



**PUTUSAN**  
**Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HARIONO**, Lahir di Malang, 02-12-1957, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Pekerjaan: Petani / Pekebun, Agama Islam, WNI, Status Perkawinan: Kawin, bertempat tinggal di Dusun Gerdu, RT.003/RW.006, Kelurahan Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RUSMAN HIDAYAT, S.H., DKK, Advokat / Konsultan Hukum pada HUKAMA Law Firm** beralamat kantor di Perum. Joyogrand IX/ 171, RT/RW: 008/008 Kelurahan Merjosari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Mei 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang tanggal 13 Mei 2022 dengan Nomor 755/PH/VI/2022 selanjutnya disebut sebagai **PENGUGUT**;

Lawan:

**PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Tbk cq. Bri Kantor Cabang Malang Kawi**, tempat kedudukan Jalan Kawi No. 20 - 22, Kauman, Klojen, Kota Malang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prajnanda Dinutra, Dkk, yang berkantor di Jl. Kawi No.20-22 Malang berdasarkan Surat Penugasan No: B.3723/KC-XVI/UMU/07/2022 tanggal 5 Juli 2022 dan Surat Kuasa Khusus No: B.3724/KC-XVI/ADK/07/2022 tertanggal 5 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang tanggal 12 Juli 2022 dengan Nomor 836/PH/VII/2022, selanjutnya sebagai **Tergugat I**;

**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Malang**, tempat kedudukan Jalan S. Supriadi No. 157, Bandungrejosari, Sukun, Kota Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Asep Suryadi, Dkk, yang berkantor di Jalan S.

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg



Supriadi No. 157, Bandungrejosari, Sukun, Kota Malang, Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: SKU-191/MK.6/KN.7/2022 tertanggal 28 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang tanggal 30 Agustus 2022 dengan Nomor 1266/PH/VII/2022, selanjutnya sebagai **Tergugat II**;

**Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang Pertanahan/ Badan Pertanahan Nasional / Kantor Pertanahan Kota Batu**, tempat kedudukan Jalan Mawar No. 12, Songgokerto, Batu, Kota Batu, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Bedda, A.Ptnh., dan kawan-kawan, masing-masing sebagai Pegawai BPN / Kantor Pertanahan Kota Batu yang berkantor di Jl. Mawar Nomor 12 Kota Batu sebagaimana Surat Tugas Nomor 363/ST-35.79/VII/2022 dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang tanggal 12 Juli 2022 dengan Nomor 820/PH/VII/2022, selanjutnya sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 14 Juni 2022 dalam Register Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **I. DASAR HUKUM**

1. Bahwa Perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPerdata adalah: *"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;
2. Bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg



3. Bahwa mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- 2) Melanggar hak subjektif orang lain, atau
- 3) Melanggar kaidah tata susila, atau
- 4) Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Ke – 4 (empat) kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Baca dan periksa Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

4. Bahwa menurut penelitian yang dilakukan oleh Purnama Sianturi tahun 2008, ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait : (Bahder Johan Nasution, Negara Hukum dan Hak Asasi

Manusia, Cetakan Kedua, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 75)

- 1) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor sehubungan dengan kepemilikan debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;
- 2) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah, hak tanggungan;
- 3) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/penyitaan/SP3N/Pemblokiran;
- 4) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
- 5) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Masih menurut Purnama Sianturi, pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya:

- 1) Debitur yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
- 2) Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitur yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;
- 3) Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah;

5. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berikut catatan-catatan penting yang peneliti simpulkan mengenai nilai limit, yaitu :

**1) Harga Limit** (untuk dicantumkan dalam pengumuman lelang).

Catatan:

- Harga limit (reserved price) adalah harga minimal barang lelang yang ditetapkan oleh penjual/pemilik barang untuk dicapai dalam suatu pelelangan.
- Harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang harus dibayar oleh pembeli.
- Harga limit bersifat terbuka/tidak rahasia dan harus dicantumkan dalam pengumuman lelang (untuk lelang eksekusi).
- Harga limit dapat bersifat terbuka / tidak rahasia atau dapat bersifat tertutup/ rahasia sesuai keinginan Penjual/ Pemilik Barang (untuk lelang non eksekusi sukarela).

**2) Penetapan nilai limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II (pasal 44 ayat 4);**

**3) Batasan Nilai limit yang harus menggunakan Laporan Penilaian**

Halaman 4 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg



Catatan:

- Untuk Lelang Non-eksekusi Sukarela atas barang berupa tanah dan/atau bangunan adalah paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), aturan sebelumnya tidak memberikan batasan (pasal 45 huruf a);
- Khusus untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Eksekusi Jaminan Fiducia dan Eksekusi Harta Pailit menjadi Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), aturan sebelumnya Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) (pasal 45 huruf b);
- Nilai limit untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Eksekusi Jaminan Fiducia dan Eksekusi Harta Pailit ditetapkan paling rendah sama dengan nilai likuidasi (pasal 49).

## II. PERISTIWA HUKUM

6. Bahwa sekiranya pada tahun 2017, PENGUGAT telah melakukan Perjanjian Kredit dengan TERGUGAT I dengan system KREDIT MODAL KERJA, dengan nilai Rp1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah), dengan Jaminan:

1) Sebidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3723/desa tulungrejo, seluas 336 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi ) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 23 Desember 2003, Nomor : 00435/2003, atas nama HARIONO, terletak di Jalan Raya Gerdu No. 59 RT/ RW 03/06, Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, seperti tersebut dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT;

2) Sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3725/desa tulungrejo, seluas 470 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh meter persegi ) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 23 Desember 2003, Nomor : 00432/2003, atas nama HARIONO, terletak di Jalan Raya Gerdu No. 59 RT/ RW 03/06, Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, seperti tersebut dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT;

7. Bahwa pada tahun 2018 s/d sekarang, PENGUGAT mengalami sakit yang berakibat usaha penjualan buah apel mengalami kerugian, sehingga usaha tersebut mengalami kebangkrutan;

8. Bahwa pada tanggal 30 November 2020, TERGUGAT I mengirimkan surat peringatan pertama kepada PENGUGAT atas tagihan pinjaman *a quo* dengan Total Kewajiban Rp. 9.113.909,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat Nomor : B.7673A/KC-XVI/ADK/11/2020, Perihal Surat Peringatan Pertama I;

9. Bahwa pada tanggal 18 Desember 2020, TERGUGAT I mengirimkan surat peringatan Ke-II kepada PENGGUGAT atas tagihan pinjaman *a quo* dengan Total Kewajiban Rp. 18.402.818, sebagaimana Surat Nomor : B.8045/KC-XVI/ADK/12/2020, Perihal Surat Peringatan Ke- II;

10. Bahwa pada tanggal Maret 2021, TERGUGAT I mengirimkan surat peringatan Ke-III kepada PENGGUGAT atas tagihan pinjaman *a quo* dengan Total Kewajiban Rp. 18.091.471, sebagaimana Surat Nomor : B.1752/KC-XVI/ADK/03/2021, Perihal Surat Peringatan Ke- III;

11. Bahwa pada tanggal 7 Maret 2022, obyek Jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3723/desa tulungrejo, seluas 336 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi ) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 23 Desember 2003, Nomor : 00435/2003, atas nama HARIONO, oleh TERGUGAT I telah dilelang melalui TERGUGAT II, dengan harga limit sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah), pada tanggal 24 Maret 2022 dan telah terlelang (terjual);

12. Bahwa pada 18 Maret 2022, melalui anak kandung atas nama Yutari Amalia P, mewakili PENGGUGAT, karena sakit untuk mengajukan permohonan penundaan lelang yang dijadwalkan pada tanggal 24 Maret 2022 baik lisan maupun tertulis kepada Bapak Saleh selaku pimpinan cabang Bank BRI (TERGUGAT I), akan tetapi lelang tersebut tetap dilaksanakan;

## III. TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PELAKSANAAN LELANG TERSEBUT

13. Bahwa proses permohonan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan dilaksanakan oleh Tergugat II tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan. Hal ini terbukti TERGUGAT I tidak menerima itikat baik PENGGUGAT untuk diselesaikan secara kekeluargaan (Pihak Keluarga akan melunasi hutang *a quo*), demikian juga harga limit lelang yang hanya sejumlah **Rp. 1.800.000.000,-** ;-( satu miliar delapan ratus juta rupiah) terpaut jauh dari nilai limit obyek *a quo* yang dilelang berdasarkan perhitungan PENGGUGAT melalui KJPP sebesar **Rp. 1.853.000.000**

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua miliar tujuh ratus lima puluh sembilan juta rupiah), sehingga terdapat selisih **Rp. 53.000.000**, (lima puluh tiga juta rupiah) ;

**14.** Bahwa TERLAWAN I tidak pernah meminta ijin kepada PENGUGAT untuk menilai tanah dan bangunan objek a quo oleh Kantor Jasa Penilai Publik dalam menentukan harga nilai pasar dan harga nilai lelang tersebut;

**15.** Bahwa pada tanggal 30 Mei 2022, PENGUGAT meminta Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Edi Rianto untuk menilai harga pasar dan harga lelang objek a quo atas sebidang tanah dan bangunan, sebagaimana SHM: 3723/desa tulungrejo, terletak di Jalan Raya Gerdu No. 59 RT/ RW 03/06, Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, dengan rincian :

Obyek Penilaian	Harga Satuan Baru (Rp.)	Biaya Reproduksi Baru (Rp.)	Nilai Pasar (Rp.)	Nilai Likuidasi (Rp.)
a. Tanah 336m <sup>2</sup>	3.969.000	1.333.584.000	1.333.584.000	1.000.188.000
b. Bangunan 319m <sup>2</sup>	4.664.000	1.487.800.000	1.196.700.000	837.690.000
c. Prasarana		29.700.000	22.300.000	15.610.000
<b>NILAI OBJEK</b>		<b>2.851.084.000</b>	<b>2.552.584.000</b>	<b>1.853.488.000</b>
<b>PEMBULATAN</b>		<b>2.851.000.000</b>	<b>2.553.000.000</b>	<b>1.853.000.000</b>

Dengan demikian dapat disimpulkan objek lelang a quo dengan **harga pasar Rp. 2.533.000.000** dan **Nilai Limit Rp. 1.853.000.000** (dua miliar tujuh ratus lima puluh sembilan juta rupiah);

**16.** Bahwa harga limit lelang pada tanggal 24 Maret 2022 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah) seharusnya harga limit tersebut Rp. 1.853.000.000,- (satu miliar delapan ratus lima puluh tiga juta rupiah), adapun tujuan menentukan nilai limit sebagai patokan nilai minimal pada penjualan lelang bermaksud untuk menetapkan batas harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan penjual. Penawaran peserta lelang yang berada dibawah nilai limit, harus ditolak. Sebaliknya, penawaran peserta yang melampaui nilai limit, dengan sendirinya memenuhi harga yang dikehendaki penjual. Oleh karena itu, sekiranya semua peserta lelang mengajukan penawaran harga kurang dari nilai limit yang ditentukan, lelang yang dilakukan belum memenuhi patokan nilai minimal, sehingga lelang belum terlaksana sesuai dengan nilai limit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disyaratkan. Akibatnya, lelang tersebut tidak sah secara hukum dan batal demi hukum;

17. Bahwa berdasarkan angka (15) tersebut di atas sangat beralasan lelang yang dilakukan Tergugat II pada tanggal 24 Maret 2022 dinyatakan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah / Batal Demi Hukum, demikian juga Pemenang Lelang juga tidak Mempunyai Kapasitas sebagai Pemenang Lelang karena Boleh dikatakan secara Fakta Hukum Lelang yang diadakan tersebut diatas belum ada peserta lelangnya;

## IV. SITA JAMINAN

18. Bahwa sangat beralasan TERGUGAT I/ pemenang lelang/ Siapa pun yang menguasai objek *a quo* untuk tidak memindah tangankan (Balik Nama) kepada pihak manapun sebelum Gugatan ini mempunyai Kekuatan Hukum yang Tetap;

19. Bahwa untuk menghindari Obyek *a quo* berpindah tangan (Balik Nama) sangat beralasan untuk dilakukan Sita Jaminana atas Sebidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3723/desa tulungrejo, seluas 336 m2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi ) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 23 Desember 2003, Nomor : 00435/2003, atas nama HARIONO, terletak di Jalan Raya Gerdu No. 59 RT/ RW 03/06, Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, seperti tersebut dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malang Cq. Majelis Hakim Perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*)**;
3. Menyatakan Lelang terhadap obyek atas Sebidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3723/desa tulungrejo, seluas 336 m2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi ) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 23 Desember 2003, Nomor : 00435/2003, atas nama HARIONO, terletak di Jalan Raya Gerdu No. 59 RT/ RW 03/06, Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, yang dilaksanakan pada

Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24 Maret 2022 oleh Tergugat II Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah / Batal Demi Hukum;

4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menanggukkan memindah tangankan (Balik Nama) terhadap Obyek Sebidang tanah dan bangunan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3723/desa tulungrejo, seluas 336 m2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 23 Desember 2003, Nomor : 00435/2003, atas nama HARIONO, sebelum gugatan ini Mempunyai Kekuatan Hukum yang Tetap;

5. Menyatakan sah dan Berharga atas Sita Jaminan terhadap Obyek Sebidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3723/desa tulungrejo, seluas 336 m2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 23 Desember 2003, Nomor: 00435/2003, atas nama HARIONO, terletak di Jalan Raya Gerdu No. 59 RT/ RW 03/06, Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu;

6. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

## ATAU,

Jika Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

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

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 Safrudin, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Malang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg



Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, maka pihak Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

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

**I. DALAM EKSEPSI :**

**A. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)**

1. **Bahwa** dalam gugatan Penggugat terdiri dari 1 (satu) orang principal saja, padahal dasar yang dipergunakan sebagai kewenangan bertindak yaitu Perjanjian Kredit (PK), pihak yang mempunyai kepentingan hukum yang sama adalah principal dan juga istrinya;
2. **Bahwa** secara yuridis seharusnya Penggugat seharusnya terdiri dari 2 (dua) orang yaitu Penggugat dan juga istrinya, sehingga dengan demikian apabila Penggugat berkedudukan sebagai Penggugat tunggal maka jelas gugatannya adalah gugatan kekurangan pihak;
3. **Bahwa** dengan mempertimbangkan hal – hal tersebut di atas, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas, ataupun sebab gugatan yang kekurangan pihak sehingga seharusnya gugatan Penggugat **DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

**B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/ TIDAK JELAS (*Obscuur Libel*)**

1. **Bahwa** setelah Tergugat I memeriksa dan memahami gugatan Penggugat, maka Penggugat hanya menguraikan fakta-fakta dari sisi Penggugat.
2. **Bahwa** Secara yuridis, posita sebagai dasar suatu gugatan sudah sepatutnya memuat 2 (dua) unsur yaitu dasar fakta / fakta hukum (***feitelijke grond***) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, kemudian unsur selanjutnya adalah dasar hukum (***rechtelijke grond***) yang mampu mendukung fakta – fakta hukum yang didalilkan.



Namun demikian, faktanya, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan tentang apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya yaitu terkait apa yang dimaksud dengan pengertian tentang perbuatan melawan hukum serta kualifikasi dan definisi tindakan Tergugat I yang dianggap sebagai bentuk perbuatan melawan hukum, sehingga hampir seluruh argumen Penggugat hanya sekedar dalil-dalil subyektif yang bisa ditafsirkan secara bias.

Dengan mempertimbangkan hal – hal tersebut, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas sehingga seharusnya **DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA**

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. **Bahwa** apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut;
2. **Bahwa** hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. **Bahwa** Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
4. **Bahwa** namun demikian untuk menanggapi gugatan Penggugat tertanggal 13 Juni 2022, Tergugat I akan menguraikan kembali peristiwa hukum serta fakta-fakta hukum yang terjadi yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Tergugat I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sekaligus membantah dalil-dalil perlawanan Penggugat sehingga diperoleh gambaran dan pemahaman secara proporsional atas permasalahan atas perkara ***a quo***;
5. **Bahwa** Penggugat merupakan debitur dari Tergugat I yang mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit:
  1. Nomor: 231 tanggal 26-09-2017 dibuat dihadapan I Gde Mastra, SH, Notaris di Malang;
  2. Nomor: 258 tanggal 28-09-2018
  3. Nomor: 475 tanggal 27-09-2019
  4. Nomor: 362 tanggal 28-09-2020

Dibuat berdasarkan kesepakatan antara penggugat dan tergugat 1.  
(Perjanjian no. 2, 3, 4);



6. **Bahwa** untuk menjamin kepastian pengembalian kredit yang telah diberikan oleh Penggugat dapat dibayar lunas, Penggugat telah menyerahkan agunan yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik No. 3723 An. Hariono yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 240/2018 tanggal 09-03-2018.;
2. Sertipikat Hak Milik No. 3725 an. Hariono yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat 1 No 0251/2018 tanggal 13-03-2018;

7. **Bahwa** dengan telah dilakukannya pengikatan jaminan tersebut dengan Hak Tanggungan maka pengikatan atas jaminan tersebut telah sempurna, sehingga pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini Tergugat I oleh hukum diberi hak preference untuk melakukan eksekusi jika debitur (Yang Berhutang) dengan jaminan obyek tersebut wanprestasi sesuai yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan;

8. **Bahwa** pada pelaksanaannya, Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya/melunasi kredit (wanprestasi) sebagaimana diperjanjikan sesuai ketentuan dalam Perjanjian Kredit;

9. **Bahwa** sesuai Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, **Tergugat I mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik Penggugat) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum**, menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Dengan wanprestasinya Penggugat tersebut, Tergugat I tidak serta merta melaksanakan haknya untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut. Tetapi Tergugat I masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kredit sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan Tergugat I:

- a. Surat Peringatan I No. B. 7673/KC-XVII/ADK/09/2020 tanggal 30 November 2020. (Tergugat I I masih memberikan kesempatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kredit sampai tanggal 12 Desember 2020);
- b. Surat Peringatan II No. B. 8045/KC-XVI/KC/ADK/12/2020.. tanggal 18-12-2020 (Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kredit sampai tanggal 25 Desember 2020);
- c. Surat Peringatan III No. B. 1752/KC-XVII/ADK/03/2021.... tanggal 8 Maret 2021 (Tergugat I I masih memberikan kesempatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kredit sampai tanggal 12 Maret 2021);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. **Bahwa** maksud dari Surat Peringatan tersebut agar Penggugat segera memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat I. Namun demikian, meskipun Tergugat I telah 3 (tiga) kali memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya, akan tetapi Penggugat tidak juga menanggapi itikad baik Tergugat I secara konkret.

Bahwa mengingat dana yang dipergunakan oleh Penggugat merupakan dana yang berasal dari masyarakat dan harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis logis jika Tergugat I menuntut pelunasan dari penjualan jaminan kredit milik Penggugat secara tepat waktu;

11. **Bahwa** dalam rangka melaksanakan hak Tergugat I tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan kepada Tergugat II untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan. Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan tersebut Tergugat I lakukan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; Dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan oleh Tergugat I sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

12. **Bahwa** dalil Penggugat no. 13 yang menyatakan Tergugat I dalam melaksanakan lelang tidak memenuhi standar aturan yang ada cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan adalah dalil **YANG TIDAK TEPAT**;

Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan:

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

Sehingga **SANGAT TIDAK BERALASAN** ketika Penggugat menyatakan dalam dalilnya jika Tergugat I tidak memenuhi standard aturan, karena justru Penggugat sama sekali tidak bisa menyebutkan dasar hukum logis yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya terhadap argumentasinya sendiri;

13. **Bahwa** Yang **BENAR** adalah bahwa Penggugat dan Tergugat I telah terikat dalam sebuah perjanjian kredit yang menyebutkan tentang hak dan kewajiban para pihak, dimana terdapat klausula yang menyebut tentang

Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran yang harus dilakukan oleh Penggugat pada waktu yang telah ditentukan;

Dalam teori hukum, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban terhadap apa yang telah diperjanjikan adalah tindakan wanprestasi sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1243 KUH Perdata yang menyebutkan :

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, ***bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu***, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

Jadi dalam hal Penggugat melaksanakan proses lelang semata-mata adalah melaksanakan isi dalam Perjanjian Kredit yang menyebutkan jika Penggugat melakukan wanprestasi, maka Tergugat I bisa melaksanakan haknya yang juga telah diatur dalam ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan;

14. **Bahwa** selanjutnya terhadap penjelasan dalil Penggugat angka Romawi III bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil **YANG MENGADA-ADA**;

Bahkan Penggugat sama sekali **TIDAK MENJELASKAN** unsur perbuatan melawan hukum seperti apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I secara substansi hukum yang dapat dikatakan memenuhi kualifikasi sebagai bentuk perbuatan melawan hukum sehingga dalil yang demikian sangatlah **KABUR** dan **TIDAK JELAS**;

15. **Bahwa** terhadap dalil Penggugat no. 16 yang menyatakan nilai limit lelang yang terpaut jauh dari nilai limit obyek berdasarkan perhitungan Penggugat adalah merupakan pendapat subyektif dari perspektif Penggugat saja, karena meskipun dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 49 dijelaskan:

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

- a. *Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah)”*

Namun demikian meskipun secara aturan perundang-undangan **tidak**

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg



**mewajibkan** Penjual dalam hal ini Tergugat I harus mempergunakan Laporan Hasil Penilai terhadap nilai limit obyek, akan tetapi Penggugat tetap menggunakan dasar laporan hasil penilai dari KJPP Karmanto dan Rekan tanggal 15 November 2021 sebagai bentuk prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan proses lelang terhadap obyek dalam perkara *a quo*;

14. **Bahwa** dalam Asas Kepastian Hukum atau Pacta Sunt Servanda dalam pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

***“Perjanjian yang dibuat sesuai Undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”***

Jadi apabila dalam sebuah perjanjian terdapat klausula yang tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, maka jelas secara hukum perbuatan tersebut adalah wanprestasi;

Terhadap hal yang demikian fakta hukumnya **SUDAH SANGAT JELAS** yaitu tentang perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat, sehingga Tergugat I menempuh mekanisme penyelesaian sesuai dalam perjanjian kredit dan berdasarkan ketentuan pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu melalui proses lelang;

**M a k a** dengan demikian menurut hukum, tidak ada lagi permasalahan hukum yang perlu dikedepankan dalam kaitannya dengan perbuatan/tindakan hukum Tergugat I. Oleh karenanya sangatlah berdasarkan hukum apabila **petitum gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ini DITOLAK dan TIDAK PERLU UNTUK DIPERTIMBANGKAN;**

**Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan segala hormat Tergugat I mohon kehadiran Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini dengan putusan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT SECARA KESELURUHAN (KHUSUSNYA YANG DITUJUKAN KEPADA TERGUGAT I) ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA;**

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

**A. DALAM EKSEPSI**

**1. Eksepsi Error In Persona**

- 1.1. Bahwa berdasarkan pasal 13 ayat (1) huruf (k) Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Pelaksanaan Lelang), yang menyatakan bahwa:

*Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg*



“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual”.

1.2. Bahwa selain itu, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Malang Kawi *in casu* Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat surat pernyataan nomor B.7288/KC-XVI/ADK/11/2022 tanggal 25 November 2022 yang pada pokoknya menyatakan bahwa, PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Malang Martadinata **selaku kreditur bertanggung jawab apabila ada gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana, serta pemohon lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.**

1.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang / kreditur *in casu* Tergugat I. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

## **2. Eksepsi Persona Standi Non Judicio**

Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *Persoon* Tergugat II di dalam gugatan adalah salah dan keliru, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara di mana salah satu Instansi atasannya adalah **Pemerintah Republik Indonesia** cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. **Direktorat Jenderal Kekayaan Negara** cq. **Kantor Wilayah Jawa Timur** cq. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang**. Oleh karena itu secara yuridis KPKNL Malang tidak dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya. Hal ini sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

### 3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa setelah Tergugat II membaca secara keseluruhan surat gugatan Para Penggugat, Tergugat II menyatakan bahwa masih terdapat pihak yang harus diikutsertakan sebagai Penggugat dalam gugatan *a quo* yaitu **Pejabat Pembuat Akta Tanah, Novitasari dian Phra Harini, S.E., S.H., M.Hkn.**
2. Bahwa **Novitasari dian Phra Harini, S.E., S.H., M.Hkn.,** dalam perkara *a quo* adalah **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** serta pihak yang telah menerbitkan dan mengesahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 83/2018 tanggal 01 Februari 2018 atas obyek perkara *a quo*.
3. Bahwa oleh karena **Pejabat Pembuat Akta Tanah, Novitasari dian Phra Harini, S.E., S.H., M.Hkn.,** oleh Penggugat tidak diikutsertakan sebagai Pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, maka menjadikan gugatan *a quo* tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Veeklaard*).

**Putusan Mahkamah Agung RI No.78/K/SIP/1972 tanggal 11 Nopember 1975** yang menyatakan bahwa "Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima.

**Putusan Mahkamah Agung RI No.365/Put.1984 tanggal 31 Agustus 1985** Gugatan Harus menggugat semua orang yang terlibat.

**Putusan Mahkamah Agung RI No.365/Put.1984 tanggal 31 Agustus 1985** Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak.

**Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 Jo Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 jo 878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979** Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan *a quo* adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat.

### B. DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 17 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, perkenankanlah Tergugat II mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan dibawah ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
3. Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi diatas mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
4. Bahwa Tergugat II adalah lembaga yang diberi wewenang oleh Undang-undang dan peraturan pelaksanaannya untuk melaksanakan pelelangan (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Stbl.1908;189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada nomor 5, yang menyatakan **"Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan 27/PMK.06/216 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.....dst"** perlu tergugat II tegaskan bahwa :
  - Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 112 yang berbunyi: **"pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 270) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku."** Sehingga pada saat lelang a quo dilaksanakan, Peraturan Menteri Keuanga Nomor 27/PMK.06/216 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sudah tidak berlaku.
6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada nomor 13 yang menyatakan: **"Bahwa proses permohonan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan tergugat II tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan.....dst".....demikian juga harga limit lelang yang hanya sejumlah Rp. 1..800.000.000,- ( satu milyar delapan ratus juta rupiah) terpaut jauh dari limit objek a quo ....dst."** perlu tergugat II tegaskan bahwa:

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
  - Bahwa sebagaimana pada Surat Pernyataan Tergugat I Nomor: B.7286/KC-XVII/ADK/11/2021 tanggal 25 November 2021, menyatakan bahwa Nilai Harga Limit yang ditetapkan berdasarkan hasil Penilaian dari Penilai Independen, dengan demikian pelaksanaan lelang a Quo telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
7. Bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap Hak tanggungan kepada Tergugat II sesuai surat permohonan lelang Nomor B.7289/KC-XVII/ADK/11/2021 tanggal 25 November 2021 untuk melaksanakan lelang atas:
- **1** (satu) bidang tanah sesuai SHM Nomor: 3723 luas 336 M2, yang terletak di Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, Propinsi Jawa Timur atas nama Hariono.
8. Bahwa Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang". (Vide Pasal 7 Vendu Reglement Jo Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.6/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)
9. Bahwa mengingat seluruh persyaratan lelang telah terpenuhi, maka Tergugat II menerbitkan surat penetapan Jadwal Lelang **sesuai surat Nomor S-435/WKN.10/KNL.03/2022 tanggal 15 Februari 2022** dan selanjutnya sesuai jadwal lelang yang telah ditetapkan tersebut maka Tergugat II melaksanakan lelang atas objek aquo sesuai Peraturan Menteri Keuangan (PMK) 213/PMK.06/2016 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
10. Bahwa lelang a quo berdasarkan pasal 6 UUHT, yang memberikan hak kepada Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila Pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi) karena janji-janji debitur (Hariono) sebagaimana yang tertuang dalam: Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 83/2018 tanggal 01 Februari 2018 yang dibuat dihadapan PPAT Kota Batu, Novitasari Dian Phra Harini, S.E., S.H., M.Kn.

Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg

#### Disclaimer

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



11. Bahwa Pasal 6 UUHT tahun 1996 telah dengan tegas menyatakan **bahwa “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”,**
12. Penjelasan Pasal 6 UUHT tahun 1996 menyatakan bahwa hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan satu perwujudan dari **kedudukan diutamakan** yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, hal tersebut didasarkan janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan.
13. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT tahun 1996 menjamin bahwa **Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak melakukan parate eksekusi untuk menjual obyek hak tanggungan melalui lelang.**
14. Bahwa Akta Pemberian Hak tanggungan yang dibuat dihadapan notaris adalah Akta Otentik yang mempunyai kekuatan Pembuktian Mutlak dan mengikat, apa yang disebutkan dalam Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain (Vide Pasal 1868, 1870 BW).
15. *Bahwa debitur (Pemberi Hak Tanggungan) tidak dapat memenuhi kewajibannya (cidera janji), dan Pihak Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Debitur (Hariono):*
  - a. *Surat Peringatan Pertama (I) Nomor: B.7673A/KC-XVII/ADK/11/2020 tanggal 30 November 2022;*
  - b. *Surat Peringatan Kedua (II) Nomor: B.8045/KC-XVII/ADK/I2/2020 tanggal 18 Desember 2022;*
  - c. *Surat Peringatan Ketiga (III) Nomor: B.1752/KC-XVII/ADK/03/2020 tanggal 08 Maret 2021;*

*bahwa meskipun Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan, namun debitur (Hariono) tidak menunjukkan iktikad baiknya untuk menyelesaikan kewajibannya.*
16. *Bahwa Berdasarkan janji-janji Pemberi Hak Tanggungan (debitur) yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan maka*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek sengketa atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang dilaksanakan Turut Tergugat I untuk pelunasan hutangnya dari hasil penjualan tersebut (Vide: Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT jo Pasal 20 ayat 1 huruf a UUHT).

17. Bahwa untuk maksud tersebut, Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang a-quo kepada debitur (Hariono) dengan suratnya Nomor B.1256/KC-XVII/ADK/03/2022 tanggal 07 Maret 2022 dan mengumumkannya kepada khalayak dengan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 23 Februari 2022 dan Pengumuman Kedua lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Surat Kabar harian pagi "Surya" pada tanggal 10 Maret 2022 (Vide Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2016 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

18. Bahwa untuk keperluan lelang tersebut, pihak Kantor Pertanahan Kota Malang telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

- Nomor 5096/202223 Maret 2022 yang menerangkan status tanah SHM Nomor 03723, luas 336 M2 a.n Hariono, berikut segala yang berdiri melekat diatasnya yang terletak di Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, Provinsi Jawa Timur telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00240/2018, Akta PPAT 83/2018 tanggal 01 Februari 2018 yang dibuat dihadapan PPAT Kota Batu, Novitasari Dian Phra Harini, S.E., S.H., M.Kn., sebesar Rp1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah), pada PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Malang Kawi, berkedudukan di Malang.

19. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta telah ditunjuk pembeli yang sah, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung RI

Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.3201K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: Putusan Mahkamah Agung RI Na.52K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: Putusan Mahkamah Agung RI No. 821K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976: bahwa "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";

MAKA Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas TERGUGAT II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan menyatakan benar dalil Eksepsi TERGUGAT II.
2. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ("N.O.");

## B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa tindakan TERGUGAT II adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Risalah lelang Nomor 226/47/2022 tanggal 24 Maret 2022 adalah sah dan berharga serta berkekuatan Hukum tetap.
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.
5. Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa dasar dan alasan menarik Turut Tergugat ke dalam perkara ini tidak jelas dan kabur (obscure libel):
  - a. Di dalam posita gugatannya, tidak terdapat satu dalil/fakta pun yang menjelaskan jenis perbuatan ataupun perbuatan yang mana dari Turut Tergugat yang dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, namun Turut Tergugat dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini;

Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg



b. Demikian pula tidak terdapat perselisihan hukum ataupun hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat, oleh karenanya sesuai yurisprudensi MARI Tanggal 13-12-1958 Nomor: 4 K/Sip/1958 tidak dibenarkan untuk menarik Turut Tergugat ke dalam perkara ini.

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa mengenai segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak dapat terpisahkan dari pokok perkara;

2. Bahwa Riwayat penerbitan sertifikat obyek perkara sebagai berikut:

### **A. Sertipikat Hak Milik Nomor: 3723/Desa Tulungrejo:**

a. Pada tanggal 3 Februari 2004, terbit Sertipikat Hak Milik Nomor: 3723/Desa Tulungrejo, tercatat atas nama Hariono, seluas 336 M2, yang diproses melalui Pemecahan/Pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 667/Desa Tulungrejo;

b. Pada tanggal 09 Maret 2018, terpasang Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Berkedudukan di Jakarta Pusat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tgl. 01-02-2018 No. 83/2018 dibuat oleh dan dihadapan Novitasari Dian Phra Harini, Se, Sh, M.Kn. PPAT di Batu. Hak Tanggungan PERTAMA hingga sebesar 1.100.000.000.- (Satu milyar seratus juta rupiah);

c. Pada tanggal 26 April 2022, penghapusan Hak Tanggungan berdasarkan Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Malang Kawi tgl. 04-04-2022 No. B1951/KV-XVI/ADK/04/2022. Hak Tanggungan No. 240/2018 Peringkat Pertama (I) DIHAPUS DAN TIDAK BERLAKU LAGI;

d. Pada tanggal 11 Mei 2022, terjadi proses perubahan ganti nama berdasarkan Surat Keterangan No. 470/746/422.330.6/2017 tgl. 11-10-02017 dibuat oleh atas nama Kepala Desa Tulungrejo Sekretaris

e. Pada tanggal 17 Mei 2022 beralih menjadi atas nama Abderrazak Ubud, sebab peralihan karena Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tgl. 05-04-2022 No. 226/47/2022 dibuat oleh Asep Suryadi Kepala Kementerian Keuangan Republik Indonesia





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur KPKNL Malang;

**B. Sertipikat Hak Milik Nomor: 3725/Desa Tulungrejo:**

a. Pada tanggal 3 Februari 2004, terbit Sertipikat Hak Milik Nomor: 3725/Desa Tulungrejo, tercatat atas nama Hariono, seluas 470 M2, yang diproses melalui Pemecahan/Pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 668/Desa Tulungrejo;

b. Pada tanggal 09 Maret 2018, terpasang Hak Tanggunga dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Berkedudukan di Jakarta Pusat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tgl. 01-02-2018 No. 84/2018 dibuat oleh dan dihadapan Novitasari Dian Phra Harini, SE, SH, M.Kn. PPAT di Batu. Hak Tanggungan PERTAMA hingga sebesar 300.000.000.- (Tigatus juta rupiah);

3. Bahwa proses penerbitan dan pembebanan hak atas Sertipikat Nomor: 3723/Desa Tulungrejo dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3725/Desa Tulungrejo telah sesuai dengan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 dan Undang Undang Nomor: 4 Tahun 1996.

Bahwa dari segala sesuatu yang telah dikemukakan di atas, kami selaku kuasa hukum Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Perkara Nomor: 181/Pdt.G/2022/PN Malang, berkenan memutus:

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 13 September 2022 dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat pada tanggal 27 September 2022 telah pula mengajukan duplik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagaimana termuat dalam berita acara;

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Fotokopi Laporan Penilaian property tanah, bangunan rumah tinggal Hariono berlokasi di Jalan Raya Gardu No. 59 RT/RW 003/006, Dusun Gerdu, Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, diberi tanda P-1;
- Fotokopi sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3723/Desa Tulungrejo, seluas 336 M2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 23 Desember 2003 Nomor 00435/2003 atas nama Hariono, diberi tanda P-2;

Fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi untuk menguatkan dalil gugatannya;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi Akta persetujuan membuka kredit No. 231 tanggal 26-9-2017 yang dibuat oleh Dr. I Gede Mastra, SH., MKn., Notaris di Kota Malang, diberi tanda T1-1;
- Fotokopi sertifikat Hak Milik No. 3723 an. Hariono, diberi tanda T1-2;
- Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 0240/2018 tanggal 9 Maret 2018, diberi tanda T1-3;
- Fotokopi surat peringatan 1 No. B.7673A/KC-XVII/ADK/11/2020 tanggal 30 November 2020, diberi tanda T1-4;
- Fotokopi surat peringatan II No. B.8045/KC-XVI/ADK/12/2020 tanggal 18 Desember 2020, diberi tanda T1-5;
- Fotokopi surat peringatan III No. B.1752/KC-XVI/ADK/12/2021 tanggal 8 Maret 2021, diberi tanda T1-6;
- Fotokopi surat permohonan lelang ke KPKNL No. B. 7284/KC-XVI/ADK/11/2021 tanggal 25 November 2021, diberi tanda T1-7;
- Fotokopi Pengumuman lelang di surat kabar harian SURYA tanggal 10 Maret 2022, diberi tanda T1-8;
- Fotokopi Risalah lelang No. 226/47/2022 tanggal 5 April 2022, diberi tanda T1-9;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan kesemuanya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat I dalam perkara ini tidak mengajukan saksi untuk menguatkan dalil jawabannya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi surat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Malang No. B.7284/KC-XVI/ADK/11/2021 tanggal 25 November 2021, diberi tanda TII-1;
- Fotokopi surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang No. S-435/WKN.10/KNL.03/2022 tanggal 15 Februari 2022 hal Penetapan Jadwal lelang (debitur an. Hariono), diberi tanda TII-2;
- Fotokopi surat keterangan pendaftaran tanah 9SKPT) No. 5094/2022 tanggal 23 Maret 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Batu, diberi tanda TII-3;
- Fotokopi surat peringatan I dari Tergugat I No. B.7673A/KC-XVI/ADK/11/2020 tanggal 30 November 2020, diberi tanda TII-4a;
- Fotokopi surat peringatan II dari Tergugat I No. B.8045/KC-XVI/ADK/12/2020 tanggal 18 Desember 2020, diberi tanda TII-4b;
- Fotokopi surat peringatan II dari tergugat I No. B.1752/KC-XVI/ADK/03/2021 tanggal 8 Maret 2021, diberi tanda TII-4c;
- Fotokopi surat dari Tergugat I No. B.1246/KC-XVI/ADK/03/2022 tanggal 7 Maret 2022 hal pemberitahuan pelaksanaan lelang hak tanggungan kepada debitur, diberi tanda TII-5;
- Fotokopi pengumuman lelang pertama melalui selebaran tanggal 23 Februari 2022, diberi tanda TII-6a;
- Fotokopi lelang kedua melalui surat kabar/harian pagi "surya" pada tanggal 10 Maret 2022, diberi tanda TII-6b;
- Fotokopi surat pernyataan PT.BRI (Persero) cabang Kawi No. B.7288/KC-XVI/ADK/11/2021 tanggal 25 November 2021 perihal surat pernyataan, diberi tanda TII-7;
- Fotokopi surat pernyataan PT BRI (Persero) Cabang Kawi No. B.7286/KC-XVI/ADK/II/2021, diberi tanda TII-8;
- Fotokopi risalah lelang No. 226/47/2022 tanggal 24 Maret 2022, diberi tanda TII-9;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, kecuali TII-4a, TII-4b, TII-4c, TII-5, TII-6a berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan saksi untuk menguatkan dalil jawabannya;

Menimbang bahwa Kuasa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 3723/DEsa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu Luas 336 M2, terakhir tertulis atas nama pemegang hak Abderrazak Ubud, diberi tanda TT-1;
- Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 3725/ DesaTulusrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu Luas 470 M2 terakhir tertulis atas nama pemegang hak Hariono, diberi tanda TT-2;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi untuk menguatkan dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa pihak Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya melalui Sistem Informasi Pengadilan, sedang pihak Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat I dalam surat jawabannya selain mengajukan Jawaban terhadap pokok perkara, juga mengajukan eksepsi sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

#### **A. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)**

1. **Bahwa** dalam gugatan Penggugat terdiri dari 1 (satu) orang principal saja, padahal dasar yang dipergunakan sebagai kewenangan bertindak yaitu Perjanjian Kredit (PK), pihak yang mempunyai kepentingan hukum yang sama adalah principal dan juga istrinya;
2. **Bahwa** secara yuridis seharusnya Penggugat seharusnya terdiri dari 2 (dua) orang yaitu Penggugat dan juga istrinya, sehingga dengan demikian apabila Penggugat berkedudukan sebagai Penggugat tunggal maka jelas gugatannya adalah gugatan kekurangan pihak;
3. **Bahwa** dengan mempertimbangkan hal – hal tersebut di atas, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas,

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg



ataupun sebab gugatan yang kekurangan pihak sehingga seharusnya gugatan Penggugat **DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

**B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/ TIDAK JELAS (*Obscuur Libel*)**

1. **Bahwa** setelah Tergugat I memeriksa dan memahami gugatan Penggugat, maka Penggugat hanya menguraikan fakta – fakta dari sisi Penggugat.
2. **Bahwa** Secara yuridis, posita sebagai dasar suatu gugatan sudah sepatutnya memuat 2 (dua) unsur yaitu dasar fakta / fakta hukum (*feitelijke grond*) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, kemudian unsur selanjutnya adalah dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang mampu mendukung fakta – fakta hukum yang didalilkan. Namun demikian, faktanya, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan tentang apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya yaitu terkait apa yang dimaksud dengan pengertian tentang perbuatan melawan hukum serta kualifikasi dan definisi tindakan Tergugat I yang dianggap sebagai bentuk perbuatan melawan hukum, sehingga hampir seluruh argumen Penggugat hanya sekedar dalil-dalil subyektif yang bisa ditafsirkan secara bias.

Dengan mempertimbangkan hal – hal tersebut, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas sehingga seharusnya **DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA**

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat II dalam surat jawabannya selain mengajukan Jawaban terhadap pokok perkara, juga mengajukan eksepsi sebagai berikut:

**1. Eksepsi Error In Persona**

- 1.1. Bahwa berdasarkan pasal 13 ayat (1) huruf (k) Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Pelaksanaan Lelang), yang menyatakan bahwa:  
**“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual”.**
- 1.2. Bahwa selain itu, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Malang Kawi *in casu* Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat surat

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernyataan nomor B.7288/KC-XVI/ADK/11/2022 tanggal 25 November 2022 yang pada pokoknya menyatakan bahwa, PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Malang Martadinata **selaku kreditur bertanggung jawab apabila ada gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana, serta pemohon lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.**

- 1.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang / kreditur *in casu* Tergugat I. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

## 2. Eksepsi Persona Standi Non Judicio

Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *Persoon* Tergugat II di dalam gugatan adalah salah dan keliru, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara di mana salah satu Instansi atasannya adalah **Pemerintah Republik Indonesia** cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. **Direktorat Jenderal Kekayaan Negara** cq. **Kantor Wilayah Jawa Timur** cq. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang**. Oleh karena itu secara yuridis KPKNL Malang tidak dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya. Hal ini sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

## 3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa setelah Tergugat II membaca secara keseluruhan surat gugatan Para Penggugat, Tergugat II menyatakan bahwa masih terdapat pihak yang harus diikutsertakan sebagai Penggugat dalam gugatan *a quo* yaitu

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Pejabat Pembuat Akta Tanah, Novitasari dian Phra Harini, S.E., S.H., M.Hkn.**

2. Bahwa **Novitasari dian Phra Harini, S.E., S.H., M.Hkn.**, dalam perkara *a quo* adalah **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** serta pihak yang telah menerbitkan dan mengesahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 83/2018 tanggal 01 Februari 2018 atas obyek perkara *a quo*.
3. Bahwa oleh karena **Pejabat Pembuat Akta Tanah, Novitasari dian Phra Harini, S.E., S.H., M. Hkn.**, oleh Penggugat tidak diikutsertakan sebagai Pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, maka menjadikan gugatan *a quo* tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya **(Niet Ontvankelijk Veeklaard)**.

**Putusan Mahkamah Agung RI No.78/K/SIP/1972 tanggal 11 Nopember 1975** yang menyatakan bahwa "Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima.

**Putusan Mahkamah Agung RI No.365/Put.1984 tanggal 31 Agustus 1985** Gugatan Harus menggugat semua orang yang terlibat.

**Putusan Mahkamah Agung RI No.365/Put.1984 tanggal 31 Agustus 1985** Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak.

**Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 Jo Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 jo 878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979** Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan *a quo* adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat.

Menimbang bahwa Kuasa Turut Tergugat dalam surat jawabannya selain mengajukan Jawaban terhadap pokok perkara, juga mengajukan eksepsi sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa dasar dan alasan menarik Turut Tergugat ke dalam perkara ini tidak jelas dan kabur (obscuur libel):
  - a. Di dalam posita gugatannya, tidak terdapat satu dalil/fakta pun yang menjelaskan jenis perbuatan ataupun perbuatan yang mana dari Turut Tergugat yang dikualifikasi sebagai perbuatan melawan

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg

### Disclaimer

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



hukum, namun Turut Tergugat dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini;

b. Demikian pula tidak terdapat perselisihan hukum ataupun hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat, oleh karenanya sesuai yurisprudensi MARI Tanggal 13-12-1958 Nomor: 4 K/Sip/1958 tidak dibenarkan untuk menarik Turut Tergugat ke dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa dari seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut di atas, maka Majelis berpendapat jika pada pokoknya mereka menyampaikan terkait dengan eksepsi adalah:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (plurium litis consorsium);
2. Gugatan Penggugat Salah Orang (error in persona);
3. Objek Gugatan Penggugat Kabur (obscur libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam jawabannya tersebut, Kuasa Penggugat telah menanggapi dalam repliknya;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat maupun Turut Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85);

Menimbang, bahwa untuk menuntaskan pokok permasalahan eksepsi Tergugat tersebut, tentunya selain dipedomani makna dan hakekat eksepsi tersebut di atas, juga yang haruslah dipertimbangkan adalah kaidah hukum apakah sesungguhnya yang dijadikan dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat dalam perkara a quo. Untuk itu perlu diperhatikan secara seksama uraian Penggugat dalam *posita* gugatannya dalam relevansinya dengan *petitum* yang diajukannya, sehingga pada akhirnya nanti dapat disimpulkan apa sesungguhnya pokok masalah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan Penggugat dan ataupun kaidah-kaidah hukum yang mengatur pokok permasalahan perkara ini dan apakah gugatan Penggugat telah tepat dan benar. Dengan kata lain, apakah benar ada kesalahan formalitas dalam gugatan Penggugat tersebut sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan materi Eksepsi Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas, ternyata tidak menyangkut kompetensi absolut maupun kompetensi relatif Pengadilan Negeri Malang, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 162 RBg / 136 HIR, terhadap Eksepsi tersebut harus diputus bersamaan dengan memutus pokok perkara dalam Putusan Akhir, tidak dipertimbangkan secara tersendiri dalam Putusan Sela;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat I, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi tersebut sebagai berikut:

#### **EKSEPSI TERGUGAT I**

##### **1. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)**

Menimbang, bahwa dalam Eksepsinya Tergugat I menerangkan bahwa **GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)** dimana menurut Tergugat I jika seharusnya yang menggugat dalam perkara ini tidak 1 (satu) orang principal saja, karena padahal dasar yang dipergunakan sebagai kewenangan bertindak yaitu Perjanjian Kredit (PK), pihak yang mempunyai kepentingan hukum yang sama adalah principal dan juga istrinya;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I, secara yuridis seharusnya Penggugat seharusnya terdiri dari 2 (dua) orang yaitu Penggugat dan juga istrinya, sehingga dengan demikian apabila Penggugat berkedudukan sebagai Penggugat tunggal maka jelas gugatannya adalah gugatan kekurangan pihak;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan istilah Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan gugatan dari Penggugat, maka sudah jelas jika Penggugat yang bernama HARIONO adalah orang atau pihak yang merasa hak dirinya dilanggar, sehingga menarik orang lain atau pihak lain yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat atau pihak yang digugat, sehingga dengan demikian sudah menjadi hak dari Penggugat secara sendiri untuk menarik Tergugat I sebagai pihak yang digugat dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa dalam gugatan yang diajukan dalam perkara ini adalah dalam hal Perbuatan Melawan Hukum (**onrechtmatige daad**) dan bukan Wanprestasi, walaupun dasar dari gugatan ini adalah Perjanjian Kredit antara Penggugat yang wanprestasi dengan Tergugat I yaitu Bank BRI, namun hal ini tidak menjadikan keharusan istri dari Penggugat untuk ikut menggugat dalam perkara ini, karena Penggugat sebagai seorang suami dan yang berhak untuk tidak melibatkan istri dalam perkara ini atau tidak, dan sebagaimana petitum gugatan Penggugat yang diminta bukanlah pembatalan perjanjian kredit namun yang diminta adalah Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah / Batal Demi Hukumnya dari Lelang terhadap obyek atas Sebidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3723/desa tulungrejo, seluas 336 m2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi ) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 23 Desember 2003, Nomor : 00435/2003, atas nama HARIONO;

Menimbang, bahwa dengan demikian sebagaimana pertimbangan di atas maka atas eksepsi **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)** dinyatakan tidak dapat diterima dan haruslah ditolak;

## **2. GUGATAN PENGGUGAT KABURI/ TIDAK JELAS (*Obscuur Libel*)**

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I selanjutnya adalah **GUGATAN PENGGUGAT KABURI/ TIDAK JELAS (*Obscuur Libel*)**, dimana Tergugat I mendalilkan jika Secara yuridis, posita sebagai dasar suatu gugatan sudah sepatutnya memuat 2 (dua) unsur yaitu dasar fakta / fakta hukum (**feitelijke grond**) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, kemudian unsur selanjutnya adalah dasar hukum (**rechtelijke grond**) yang mampu mendukung fakta – fakta hukum yang didalilkan. Namun demikian, faktanya, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan tentang apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya yaitu terkait apa yang dimaksud dengan pengertian tentang perbuatan melawan hukum serta kualifikasi dan definisi tindakan Tergugat I yang dianggap sebagai bentuk perbuatan melawan hukum, sehingga hampir seluruh argumen Penggugat hanya sekedar dalil-dalil subyektif yang bisa ditafsirkan secara bias. Dengan mempertimbangkan hal – hal tersebut, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas sehingga seharusnya **DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA**;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, Majelis berpendapat jika terkait kejelasan fakta hukum yang didalilkan oleh Penggugat menurut Tergugat I, maka hal tersebut telah masuk dalam pokok perkara dan haruslah dibuktikan





serta dipertimbangkan dalam pokok perkara, maka dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat II, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi tersebut sebagai berikut :

#### **EKSEPSI TERGUGAT II**

##### **1. Eksepsi Error In Persona**

Menimbang, bahwa Tergugat II menyatakan jika berdasarkan pasal 13 ayat (1) huruf (k) Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Pelaksanaan Lelang), yang menyatakan bahwa: **“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual”**;

**Menimbang, bahwa Tergugat II menyatakan jika PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Malang Kawi in casu Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat surat pernyataan nomor B.7288/KC-XVII/ADK/11/2022 tanggal 25 November 2022 yang pada pokoknya menyatakan bahwa, PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Malang Martadinata selaku kreditur bertanggung jawab apabila ada gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana, serta pemohon lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;**

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang / kreditur in casu Tergugat I. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa dari dalil Eksepsi tersebut, Majelis berpendapat untuk membuktikan adanya pertanggungjawaban dari Tergugat I / Kreditur akan bertanggungjawab sebagaimana surat pernyataan bilamana adanya gugatan dan tuntutan pidana atas permohonan lelang yang diajukan yang terkait dengan perkara ini, maka hal tersebut telah masuk dalam pokok perkara dan menjadi dasar gugatan dari Penggugat, sehingga untuk membuktikannya



maka perlu dibuktikan dan dipertimbangan dalam pokok perkara, sehingga eksepsi ini haruslah dinyatakan ditolak;

## 2. Eksepsi Persona Standi Non Judicio

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *Persoon* Tergugat II di dalam gugatan adalah salah dan keliru, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara di mana salah satu Instansi atasannya adalah **Pemerintah Republik Indonesia** cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. **Direktorat Jenderal Kekayaan Negara** cq. **Kantor Wilayah Jawa Timur** cq. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang**. Oleh karena itu secara yuridis KPKNL Malang tidak dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya. Hal ini sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut dan sesuai dengan fakta dipersidangan, serta dikaitkan dengan isi gugatan dimana dalam petitum Penggugat tentang pelelangan yang telah dilakukan, Tergugat II **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MALANG telah mendapatkan kewenangan dari Pemerintah** sehingga merupakan pihak yang terkait langsung dengan pelaksanaan lelang dan dalam persidangan Tergugat II hadir serta membenarkan adanya proses pelelangan yang didalilkan oleh Penggugat dengan adanya Kuasa dari **Pemerintah Republik Indonesia** cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. **Direktorat Jenderal Kekayaan Negara** cq. **Kantor Wilayah Jawa Timur** cq., sehingga Tergugat II adalah terkait dalam perkara sehingga dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

## 3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa setelah Tergugat II membaca secara keseluruhan surat gugatan Para Penggugat, Tergugat II menyatakan bahwa masih terdapat pihak yang harus diikutsertakan sebagai Penggugat dalam gugatan *a quo* yaitu **Pejabat Pembuat Akta Tanah, Novitasari dian Phra Harini, S.E.,**



**S.H., M.Hkn.**, dalam perkara *a quo* adalah **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** serta pihak yang telah menerbitkan dan mengesahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 83/2018 tanggal 01 Februari 2018 atas obyek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena **Pejabat Pembuat Akta Tanah, Novitasari dian Phra Harini, S.E., S.H., M.Hkn.**, oleh Penggugat tidak diikutsertakan sebagai Pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, maka menjadikan gugatan *a quo* tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (***Niet Ontvankelijk Veeklaard***), karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat;

Menimbang, bahwa dari uraian eksepsi terkait dengan **Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat PPAT), Novitasari dian Phra Harini, S.E., S.H., M.Hkn.**, oleh Penggugat tidak diikutsertakan sebagai Pihak Tergugat, menurut Majelis bahwa PPAT tersebut tidak diikutkan karena tugas Notaris /PPAT telah dilakukan pada saat sebelum pelelangan dilakukan yaitu saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga hubungan Notaris /PPAT dalam pelelangan tidak terkait secara langsung, sehingga Eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Kuasa Turut Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi tersebut sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya, karena dasar dan alasan menarik Turut Tergugat ke dalam perkara ini tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*):

- a. Di dalam posita gugatannya, tidak terdapat satu dalil/fakta pun yang menjelaskan jenis perbuatan ataupun perbuatan yang mana dari Turut Tergugat yang dikualifikasiernya sebagai perbuatan melawan hukum, namun Turut Tergugat dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini;
- b. Demikian pula tidak terdapat perselisihan hukum ataupun hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat, oleh karenanya sesuai yurisprudensi MARI Tanggal 13-12-1958 Nomor: 4K/Sip/1958 tidak dibenarkan untuk menarik Turut Tergugat ke dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa dari uraian eksepsi Turut Tergugat tersebut maka Majelis berpendapat jika eksepsi tersebut masuk dalam pokok perkara, karena untuk membuktikan apakah dalam gugatan ini kedudukan Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak maka perlu mempertimbangkan pokok perkara yaitu terkait dengan adanya perbuatan melawan hukum dalam pelelangan yang telah dilakukan sampai dengan adanya peralihan hak atas objek lelang yang sebelumnya atas nama Penggugat ke Pemenang/ Pembeli Lelang, sehingga dengan demikian eksepsi Turut Tergugat ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan atas eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut diatas seluruhnya telah dinyatakan ditolak, maka Majelis menyatakan dalam eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam perkara ini haruslah ditolak untuk seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dengan mengacu gugatan Penggugat, pada pokoknya Penggugat menggugat Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat adalah dengan pokok perkara atau sengketa tentang proses lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II menurut Penggugat bahwa harga lelang yang dikenakan pada proses lelang terhadap obyek atas sebidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3723/desa tulungrejo, seluas 336 m2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), atas nama HARIONO atau Penggugat, yang terletak di Jalan Raya Gerdu No. 59 RT/ RW 03/06, Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, yang dilaksanakan pada tanggal 24 Maret 2022 oleh Tergugat II adalah *Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah / Batal Demi Hukum*, karena proses permohonan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan dilaksanakan oleh Tergugat II tersebut tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan TERLAWAN I tidak pernah meminta ijin kepada PENGGUGAT untuk menilai tanah dan bangunan objek a quo oleh Kantor Jasa Penilai Publik dalam menentukan harga nilai pasar dan harga nilai lelang tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat hal ini terbukti TERGUGAT I tidak menerima itikat baik PENGGUGAT untuk diselesaikan secara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekeluargaan (Pihak Keluarga akan melunasi hutang *a quo*), demikian juga harga limit lelang yang hanya sejumlah **Rp. 1.800.000.000,00** (satu miliar delapan ratus juta rupiah) terpaut jauh dari nilai limit obyek *a quo* yang dilelang berdasarkan perhitungan PENGUGAT melalui KJPP sebesar **Rp. 1.853.000.000** (dua miliar tujuh ratus lima puluh sembilan juta rupiah), sehingga terdapat selisih Rp. 53.000.000, (lima puluh tiga juta rupiah rupiah);

Menimbang, bahwa karena proses lelang telah dilakukan maka oleh Penggugat meminta agar Turut Tergugat yaitu Kantor Pertanahan / Badan Pertanahan Nasional Kota Batu untuk menanggihkan memindah tangankan (Balik Nama) terhadap Obyek Sebidang tanah dan bangunan ( dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3723/desa tulungrejo, seluas 336 m2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi ) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 23 Desember 2003, Nomor: 00435/2003, atas nama HARIONO) kepada pembeli lelang sebagai akibat dari proses pelelangan yang dilakukan, sebelum gugatan ini Mempunyai Kekuatan Hukum yang Tetap;

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat tersebut disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, maka Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat P-1, yaitu Fotokopi Laporan Penilaian property tanah, bangunan rumah tinggal Hariono berlokasi di Jalan Raya Gardu No. 59 RT/RW 003/006, Dusun Gerdu, Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, diberi tanda P-1, untuk membuktikan telah dilakukan permohonan kepada Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Edi Rianto sebagai KJPP resmidengan nomor ijin usaha 2.17.0144 yang tertuang dalam bentuk Laporan Penilaian Properti atas Tanah, Bangunan Rumah Tinggal milik dari Penggugat atas nama HARIONO berlokasi di Jalan Raya Gardu No. 59 RT/RW 003/006, Dusun Gerdu, Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah mengajukan Fotokopi sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3723/Desa Tulungrejo, seluas 336 M2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 23 Desember 2003 Nomor 00435/2003 atas nama Hariono, diberi tanda P-2, untuk menunjukkan objek lelang dan objek penilaian oleh KJPP Edi Rianto tersebut adalah benar milik Penggugat yaitu tanah dan bangunan yang terletak

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di jalan berlokasi di Jalan Raya Gardu No. 59 RT/RW 003/006, Dusun Gerdu, Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu;

Menimbang, bahwa tidak ada bukti lain yang diajukan selain dua bukti surat tersebut, dan tidak pula Penggugat mengajukan saksi-saksi untuk mendukung gugatan dan bukti surat yang diajukan;

Menimbang, bahwa agar lebih jelas apakah benar ada pelelangan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3723/Desa Tulungrejo, seluas 336 M2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 23 Desember 2003 Nomor 00435/2003 atas nama Hariono dan juga apakah benar adanya selisih harga nilai pasar dan harga nilai lelang yang menurut Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan sengketa yang harus diselesaikan termasuk perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan formalitas gugatan dan juga akan memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 sampai dengan T-9 dan berdasarkan bukti TT.II-1 sampai dengan TT.II-9, serta bukti TT-1 dan TT-2 sebagaimana telah disebutkan dan diuraikan, diperoleh hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa alasan dari pengajuan permohonan dan proses lelang adalah dari adanya perikatan kredit yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I dengan pemberian Jaminan, sebagaimana fotokopi Akta persetujuan membuka kredit No. 231 tanggal 26-9-2017 yang dibuat oleh Dr. I Gede Mastra, SH., MKn., Notaris di Kota Malang, diberi tanda T1-1;
- Bahwa adanya sertifikat Hak Milik No. 3723 an atas nama Penggugat Hariono yang terletak di Jalan Raya Gardu No. 59 RT/RW 003/006, Dusun Gerdu, Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, seluas 336 M2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 23 Desember 2003 Nomor 00435/2003 atas nama Hariono, yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit, diberi tanda T.I-2 / sama dengan bukti P-2;
- Bahwa Jaminan berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat tersebut, kemudian telah disepakati oleh Penggugat dan istri Penggugat, artinya sebagai Kreditur mereka telah pula sepakat dan setuju mengagunkan SHM (bukti T.I-2 / sama dengan bukti P-2) kepada Tergugat I / BRI Cabang Malang Kawi sebagai pihak Debitur untuk dijadikan agunan

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fasilitas kredit yang tertuang dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan No. 0240/2018 tanggal 9 Maret 2018, diberi tanda T.I-3;

- Bahwa untuk membuktikan bahwa Tergugat I telah memberikan kesempatan dan waktu kepada Penggugat untuk secara damai menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat dengan menyampaikan Surat Peringatan untuk segera menyelesaikan tunggakan kredit, namun demikian Penggugat belum dapat menyelesaikan kewajibannya ditetapkan wanprestasi oleh pihak Tergugat I yaitu BRI sebagai Debitur, dengan adanya surat peringatan:

- Surat Peringatan I No.B.7673A/KC-XVII/ADK/11/2020 tanggal 30 November 2020, diberi tanda T.I-4 / sama dengan bukti TII-4a, menunjukan jika Tergugat I telah memberitahukan kepada pihak Penggugat jika berdasarkan catatan administrasi yang ada di BRI posisi tanggal 30 Nopember 2022 untuk segera diselesaikan dengan tenggang waktu sampai dengan tanggal 12 Desember 2022;
- Surat peringatan II No.B.8045/KC-XVII/ADK/12/2020 tanggal 18 Desember 2020, diberi tanda T.I-5 (sama dengan TII-4b);
- Surat peringatan III No. B.1752/KC-XVII/ADK/12/2021 tanggal 8 Maret 2021, diberi tanda T1-6 (sama dengan TII-4c);
- Bahwa dengan tidak adanya penyelesaian dari Penggugat terkait dengan pembayaran utang kredit dan kemudian Penggugat dianggap telah wanprestasi oleh Tergugat I / Debitur, kemudian Tergugat I selaku Debitur (*in casu* BRI Cabang Malang Kawi) yang telah memberikan kredit, mengajukan permohonan lelang terhadap objek jaminan yang telah diletakkan Hak Tanggungan untuk membayar utang kredit milik Penggugat, yaitu dengan surat permohonan lelang ke KPKNL No. B. 7284/KC-XVII/ADK/11/2021 tanggal 25 November 2021, diberi tanda TI-7 (sama dengan TII-1);
- Bahwa dalam proses permohonan ke KPKNL untuk pelelangan, Tergugat I telah membuat surat terkait dengan keadaan kredit dan objek jaminan sebagaimana surat pernyataan PT. BRI (Persero) cabang Kawi No. B.7288/KC-XVII/ADK/11/2021 tanggal 25 November 2021 perihal surat pernyataan, diberi tanda TII-7 dan surat pernyataan PT BRI (Persero) Cabang Kawi No. B.7286/KC-XVII/ADK/II/2021, diberi tanda TII-8;
- Bahwa adanya persyaratan terkait dengan pelelangan tersebut untuk memastikan objek lelang yang dimohonkan yaitu adanya surat Somasi I diberi tanda TI-4 / sama dengan TII-4a, Somasi II diberi tanda T.I-5 / sama dengan TII-4b dan Somasi III diberi tanda T.I-6 / sama dengan bukti TII-4c, serta surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) No. 5094/2022 tanggal

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23 Maret 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Batu, diberi tanda TII-3;

- Bahwa sebelum pelelangan tersebut dilakukan, telah dibuat penjadwalan sebagaimana surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang No. S-435/WKN.10/KNL.03/2022 tanggal 15 Februari 2022

hal Penetapan Jadwal lelang (debitur an. Hariono), diberi tanda TII-2;

- Bahwa adanya surat dari Tergugat I dengan No. B.1246/KC-XVI/ADK/03/2022 tanggal 7 Maret 2022 hal pemberitahuan pelaksanaan lelang hak tanggungan kepada debitur, diberi tanda TII-5, menunjukkan permohonan telah diperiksa dan telah dicek oleh KPKNL / Tergugat II;

- Bahwa sebelum proses lelang dilakukan maka dilakukan pula pengumuman terbukti dari fotokopi pengumuman lelang pertama melalui selebaran tanggal 23 Februari 2022, diberi tanda TII-6a dan fotokopi lelang kedua melalui surat kabar/harian pagi "surya" pada tanggal 10 Maret 2022, diberi tanda TII-6b (sama dengan T1-8);

- Bahwa terhadap wanprestasi dari Penggugat tersebut, maka permonan lelang telah diindaklanjuti dengan proses lelang yang telah dilaksanakan 24 Maret 2022 dan telah diperoleh pemenang lelang sesuai dengan Hasil Risalah Lelang yaitu atas nama Abderrazak Ubud sebagaimana Kutipan Risalah lelang No. 226/47/2022 tanggal 5 April 2022, diberi tanda T1-9 / seperti bukti TII-9;

- Bahwa dari proses tersebut ternyata Turut Tergugat telah memproses terkait dengan kepemilikan atas sertifikat yaitu sebagaimana Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 3723/DEsa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu Luas 336 M2, terakhir tertulis atas nama pemegang hak Abderrazak Ubud, diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa dari melihat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat di atas, Majelis berpendapat jika terdapat fakta hukum yaitu:

- Bahwa telah terjadi proses lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan adanya Pembeli Lelang yaitu atas nama Abderrazak Ubud;

Dan dari fakta hukum tersebut timbul pertanyaan yaitu:

"apakah benar adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana gugatan dan bagaimana kedudukan pemenang lelang dalam gugatan ini"



Maka untuk menjawab pertanyaan tersebut harus terlebih dahulu perlu dipertimbangkan terkait dengan kedudukan para pihak yang digugat dimana pihak tersebut harus terkait dengan proses pelelangan, hal ini termasuk dalam pertimbangan tentang formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menggugat Tergugat I (BRI Cabang Malang-Kawi) sebagai Debitur dan pemohon lelang dan Tergugat II (KPKNL Kota Malang) sebagai pihak yang melaksanakan pelelangan, dimana Tergugat I dan Tergugat II tersebut dianggap melakukan perbuatan melawan hukum, dan ditarik sebagai Turut Tergugat adalah Kantor Pertanahan / BPN Kota Batu sebagai pihak yang akan memproses balik nama surat Hak Milik atas tanah berupa sertifikat, dimana kedudukan dan fungsi mereka sebagai Para Tergugat telah diuraikan dalam posita gugatan dan posita tersebut tentunya tidak boleh bertentangan dengan tuntutan yang diinginkan Penggugat dalam Petitum gugatan yaitu menyatakan Lelang tidak mempunyai kekuatan hukum / batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian antara posita dan petitum gugatan haruslah sesuai serta tidak bertentangan dan dapat dibuktikan oleh Penggugat, karena jika dikabulkan tentunya harus dapat dilaksanakan Putusan tersebut dengan mengikat para pihak yang digugat dalam perkara ini secara tuntas, artinya tanpa adanya permasalahan baru dengan melibatkan pihak lain yang tidak ada dalam gugatan;

Menimbang, bahwa dari posita gugatan Penggugat dinyatakan jika Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses pelelangan yang telah dilakukan pada tanggal 24 Maret 2022 dimana dalam pelelangan tersebut telah ditentukan pembeli lelang atas nama Abderrazak Ubud, dari hal tersebut maka tidak cukup hanya yang digugat adalah Tergugat I, Tergugat II saja sebagai pelaku pelelangan atas tanah milik Penggugat atau Turut Tergugat yang akan mencatat tentang perubahan nama / balik nama pada sertifikat hak milik dari tanah yang telah dilelang kepada pembeli lelang, namun harus ditarik pula Pembeli Lelang dimana dalam perkara ini tidak digugat oleh Penggugat sebagai pihak yang untuk nantinya ikut menaati isi putusan jika gugatan dikabulkan;

Menimbang, bahwa ditariknya Pembeli Lelang adalah penting, karena tidak mungkin akan dibatalkan proses pelelangan karena alasan "*perbuatan melawan hukum*" yang dilakukan oleh Pemohon Lelang dan Pelaksana lelang saja, padahal proses tersebut telah mempunyai produk berupa Risalah Lelang yang telah menentukan Pembeli Lelang, sehingga Pembeli Lelang disini harus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ikut dijadikan pihak dalam perkara ini agar dapat mentaati isi putusan nantinya, jika adanya pembatalan lelang yang akan dikabulkan dan Pembeli Lelang akan mengembalikan seperti kondisi semula sebelum adanya pelelangan;

Menimbang, bahwa dengan tidak dijadikan Pembeli Lelang sebagai pihak dalam perkara ini maka petitum ke 3 tentang batal demi hukum pelelangan tersebut tidak dapat dilaksanakan secara tuntas, jadi Petitum ke 3 tersebut tidak mengikat kepada Pembeli Lelang yang telah mendapatkan tanah dari proses pelelangan, maka dengan demikian petitum Penggugat sebagaimana yang telah terurai petitum ke-3 yaitu *"Menyatakan Lelang terhadap obyek atas Sebidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3723/desa tulungrejo, seluas 336 m2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi ) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 23 Desember 2003, Nomor : 00435/2003, atas nama HARIONO, terletak di Jalan Raya Gerdu No. 59 RT/ RW 03/06, Desa Tulungrejo, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, yang dilaksanakan pada tanggal 24 Maret 2022 oleh Tergugat II Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah / Batal Demi Hukum"* tersebut dapat disimpulkan tidak dapat dilaksanakan karena kurang pihak dan juga membuat gugatan menjadi tidak jelas;

Menimbang, bahwa petitum ke-3 tersebut hanya terikat Tergugat I sebagai pemohon lelang dan Tergugat II sebagai pelaksana lelang, padahal melibatkan pihak lain yang tidak digugat oleh Penggugat yaitu Pembeli Lelang yang bernama Abderrazak Ubud, sehingga Majelis Hakim berpendapat seharusnya dalam perkara ini yang digugat adalah seluruh pihak yang terkait dengan pelelangan yaitu Pemohon Lelang, Pelaksana Lelang, Pemenang Lelang dan pejabat yang akan merubah proses balik nama atas sertifikat tanah yang dilelang;

Menimbang, bahwa tidaklah mungkin Lelang yang telah dilaksanakan akan serta merta dinyatakan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah / Batal Demi Hukum jika pihak Pemenang Lelang tidak diberitahu atau dijadikan pihak yang ikut digugat dalam perkara ini, karena pihak Pembeli Lelang telah mengikuti proses pelelangan dan telah pula mengeluarkan sejumlah uang, sehingga harus dipertimbangkan terkait dengan kerugian yang telah dialami Pembeli Lelang tersebut dari pelelangan yang telah dilakukan, dan Pemenang lelang berhak mendapatkan kesempatan untuk mempertahankan haknya jika nantinya pelelangan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum / batal demi hukum;

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pelaksanaan lelang yang telah dilakukan dalam perkara ini adanya pemenang lelang dengan dikeluarkan Risalah Lelang dan adanya Sertifikat terkait sebagai objek lelang berupa tanah milik Penggugat, dan objek tersebut telah dilakukan proses peralihan hak atau balik nama dengan dasar proses lelang yaitu dari Penggugat ke Pemenang Lelang oleh Turut Tergugat, sehingga jika gugatan dikabulkan maka Pemenang Lelang harus diberi kesempatan mempertahankan status kepemilikan atas objek lelang yang telah dimilikinya;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas maka dengan demikian gugatan Penggugat kurang pihak dan dengan demikian tidak jelasnya gugatan Penggugat karena posita gugatan menyatakan adanya perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II dan dalam petitumnya Penggugat meminta proses lelang dan Risalah Lelang dibatalkan, padahal proses lelang telah adanya pemenang lelang yang telah mendapat hak dari proses lelang, hal ini tidak dapat dibenarkan dan membuat gugatan menjadi tidak jelas, atau setidaknya jika digugat Pembeli Lelang tersebut dan jika gugatan dikabulkan maka Pembeli Lelang dapat untuk mematuhi isi putusan;

Menimbang, bahwa guna selesainya perkara ini secara menyeluruh maka pihak Pembeli Lelang yang bernama Abderrazak Ubud harus dilibatkan dalam perkara ini, hal ini sebagaimana teori dari M. Yahya Harahap, SH, dalam buku Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, Tahun 2008, Hal. 447, "*Gugatan dapat dianggap mengandung cacat plurium litis consortium, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh*", sejalan dengan doktrin hukum tersebut, berkaitan dengan Gugatan cacat *plurium litis consortium*, dengan demikian maka gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang pihak sehingga eksepsi Tergugat terkait Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consorsium*) haruslah dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena persyaratan formil dari gugatan Penggugat tidak sempurna, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkaranya dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam hukum acara perdata, HIR serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sejumlah Rp2.231.000,00 (dua juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari JUMAT tanggal 2 Desember 2022 oleh kami, I Gusti Ayu Susilawati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Arief Karyadi, S.H., M.Hum. dan Silvy Terry, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg tanggal 22 Februari 2022, putusan tersebut pada hari KAMIS tanggal 8 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua, dengan didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut, Eka Rita Purnamasari, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arief Karyadi, S.H., M.Hum.

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

Silvy Terry, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2022/PN Mlg



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Eka Rita Purnamasari, S.H.

Perincian biaya perkara:

- Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- ATK	: Rp	75.000,00
- Biaya Penggandaan	: Rp	16.000,00
- PNB	: Rp	40.000,00
- Materai	: Rp	10.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
- Panggilan	: Rp	2.050.000,00
- Sumpah	: Rp	-

Jumlah

Rp2.231.000,00

(dua juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah)