenang Lelang atas Obyek Sengketa, dimana atas Obyek Sengketa telah beralih hak melalui Pelelangan Umum sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 575/2017 tanggal 20 Juli 2017
- Bahwa Para Penggugat tidak mengikut sertakan Henry Yuwono sebagai pihak dalam perkara aquo, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan meutus perkara ini menyatakan setidaknya-tidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tentang Gugatan Kurang Pihak tersebut, Para Penggugat memberikan tanggapan dalam Repliknya sebagai berikut:

Halaman 50 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jauh hari sebelum diajukannya gugatan a quo, Para Penggugat telah beritikad baik untuk meminta informasi melalui surat permohonan kepada Tergugat I tertanggal 07 Agustus 2017, dengan perihal "Permohonan turunan/salinan : 1. Perjanjian Kredit, 2. Akta Pembebanan hak Tanggungan (APHT), 3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), 4. Informasi posisi hutang terakhir debitur, 5. Risalah Lelang terhadap obyek jaminan yang telah dilelang dan/ atau dokumen berkas lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit atas nama Debitur EDI MULYONO, alamat Dsn. Ngadipuro, RT. 002 RW. 001, Desa/Kel. Wonosari, Kec. Tuter, Kab. Pasuruan;
- Bahwa nyatanya sampai saat ini Tergugat I tidak mengindahkan permohonan informasi Para Penggugat tersebut diatas, dengan kata lain dapat diduga terdapat "konstruksi permainan" oleh Tergugat I yang sengaja dilakukan guna menyembunyikan identitas Risalah Lelang, atas dasar itulah Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil pemeriksa perkara a quo berkenan menolak dam/ atau setidaknya mengesampingkan tangkisan dan/ atau eksepsi Tergugat I a quo;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut, kemudian Tergugat I dalam Dupliknya yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tetap Kurang Pihak, karena Para Penggugat tidak menyertakan Henry Yuwono sebagai Pemenang Lelang atas Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak, maka timbul permasalahan apakah Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat kekurangan pihak, Tergugat telah mengajukan alat bukti bukti berupa surat sebagai berikut:

- Fotokopi Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor : 07/PSR-MO/SPPK/13 tanggal 13 September 2013, (*vide* bukti T.I-1);
- Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 429 tanggal 18 September 2013, (*vide* bukti T.I-2);
- Fotokopi Perubahan ke-1 Perjanjian Kredit Nomor 087/MLG-LG/ADD/IX/14 tanggal 15 September 2014, (*vide* bukti T.I-3);
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 411/Dawuhansengon (*vide* bukti T.I -4);
- Fotokopi Risalah Lelang Nomor 575/2017 tanggal 20 Juli 2017 (*vide* bukti T.I-16);

Halaman 51 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah mengenai **sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO, dengan batas - batas sebagai berikut:**

Sebelah Utara : Tanah Kebun milik Pak Suroso;

Sebelah Timur : Jalan Desa;

Sebelah Selatan : Jalan Provinsi;

Sebelah Barat : Tanah Kebun milik HJ. Maisaroh Sri Haningsih dan H. Hasan;

Dimana Sertifikat Hak Milik No. 411 tersebut dijadikan jaminan hutang atau kredit oleh Para Penggugat kepada Tergugat I, yang kemudian sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 411 di lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat dan eksepsi Tergugat I tentang gugatan Para Penggugat Kurang Pihak, ternyata **sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO** awalnya dijadikan jaminan atau agunan pinjaman kredit oleh Para Penggugat kepada Tergugat I (**vide bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3 dan T.I-4**);

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 411 tersebut kemudian di lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II, dan sebagaimana surat bukti T.I-16 tentang Risalah Lelang Nomor 575/2017 tanggal 20 Juli 2017, ternyata sudah dinyatakan sebagai pemenang lelang yaitu bernama **HENRY YUWONO**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat seharusnya Para Penggugat menarik **Saudara HENRY YUWONO** sebagai Pemenang lelang atas **sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO menjadi PIHAK** dalam perkara ini;

Halaman 52 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Menimbang, bahwa salah satu contoh kasusnya bisa kita lihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K//Pdt/1984 menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa kasus dalam perkara *a quo* yaitu Pihak Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan atas **Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO (Penggugat I)**, atas permintaan Tergugat I kepada Tergugat II, Sertifikat Hak Milik No. 411 tersebut telah dilelang oleh Tergugat II dan ternyata hasil dari lelang tersebut telah ditentukan pemenangnya yaitu bernama HENRY YUWONO, sehingga jelas dalam kasus perkara *a quo* HENRY YUWONO mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kemenangannya sebagai peserta lelang dan kepemilikannya maupun asal-usul sebidang tanah dengan **Sertifikat Hak Milik No. 411, Surat Ukur No.3/Dawuhansengon/2006, tanggal 03-05-2006, dengan Luas 27.745 m² terletak di Desa Dawuhansengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, atas nama pemegang hak EDI MULYONO** yang dijadikan Obyek Sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan di atas, dapat kita simpulkan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak atau disebut dengan *plurium litis consortium* merupakan salah satu bentuk gugatan yang *error in persona*;

Halaman 53 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.



Menimbang, bahwa kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan *error in persona*. Bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam gugatan mempunyai akibat hukum:

1. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
2. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**;

Menimbang, bahwa Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

- a. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- b. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
- c. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
- d. Gugatan mengandung cacat *obscuur libel* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dengan tidak ditariknya **Saudara HENRY YUWONO** sebagai pihak dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), oleh karena itu eksepsi dari Tergugat I tentang gugatan Para Penggugat Kurang Pihak patut untuk **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I tentang **Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak** dikabulkan, maka terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, sehingga gugatan Para Penggugat menjadi cacat formil, maka dengan demikian gugatan Para Penggugat harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara *a quo* gugatan Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dan Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-undang dan HIR serta Ketentuan-ketentuan Hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.278.000,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil, pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2019, oleh kami, Afif Januarsyah Saleh, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Andi Musyafir, S.H., dan Dony Riva Dwiputra, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangil Nomor 40/Pen.Pdt.G/2018/PN Bil tanggal 09 Agustus 2018, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 16 Mei 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Rudiyanto, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bangil serta **dihadiri** Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I, **tanpa dihadiri** Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Andi Musyafir, S.H.

Afif Januarsyah Saleh, S.H., M.H.

Dony Riva Dwiputra, S.H.

Panitera Pengganti,

Rudiyanto, S.H.

Halaman 55 dari 56 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2018/PN Bil.

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)



Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya ATK	Rp	50.000,00
3. Biaya panggilan	Rp	4.097.000,00
4. PNPB	Rp	35.000,00
5. Sumpah	Rp	50.000,00
6. Materai	Rp	6.000,00
7. Redaksi Putusan	Rp	10.000,00 +
Jumlah		Rp4.278.000,00;

Terbilang : (empat juta dua ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah).