



**PUTUSAN**  
**Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Arga Makmur yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Nomi Husyanti Binti Damsir**, bertempat tinggal di Jalan Ir. Sutami Karang Suci Kecamatan Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ali Akbar, S.H., Ilham Fatahillah, S.H., Irwan, S.H., Yoni Setiawan, S.H., dan Ambar Rohani, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Ir. Sutami Nomor 17 Rt.01 Rw.01 Kelurahan Purwodadi Kecamatan Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 22 Maret 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Arga Makmur Nomor 22/SK/2016/PN.Agm Tanggal 1 April 2016, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

I. **PT. BANK BRI Cabang Arga Makmur**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 91 Arga Makmur Bengkulu Utara, yang diwakili oleh Iwan Supriyanto, Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Arga Makmur bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No. 44-46 Jakarta Pusat 10210, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andy Dwi Loetfianto, S.H, Hengki Ompu Sunggu, S.H, Zabli, Johar Wahyu Ilahi, Anzahari, dan Afrita Yurmalinda, Karyawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., beralamat di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Bandar Lampung dan Kantor Cabang Arga Makmur di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 91 Arga Makmur Bengkulu Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B-809-

Halaman 1 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KC.XIX/LYI/04/2016 Tanggal 18 April 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Arga Makmur Nomor 27/SK/2016/PN.Agm Tanggal 19 April 2016, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

## II. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bengkulu,

berkedudukan di Jalan Museum Nomor 02 Kelurahan Jembatan Kecil Bengkulu, yang diwakili oleh Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia untuk dan atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia berkedudukan di Gedung Djuanda I Lantai 3 Kementerian Keuangan Jalan DR. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M, Pangihutan Siagian, S.H., Muhammad Amin, S.E., M.M., M. Lucia Clamamera, S.H., M.H., Dewi Sri, S.H., Dwi Susianto Guntoro, S.H., Kingsopol Siregar, S.H., M.H., Tsabit Turmuzi, S.H., Hikmah Yuliandri, S.H., M.H., Priskila Sura L. A, S.H., Arsy Febriya Wardani, S.H., Nely Hidayati, S.H., Bagus Pinandoyo B, S.H., M.H., Adimas Aryo NKP, S.H., Rory Alamsyah, S.H., Handy Trinova, S.H., Daryono, S.H., Dinta Cahaya S, S.H., Haenry Waskito Jati, S.H., Fasihah, S.H., Syaiful Adli, S.H., dan Kuncoro, S.H., Pejabat dan Pegawai Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Kanwil Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Lampung dan Bengkulu serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bengkulu, beralamat di Jalan Museum Nomor 2 Bengkulu 38224, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-126/MK.1/2016 Tanggal 22 April 2016 dan Surat Tugas yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Arga Makmur Nomor 28/SK/2016/PN.Agm Tanggal 3 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

## III. Herry Johar, bertempat tinggal di Jalan DR. M. Hatta Rt.008 Desa/ Kelurahan Rama Agung Kecamatan Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Panji Brata Kusuma, S.H., Wiwin Haji Saputra, S.H., dan Edi Sugiarto, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Timur Indah I Kompleks



Perumahan Timur Indah Permai II Blok B4 Rt.30 Rw.05 Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 31 Mei 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Arga Makmur Nomor 34/SK/2016/PN.Agm Tanggal 31 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

**IV. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara,**

berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 37 Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara, yang diwakili oleh Adam Hawadi, S.H., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Sudibyo, S.H., Wanti Simanjuntak, S.T., dan Muhammad Abdullah, S. S.T., Pejabat dan Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 37 Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 147/14-17.03/IV/2016 Tanggal 12 April 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Arga Makmur Nomor 25/SK/2016/PN.Agm Tanggal 12 April 2016, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

**V. Hendri Yanto Bin Zainal,** bertempat tinggal di Jalan Hibrida Ujung Rt.10 Rw.02 Nomor 14 Kelurahan Pagar Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Maret 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Arga Makmur pada tanggal 31 Maret 2016 dalam register nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1.075 m<sup>2</sup>, berikut 1 (satu) unit bangunan permanen ruko 2 pintu ukuran lebih kurang 8 x 15 M2, 1 (satu) unit bangunan permanen rumah tinggal 2 tingkat ukuran lebih kurang 20 x 10 M2

Halaman 3 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



dan 2 (dua) unit warung lesehan ukuran lebih kurang 4 x 4 M2 yang melekat di atasnya yang terletak di Desa Gunung Alam Kecamatan Kota Arga Makmur, Kabupaten Bengkulu Utara Provinsi Bengkulu, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No: 660 An. NOMI HUSYANTI (Penggugat) yang diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten Bengkulu Utara yang tercatat dan terdaftar atas nama NOMI HUSYANTI (Penggugat), dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Basuki Rahmad
- Sebelah Selatan berbatasan dengan dengan tanah Sa'ataziya
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Unihaz
- Sebelah Timut berbatasan dengan tanah Anton.

(yang selanjutnya akan disebut sebagai objek Sengketa)

2. Bahwa Penggugat selaku pemilik sah objek sengketa mempunyai hak untuk meminta pengembalian sertifikat yang berada pada Tergugat I atau kepada siapapun juga yang telah mendapatkan hak/ kenikmatan dari padanya berupa Sertifikat Hak Milik No: 660 An. NOMI HUSYANTI (Penggugat); berikut 1 (satu) unit bangunan permanen ruko 2 pintu, 1 (satu) unit bangunan permanen rumah tinggal dan 2 (dua) unit warung lesehan yang melekat di atasnya.
3. Bahwa sekira pada bulan April Tahun 2006 atas permintaan Tergugat V (Suami dari Penggugat) yaitu Sdr, Hendri Yanto maka Penggugat sebagai Pemilik Sertifikat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No: 660 An. NOMI HUSYANTI (Penggugat) yang terletak di Desa Gunung Alam Kecamatan Kota Arga Makmur, Kabupaten Bengkulu Utara Provinsi Bengkulu kepada suami dari Penggugat dan olehnya dijadikan agunan kepada Tergugat I/ Bank Rakyat Indonesia Cabang Arga Makmur, dengan nilai permohonan kredit sebesar Rp. 40.000.000,- ( Empat puluh juta rupiah) sesuai dengan Tanda Terima Pinjaman yang dikeluarkan oleh Bank BRI / Tergugat I
4. Bahwa setelah pinjaman berjalan selama 6 ( enam bulan ) pada tahun 2006 Sdr, Hendri Yanto/Tergugat V ( suami Penggugat ) dan penggugat kembali mengajukan pinjaman modal sebesar Rp. 100.000.000,-( seratus juta rupiah) dengan melunasi pinjaman yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lama, dan menambah Anggunan pinjaman yaitu Tanah seluas 84 M2 sesuai SHM No. 167 an. Penggugat yang terletak di Jalan,Ir. Sutami Desa Karang Suci Kecamatan Argamakmur Kabupaten Bengkulu Utara.

5. Bahwa untuk pembayaran pinjaman ke – dua antara Hendri Yanto / Tergugat V (suami Penggugat), bersama Penggugat dengan Tergugat I telah disepakati , sistem pembayaran per semester,yaitu sebesar Rp. 5.000.000,-( lima juta rupiah )/ bulan.
6. Bahwa setelah angsuran pinjaman berjalan selama 3 ( tiga ) semester dengan total angsuran sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah)(bukti angsuran tersebut ada pada Tergugat V) kehidupan rumah tangga antara Penggugat dan Tergugat Vmulai tidak harmonis dan berujung pada perceraian di tahun 2009, maka dampaknya langsung atau tidak langsung usaha toko buku yang di kelola oleh penggugat selama ini merosot dratis, dengan demikian Penggugat mulai tidak mampu lagi untuk membayar angsuran/cicilan kredit dengan sistem pembayaran per semester.
7. Bahwa sekira pada awal tahun 2008 Penggugat dihubungi oleh seorang staf bagian kredit untuk menanyakan tentang angsuran pinjaman, yaitu Sdr. Azhari, dan penggugat meminta keringanan dari sisa Pinjaman pokoknya saja sebesar Rp.85.000.000,- (Delan puluh lima juta rupiah) dan akan menyicil angsuran tersebut pada setiap bulannya sebesar Rp. 1.500.000,- ( satu juta lima ratus ribu rupiah )
8. Bahwa pada tanggal 06 Juli 2009 Penggugat Resmi bercerai dengan Hendri Yanto /Tergugat V ( Suami Penggugat) dengan Akta Cerai Nomor : 0175 /AC/2009/PA Bkl. Sejak saat itu Usaha toko buku yang di kelola oleh Penggugat benar-benar tutup.
9. Bahwa peristiwa dengan terjadinya perceraian antara Penggugat dengan Suami Penggugat (Hendri Yanto/Tergugat V) sehingga oleh Suami Penggugat (Hendri Yanto) Selaku Peminjam Kredit Pada Tergugat I/Bank BRI Cabang Arga Makmur terjadi macet pembayaran pada waktu itu, karena usaha terganggu akibat terjadinya Perceraian antara Penggugat dengan Suami Penggugat, sedangkan uang yang didapat dari Tergugat I menjadi tanggung

Halaman 5 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm

#### 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)



jawab penuh Mantan Suami / Sdr. Heri Yanto/Tergugat V dan juga uang tersebut diterima oleh Hendri Yanto/Suami Penggugat, Sedangkan Penggugat hanya sekedar mengetahui adanya pinjaman yang diajukan mantan suami Penggugat;

10. Bahwa setelah bercerai dengan suami Penggugat selaku Nasabah/ Debitur Tergugat I, maka Penggugat memberitahukan kepada Tergugat I / Bank BRI cabang Arga Makmur, dan menurut perjanjian kredit dan menurut undang-undang, Tergugat I wajib meminta Pertanggungjawaban kepada Tergugat V (Suami Penggugat) selaku Peminjam Pada Tergugat I/Bank BRI Cabang Arga Makmur;
11. Bahwa kemudian sekira bulan september tahun 2009 setelah cerai dengan suaminya hingga gugatan ini diajukan, usaha bisnis toko buku Penggugat benar-benar merosot dratis/jatuh oleh karena kehabisan modal, sementara biaya operasional tetap tinggi dengan demikian Penggugat sering mengalami banyak kerugian hingga usaha bisnis benar-benar bangkrut dan tidak bisa berjalan lagi.
12. Bahwa Penggugat oleh karena dan harus melakukan penutupan kredit dari si tertanggung yang sudah pisah /bercerai dalam masa kredit dan Penggugat tetap mempunyai etika baik kepada Tergugat I/Bank BRI Cabang Arga Makmur dengan kesanggupan untuk membayar kredit Pada Tergugat I/Bank BRI sekalipun usaha bisnis Penggugat sebagai pengusaha toko buku susah tutup
13. Bahwa sekalipun usaha bisnis Penggugat sebagai pengusaha toko buku susah tutup namun demikian Penggugat tetap berusaha untuk memenuhi kewajibannya membayar angsuran pinjaman kepada Tergugat I.
14. Bahwa pada tanggal 11 November 2015 orang tua Penggugat sudah membuat surat pernyataan kepada Tergugat I meminta untuk keringanan bunga kredit dan berjanji akan menyelesaikan kredit macet terhadap anaknya (Penggugat) supaya objek hak tanggungan tidak di lelang, namun pihak Tergugat I tidak mengindahkan surat pernyataan tersebut dan tetap melakukan pelelangan.



15. Bahwa sekalipun usaha bisnis Penggugat sudah bangkrut, Penggugat tetap berusaha menunjukkan itikad baiknya selaku nasabah dengan berusaha menemui Tergugat I untuk meminta kebijakan/solusi penyelesaian, karena Penggugat sedang mengalami kendala dalam memenuhi kewajibannya melakukan angsuran pembayaran pinjaman sebagaimana mestinya diantaranya : -----

- a. Dengan meminta pembayaran berupa bunganya saja dulu, atau
- b. Untuk memperkecil jumlah angsuran setiap bulannya, atau
- c. Memperpanjang jangka waktu kredit/angsuran,
- d. Dan selanjutnya meminta untuk mengansur pinjamannya saja,
- e. Dan terakhir Penggugat menemui Tergugat I dikantornya dengan membawa sejumlah uang untuk membayar angsuran pinjaman.

Akan tetapi permohonan Penggugat tersebut ditolak oleh Tergugat I dengan alasan sudah tutup buku dan obyek hak tanggungan sudah dilelang.

16. Bahwa Sudah sepatutnya pihak Tergugat I menyadari sejak awal konsekuensi pemberian fasilitas kredit bahwa seandainya apapun analisis kredit dalam menganalisis setiap permohonan kredit, kemungkinan kredit macet tersebut pasti ada.

Oleh karena itu untuk menjaga kesinambungan dan keharmonisan hubungan antara Penggugat selaku nasabah dan Tergugat I selaku kreditur dalam mengatasi masalah wanprestasi dan kredit macet, sejojanya pihak Tergugat I dapat terlebih dahulu melakukan langkah-langkah penyelamatan untuk meminimalkan resiko yang tidak merugikan kedua belah pihak sesuai dengan penilaian penyebab kredit macet yang dimaksud dengan mengindahkan aturan yang ada dalam perbankan dalam hal penanganan kredit perbankan yang bermasalah sesuai Surat Edaran Bank Indonesia No.23/12/BPP tanggal 8 Pebruari 1991 dalam usaha mengatasi kredit bermasalah, seperti : -----

- a. Rescheduling ; Adalah suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau jangka waktu

*Halaman 7 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm*



angsuran. Dalam hal ini si Debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit, pembayaran kredit, misalnya :

---

- ⇒ Memperpanjang jangka waktu kredit/angsuran sehingga Penggugat mempunyai jangka waktu yang lebih lama untuk mengembalkannya,
- ⇒ Memperkecil jumlah angsuran pebulannya,
  - a. Reconditioning ;

Adalah Bank mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti

- ⇒ kapitalisasi bunga yaitu bunga dijadikan hutang pokok,
- ⇒ Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayarkan seperti biasa,
- ⇒ Penurunan suku bungan agar lebih meringankan beban Nasabah,
- ⇒ Pembebasan bunga.
  - a. Restructuring ;

Merupakan tindakan Bank kepada Nasabah dengan cara menambah modal Nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak, tindakan ini meliputi : -----

- ⇒ Dengan menambah jumlah kredit,
- ⇒ Dengan menambah equity ( dengan menyetero uang tunai, tambahan dari pemilik)
  - a. Kombinasi ;

Merupakan kombinasi dari ke-3 jenis yang ada diatas : ---

- ⇒ Jangka waktu diperpanjang, pembayaran bunga ditunda atau
- ⇒ Jangka waktu diperpanjang dan modal ditambah.
  - a. Penyitaan Jaminan ;

Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila Nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar hutang-hutangnya.



17. Bahwa dengan demikian masih terbuka lebar untuk tujuan keadilan memberikan kesempatan yang panjang dalam rangka pemenuhan pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I walaupun jangka waktu pelunasan kredit sudah jatuh tempo seharusnya tidak melalui proses lelang yang merugikan Penggugat serta jauh dari rasa keadilan dan jelas-jelas telah memperkosa Hak Penggugat.

18. Bahwa diluar perhitungan Penggugat, Tergugat I menyampaikan surat No.B.3207/KC-XIX/ADK/10/2015 tanggal 19 Oktober 2015, Hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang yang pada intinya, pemberitahuan bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia ( Persero ), Tbk Cabang Argamakmur dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bengkulu akan melaksanakan Lelang Anggunan.

19. Bahwa sehubungan dengan surat No. B.3207/KC-XIX/ADK/10/2015 Hal Pemberitahuan pelaksanaan lelang tertanggal 19 Oktober 2015 tersebut,

- a. Penggugat selalu berkomunikasi dan menghubungi serta mendatangi Tergugat I untuk melakukan perundingan guna menemukan solusi penyelesaian terhadap persoalan kredit macet tersebut, kemudian Tergugat I menanggapi secara lisan akan memberikan kelonggaran atau akan melakukan penundaan pelaksanaan pelelangan, apabila penggugat dapat mengangsur/ membayar ansuran.
- b. Selain dari pada itu, Penggugat juga berusaha mencari pinjaman uang kepada teman dan sanak familinya guna melunasi utangnya tersebut kepada Tergugat I, namun usaha yang dilakukan penggugat tidak dapat menutupi semua hutang/ansuran yang telah ditetapkan oleh tergugat I tapi hanya bisa mengangsur dan ansuran tersebut diterima oleh tergugat I

20. Bahwa selanjutnya pada tanggal 18 Nopember 2015, Penggugat kembali mendatangi kantor Tergugat I untuk mencari penyelesaian dan meminta untuk dapat menunda pelaksanaan pelelangan dan menawarkan ansuran hutang sebesar 50.000.000,- ( lima puluh juta

*Halaman 9 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm*



rupiah ) kepada staf bagian kredit an. JOHAN tapi sayangnya ansuran tersebut tidak dapat lagi diterima dan menurut JOHAN kami tidak bisa lagi menerima ansuran dari Penggugat tetapi kalau mau menitipkan uang tersebut silakan, kemudian penggugat tetap menitipkan uang tersebut ke Kantor Tergugat I dengan tujuan supaya ada pertimbangan dari Tergugat I.

21. Bahwa setelah lelang dilaksanakan pada tanggal 18 November 2015 Penggugat tidak pernah dihubungi oleh Tergugat I maupun Tergugat II baik secara lisan maupun secara tertulis untuk memberitahukan siapa pemenang lelang, pada tanggal 15 Februari 2016 penggugat melalui kuasanya mengirimkan surat dengan Nomor : 015/Surat-K/ADV/BU/II/2016 Kepada Tergugat II dan pada tanggal 24 Februari 2016 Penggugat mengirimkan surat Nomor : 017/Surat-K/ADV/BU/II/2016 kepada Tergugat I untuk menanyakan, berapa jumlah tunggakan hutang Penggugat, dan siapa pemenang lelang Agunan milik Penggugat. Setelah itu baru Penggugat tahu pemenang lelang, dan jumlah Tunggakan hutang Penggugat.

22. Bahwa setelah pelelangan dilaksanakan penggugat kembali mendatangi Tergugat I menanyakan tentang uang yang telah dititipkan sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah) tersebut, dengan tujuan untuk ditarik kembali namun jawaban dari Tergugat I yang disampaikan oleh sdr, JOHAN salah satu staf bagian kredit, uang tersebut, tidak lagi bisa ditarik atau diambil karena untuk mengansur hutang penggugat.

23. Bahwa selama masa tenggang waktu  $\pm 1$  (Satu) bulan setelah Pemberitahuan Lelang atau selama dalam pengumuman, Penggugat tidak pernah diberi kesempatan baik oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II untuk bermusyawarah sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana yang dimaksud, baik untuk menjual sendiri Objek Sengketa yang menjadi Hak Tanggungan atau asset lain milik Penggugat dalam batas waktu tertentu yang disepakati maupun untuk turut menentukan bersama Harga Limit Objek Sengketa, dengan mengingat bahwa dalam prinsip hukum



Hak Tanggungan, pelelangan yang dilakukan tidak boleh merugikan Debitur.

24. Bahwa disamping itu pula permohonan penjualan/lelang terhadap Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tidak memenuhi persyaratan lelang sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996, oleh karena Tergugat I hanya menyampaikan :

-----

- a. Surat peringatan ke-1 kepada Penggugat yang tidak ada peringatan 2 dan 3.
- b. kemudian dilanjutkan dengan surat No. 3207/KC-XIX/ADK/10/2015 tanggal 19 Oktober 2015 tentang pemberitahuan pelaksanaan lelang.
- c. dan berikutnya surat selebaran tentang objek yang akan dilelang oleh KPKNL.

Tanpa ada : -----

- a. Surat peringatan 2 dan 3 dari Tergugat I kepada Penggugat.
- b. Surat peringatan terakhir.
- c. Dan tidak adanya surat somasi yang disampaikan Tergugat I kepada Penggugat melalui Pengadilan Negeri.
- d. Tidak ada surat berita acara perundingan / musyawarah penyelesaian kredit macet.

Namun kenyataannya entah bagaimana caranya pelaksana penjualan lelang atas Objek Sengketa tetap dilaksanakan, dimana Tergugat I selaku penjual, Tergugat II selaku pelaksana dan Tergugat III selaku pembeli.

25. Bahwa berdasarkan surat No.S- 127/WKN.05/KNL.01/2016 tanggal 24 Februari 2016 yang disampaikan oleh KPKNL kepada Penggugat Bahwa, Objek Anggunan , yang terletak di desa Gunung Alam, Kec. Argamakmur, Kab. Bengkulu Utara, telah dijual lelang dengan nilai jual sebesar Rp.75.000.000.00. (tujuh puluh lima juta rupiah) dan dimenangkan oleh Sdr. Heri Johar ( Tergugat III )

Menurut hemat Penggugat bahwa Objek Sengketa yang dilelang tidak sesuai dengan harga pasaran setempat yakni berkisar ± sebesar Rp.1000.000.000.00. (satu milyar rupiah) sehingga Penggugat merasa

Halaman 11 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



sangat dirugikan dalam hal ini, bahkan negarapun juga turut dirugikan dari sisi Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Biaya Perolehan Hak Tanah Bangunan (BPHTB)

Bahwa penetapan harga penjualan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II tidak mengikuti penafsiran harga dalam wilayah setempat, dan tidak melalui perhitungan harga dari Kantor Jasa Penilaian Publik ( KJPP )

26. Jadi jelaslah bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melelang Objek Sengketa tersebut menyebabkan Penggugat dan keluarga akan kehilangan tempat tinggal yang selama ini didiaminya adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerduta).

27. Bahwa merujuk sikap tegas Pengadilan dalam hal ini Mahkamah Agung ( MA) Pengadilan tidak membenarkan penjualan Objek Hipotik Oleh Kreditur melalui lelang tanpa ada Fiat dari Pengadilan negeri setempat, Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3021 K / Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 dalam putusannya, berdasarkan pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse hipotik yang memakai irah - irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.

28. Bahwa cukup beralasan hukum, Penggugat menuntut kepada Tergugat I / BRI Cabang Argamakmur , Tergugat II / KPKNL Bengkulu untuk membatalkan lelang atas Agunan Sebidang tanah beserta Bangunan di atasnya seluas 1.075 m2 dan SHM No. 660 m2. yang terletak di Desa Gunug Alam Kel. Gunung Alam Kecamatan Argamakmur.

29. Bahwa demikian pula halnya dengan jual lelang terhadap Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I (Penjual) dan Tergugat II (pelaksana lelang) dan Tergugat III (Pembeli) tanpa ada persetujuan Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum.

30. Bahwa selain dari pada itu penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan Asas Umum Pemerintahan yang baik tentang penyelenggaraan negara yang baik, yang bersih dan bebas KKN dengan demikian penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar Objek Sengketa dikembalikan kepada Penggugat.

31. Bahwa selanjutnya dengan telah ditetapkannya Tergugat III sebagai pembeli/pemenang lelang, maka Turut Tergugat (yakni Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara) yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Objek Sengketa yang dijadikan jaminan oleh pemegang Hak Tanggungan sebelumnya mengadakan perubahan nama kepemilikan atas Sertifikat Objek Sengketa oleh pemegang Hak Tanggungan menjadi nama Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum.

32. Bahwa akibat dari perbuatan para Tergugat, Penggugat telah menderita kerugian yang tidak sedikit, baik moril maupun materiil, sehingga wajarlah apabila Penggugat menuntut ganti kerugian kepada para Tergugat atau kepada siapapun juga yang telah mendapatkan hak/kenikmatan dari padanya. Adapun kerugian yang telah diderita Penggugat terhitung sejak November 2015 sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini, dapat diuraikan sebagai berikut :

-----

- a. Kerugian yang bersifat materiil berupa kehilangan Objek Sengketa seharga Rp. 1000.000.000.00. (satu milyar rupiah)
- b. Kerugian yang bersifat immateriil, yakni keluarga Penggugat selama ini menjadi ketakutan tidak mempunyai tempat tinggal, tidak pernah mendapatkan ketenangan bathin serta kepastian hukum. Kerugian ini pantas dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000.00. (Satu Milyard).

33. Bahwa tuntutan ganti kerugian Penggugat ini didasarkan pada fakta hukum dan yuridis yang kuat, sehingga ada alasan bagi Pengadilan untuk berkenan memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain.

34. Bahwa telah berkali kali Penggugat berusaha untuk menyelesaikan masalah ini secara damai dan kekeluargaan namun tidak membuahkan hasil sebagaimana yang diharapkan, maka upaya Terahir dari Penggugat untuk mempertahankan hak miliknya atas

Halaman 13 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



Objek Sengketa dengan menempuh jalur hukum yang disertai harapan untuk mendapatkan jaminan dan perlindungan hukum sebagaimana mestinya serta adanya penghormatan terhadap hak hak dan martabat Penggugat.

## TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG DAN PENDAPAT PARA AHLI

35. Bahwa berdasarkan pendapat hukum P.N.H. Simanjuntak SH. Dalam bukunya Djembatan, cetakan ke-3, halaman 353 dan 354, yang menyatakan “Unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah :

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- b. Perbutan harus menimbulkan kerugian;
- c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- d. Perbuatan itu harus da ghubungan kausal (sebab akibat)”;

Bahwa yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus melawan hukum” adalah “suatu perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan

- a. Hak orang lain, atau;
- b. Kewajiban hukumnya sendiri, atau;
- c. Kesusilaan yang baik, atau;
- d. Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan dalam hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda.’

Bahwa yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian yaitu suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu pihak yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain baik secara materil maupun immaterial”;

Bahwa “Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan”, memiliki arti kesalahan yang dilakukan baik secara disengaja ataupun karena kelalaian dari pihak tertentu tersebut”, dalam hal ini yang dimaksud dengan “Kesengajaan” Adalah suatu perbuatan, dimana dengan perbuatan itu si pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut” sedang defenisi dari Kelalaian adalah seorang tidak melakukan suatu perbuatan (kealpaan seseorang)’;

Bahwa maksud dari “Perbuatan itu harus ada hubunga kausal” yang berarti adanya hubungan sebab sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian”.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan rumusan Hoge Raad sebelum tahun 1919 sebuah perbuatan melawan hukum dalag suatu yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipembuat sendiri;

Bahwa sebuah perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1353 KUHPerdata dan dirinci dengan Pasal 1365 KUHPerdata sesuai dengan apa yang diuraikan oleh pendapat P.N.H. Simanjuntak, SH dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia yang diterbitkan oleh penerbit Djambatan, cetakan ke-3 halaman 353 dan 354 tersebut diatas;

Bahwa termasuk di dalam criteria dari Perbuatan melawan hukum di dalam ilmu hukum dikenal 2 paham yaitu :

Yang menganut paham sempit berpendapat :

- a. Perbuatan yang bertentang dengan kewajiban hukum dari sipelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;

Paham yang sempit ini untuk lebih jauh terdapat dalam putusan Hoge Raad yang dikenal dengan "Arres None Zuthpen" (H.R 10 Juni 1910).

Selanjutnya yang menurut paham luas berpendapat bahwa selain syarat-syarat yang disebutkan diatas, juga suatu perbuatan adalah suatu perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan :

- a. Perbuatan bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, ke hati-hatian yang harus diperhatikan oleh seseorang di dalam pergaulan hidup pada masyarakat terhadap keselamatan jiwa dan harta benda orang lain;

Paham yang luas luas ini diwujudkan di dalam putusan Hoge Raad tanggal 31 januari 1919 yang dikenal dengan "Arrest Lindenbaum versus Cohen";

Dalam putusan Hoge Raad yang dikenal dengan Arrest Dokter Gigi" (Hoge Raad 17 Januari 1958) dimana dipertimbangkan, bahwa suatu perbuatan melawan hukum apabila norma yang dilanggar oleh sipelaku tersebut

*Halaman 15 dari 73* Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm

#### 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

dimaksudkan untuk melindungi kepentingan hukum dari orang yang melanggar tersebut, serta tidak ada alasan perbuatan melawan hukum, paham tersebut dikenal dengan teori Relativitas atau schulznorm Theori atau Normbestemmingleer;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- c. Bertentangan dengan kesusilaan
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.
- e. Bahwa norma yang dilanggar memang diperuntukan bagi perlindungan hukum dari orang yang dilanggar tersebut;
- f. Bahwa sipelaku tidak ada alasan kebenaran
- g. Bahwa sipelaku menimbulkan kerugian

Bahwa dari kriteria-kriteria perbuatan melawan hukum yang disebutkan di atas, kriteria tersebut adalah bersifat alternative dalam arti bila salah satu kriteria telah terjadi, maka disitu telah ada perbuatan melawan hukum.

**TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III DAN TERGUGAT IV TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

36. Bahwa setelah Penggugat melakukan Penyetoran sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sesuai bukti penyetoran tertanggal 18 November 2015, tetapi Pihak Tergugat I melalui Tergugat II tetap melakukan Pelelangan atas obyek tanah dan bangunan milik Penggugat dengan SHM No. 660 Atas nama Penggugat yang terlempak di Desa Gunung Alam Kecamatan Kota Arga Makmur, Kabupaten Bengkulu Utara Provinsi Bengkulu;

37. Bahwa sebelumnya Tergugat I melalui Tergugat II tidak melalui Prosedur karena Penggugat sudah dengan etikad baik sudah membayar sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sesuai bukti penyetoran tertanggal 18 November 2015 atas saran Tergugat I (Sdr. Johan/Pegawai Bank BRI Cabang Arga Makmur) tetapi kenyataannya berbeda Uang sebesar 50.000.000,- (lima puluh juta



rupiah) sesuai bukti penyetoran tertanggal 18 November 2015 hilang (tanpa ada kejelasan dari Pihak Bank BRI CABang Arga Makmur / Tergugat I) sedangkan obyek tanah dan bangunan tetap dilakukan Pelelangan juga oleh Tergugat I kepada Tergugat III (Sdr. Herry Johar selaku pemenang lelang);

38. Bahwa menurut Penggugat pelelangan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, kepada Tergugat III Selaku Pemenang lelang tanpa Prosedural karena Penggugat jelas-jelas sudah etiked baik dari hutang pada Bank BRI Cabang Arga Makmur sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah ) sudah dibayar Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sesuai bukti penyetoran tertanggal 18 November 2015 atas permintaan Tergugat I juga, dengan demikian jelas Perbuatan Tergugat I melakukan Perbuatan melawan hukum bersama –sama dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.

39. Bahwa dampak dari perbuatan Tergugat I melakukan Perbuatan melawan hukum bersama-sama dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV. yang melakukan Perbuatan melawan hukum melanggar apa yang disepakati atas permintaan pembayaran sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sesuai bukti penyetoran tertanggal 18 November 2015 atas permintaan Tergugat I adalah suatu tindakan penggelapan/ penyeludupan hukum dengan mengambil uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) milik Penggugat sah atas permintaan Tergugat I, yang nyata-nyata akan dilaporkan tersendiri secara pidana yang jelas dan nyata mengangangi hukum dan melakukan Perbuatan Melawan hukum yang merugikan Penggugat secara Materil dan Moril yaitu :

a. Kerugian Materil :

- Kehilangan 1 ( satu ) bidang tanah beserta bangunan di atasnya seluas 1.075m<sup>2</sup> sesuai SHM No.660 an. Nomi Husyanti Binti Damsir seharga lebih kurang Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ).

Halaman 17 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



- Uang yang telah disetor sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sesuai bukti penyetoran tertanggal 18 November 2015;
- Uang Angsuran selama 2 bulan Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus )tanpa kejelasan dari Tergugat I sebesar Rp. 3.000.000,- ( Tiga juta rupiah )
- Jadi total kerugian Penggugat adalah sebesar Rp.1.53.000.000,- ( satu milyar lima puluh tiga juta rupiah).
- Sehingga keseluruhan kerugian Materil yang diderita Penggugat sebesar sebesar Rp.1.53.000.000 (satu milyar lima puluh tiga juta rupiah) yang harus dibayarkan Khusus Tergugat I sekaligus dan Tunai seketika setelah putusan berkekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde).

a. Kerugian Moril:

Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan tergugat sebenarnya hal tersebut tidak ternilai dengan materi, tetapi untuk memudahkan Ketua Pengadilan Negeri Arga Makmur dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat menuntut kerugian moril sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah), yang harus dibayarkan Tergugat I, II, III, dan Tergugat IV secara timbang renteng sekaligus dan tunai seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

40. Bahwa diragukan itikad Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak melaksanakan isi putusan sebagai mestinya, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita Penjagaan (Revindicator beslag) kantor BRI Cabang Argamakmur, yang terletak di jalan Jenderal Sudirman Nomor 91 Argamakmur dan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas seluruh asset dari Bank BRI cabang Arga Makmur, baik barang bergerak atau tidak bergerak.
41. Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Arga Makmur untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (Uit voorbar bij voorad);

42. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara timbang renteng di hukum membayar biaya perkara yang timbul.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum yang kami kemukakan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Arga Makmur berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI ;

Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Arga Makmur untuk segera memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Arga Makmur untuk menanggihkan dengan meletakkan sita jaminan atas obyek jaminan kepada Penggugat hingga perkara a quo SHM No. 660 Atas Nama Penggugat terlentak di Desa Gunung Alam Kecamatan Kota Arga Makmur, Kabupaten Bengkulu Utara Provinsi Bengkulu mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde).

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan sah dan berharga surat bukti yang diajukan.
3. Menyatakan peletakan Sita REVINDIKATOIR BESLAG atas Tanah dan bangunan tersengketa a/n NOMI HUSYANTI / Penggugat yang terletak di Desa Gunung Alam, Kecamatan Argamakmur, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu dengan sertifikat SHM No.660 seluas 1.075 M2 adalah sah dan berharga.
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat III serta Tergugat IV atau kepada siapapun juga yang telah mendapatkan hak/ kenikmatan dari padanyamenyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun dalam

Halaman 19 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



keadaan baik, kosong dan aman tanpa gangguan dari siapapun dan dari pihak manapun.

6. Menghukum Tergugat V untuk membayar seluruh sisa tunggakan kredit kepada Tergugat I.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara timbang renteng untuk membayar kerugian moril sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dan kerugian materiil untuk Tergugat I sebesar Rp.1.53.000.000 (satu milyar lima puluh tiga juta rupiah). jadi total yang harus dibayar oleh tergugat adalah Rp.2.53.000.000,- (dua milyar, limapuluh tiga juta rupiah) sekaligus dan tunai seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde).
8. Menghukum Tergugat V untuk membayar seluruh sisa tunggakan kredit kepada Tergugat I.
9. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (Uit Voobar bij voorraad);
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IVserta Tergugat V membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini,

Apabila Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Tergugat V tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 7 April 2016 dan tanggal 15 April 2016 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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 Yunizar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kilat Daya, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Arga Makmur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Mei 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada yang diperbaiki oleh Penggugat, dan gugatan Penggugat yang telah diubah dengan merenvoi angka sebagai berikut:

1. Pada lembar ke-18 surat gugatan dalam posita angka 39 huruf a terdapat penambahan penulisan angka yaitu semula Rp.1.53.000.000,- menjadi Rp.1.053.000.000,-;
2. Pada lembar ke-20 surat gugatan dalam petitum angka 7 terdapat penambahan penulisan angka yaitu semula Rp.1.53.000.000,- menjadi Rp.1.053.000.000,- dan semula Rp.2.53.000.000,- menjadi Rp.2.053.000.000,-;

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

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

## EKSEPSI I

Gugatan Terhadap Penjualan Lelang yang Diajukan Setelah Eksekusi Dilaksanakan Tidak Dapat Diterima

1. Bahwa di dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 490/2015 tanggal 18 November 2015, dinyatakan bahwa penjualan secara lelang telah dilaksanakan dengan perantaraan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bengkulu terhadap barang berupa :
  - Sebidang tanah seluas 84M<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya, berdasarkan SHM No.276 an.Nomi Husyanti yang terletak di.Desa Karang Suci, Kecamatan Kota Arga Makmur, Kabupaten Bengkulu Utara.

Halaman 21 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah seluas 1.075M<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya, berdasarkan SHM No.660 an.Nomi Husyanti yang terletak di.Desa Gunung Alam, Kecamatan Kota Arga Makmur, Kabupaten Bengkulu Utara.

Selanjutnya dalam Risalah lelang tsb, Peserta lelang yang mengajukan penawaran yang memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang ini berjumlah 1 (satu) peserta, yaitu sdr.Herry Johar yang menawar sebidang tanah seluas 1.075 M2 berikut segala sesuatu di atasnya, SHM No.660 an. Nomi Husyanti, yang terletak di Desa Gunung Alam, Kecamatan Kota Arga Makmur, Kabupaten Bengkulu Utara, dengan harga penawaran sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).

Oleh karena penawaran tertinggi terakhir untuk barang tsb telah mencapai/ malampaui harga limit yang telah ditetapkan, maka penawar tertinggi disahkan sebagai pembeli pada pelaksanaan lelang tersebut, sedangkan untuk bidang tanah berdasarkan SHM No.276 an.Nomi Husyanti tidak ada yang mengajukan penawaran.

2. Bahwa dengan telah dilakukannya penjualan lelang/eksekusi dan dimenangkan oleh pemenang lelang yang sah dalam pelelangan yang terbuka untuk umum, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/ 1974 tanggal 31 Agustus 1977, dinyatakan bahwa: *"keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya"*. Lebih lanjut sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 dinyatakan bahwa: *"suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah pelaksanaan/ eksekusi lelang, maka gugatan dimaksud secara yuridis tidak dapat diterima"*.
3. Bahwa terhadap Gugatan yang bertentangan dengan Yurisprudensi tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri Arga Makmur sudah seharusnya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat *a quo* tidak dapat diterima;

## EKSEPSI II

Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur



1. Bahwa dari Petitum PENGGUGAT terlihat jelas bahwasanya gugatan *a quo* merupakan gugatan yang mengada-ada tanpa didasari hukum melainkan hanya itikad buruk dari Penggugat, hal tersebut dipertegas dengan dalil dalam Posita yang bertentangan dengan Petitumnya.

Dalam Posita Gugatan PENGGUGAT yang intinya Pada Point 30 menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas SHM No.660 an.NOMI HUSYANTI bertentangan dengan Asas Umum Pemerintahan yang baik tentang penyelenggaraan negara yang baik, yang bersih dan bebas KKN, dengan demikian penjualan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Bengkulu adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Kemudian dalam Posita Point 1 s/d Point 4 apabila dicermati nampak bahwa PENGGUGAT mengakui bahwa Penggugat adalah Pemilik SHM No.660 seluas 1.075 M2 yang mana PENGGUGAT mengakui telah menikmati fasilitas kredit/ pinjaman dari TERGUGAT I bersama dengan sdr.Hendri Yanto (Suami Penggugat/ TERGUGAT V) pada tepatnya tanggal 24 Desember 2004 sebagaimana tertuan dalam Perjanjian Kredit No.27 yaitu sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dengan jaminan untuk pelunasan hutang tsb berupa SHM No.660 an.Nomi Husyanti. Sehingga, hal tsb berbeda sebagaimana Posita Gugatan Point 3 yang menyatakan pemberian kredit pertama tahun 2006.

Kemudian karena PENGGUGAT tidak mampu melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya secara tertib serta alasan masih membutuhkan modal kerja, maka sekitaran bulan Mei 2006, Sdr.Hendri Yanto (TERGUGAT V) dan PENGGUGAT mengajukan upaya penambahan plafond pinjaman kredit kepada TERGUGAT I. Setelah melalui proses analisa dan penilaian yang mendalam, maka penambahan plafond pinjaman tersebut pada akhirnya diberikan sehingga total plafond pinjaman menjadi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dituangkan di dalam Akte Addendum Perjanjian No.34 pada tanggal 16-05-2006.

Bahwa baik dalam Perjanjian Kredit awal maupun dalam Akte Addendum tsb diatas masing ditandatangani baik oleh Pihak Pemberi Pinjaman/Bank/ Kreditur/TERGUGAT I maupun Pihak Debitur dhi.sdr.Hendri Yanto

*Halaman 23 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(TERGUGAT V) dan istri (sdr.Nomi Husyanti/PENGGUGAT), dimana antara debitur (PENGGUGAT & TERGUGAT V dalam akte perjanjian tsb dicantumkan klausul *hoofdelijk* yang berarti “dalam menjalankan perbuatan hukum yang tersebut didalam akte Perjanjian Kredit & Addendum, yang satu sama lain telah saling memberikan persetujuan, dan menggabungkan diri masing-masing untuk menanggung segala hutang yang timbul sehubungan dengan perjanjian yang telah ditandatangani (“kredit”), sehingga dengan demikian baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri menanggung kreidt tsb (tanggung renteng/*hoofdelijk*)”.

Bahwa untuk menanggung hutang tsb, Pihak Debitur telah memberikan jaminan berupa SHM No.660 an.Nomi Husyanti (PENGGUGAT) dan SHM No.167 an.Nomi Husyanti (PENGGUGAT), kedua agunan tsb telah dipasang Hak Tanggungan (HT) sebagai jaminan atas hutang yang berdasarkan UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996. Adanya Hak Tanggungan tersebut memberikan *Hak Preferens* bagi si Kreditur Pemegang HT untuk dapat mengeksekusi HT tsb apabila debitur wanprestasi. Sebelum proses pemasangan HT, terlebih dahulu pihak penjamin dalam hal ini sdr.Nomi Husyanti (PENGGUGAT) dan suami (sdr.Hendri Yanto/ TERGUGAT V) telah menandatangani APHT (Akte Pembebanan Hak Tanggungan), yaitu masing-masing APHT No.05/APHT/2005 dan No.101/APHT/2006 yang artinya bahwa dengan Pemasangan HT tsb maka TERGUGAT telah menyadari dan secara sukarela memberikan kedua agunan tsb sebagai jaminan pelunasan hutang PENGGUGAT dan TERGUGAT V apabila terjadi wanprestasi.

Dari dalil jawaban TERGUGAT I tsb jelas proses hukum yang berjalan sejak awal pemberian kredit telah berjalan sesuai dengan aturan. Alasan yang diajukan dalam dalil gugatan PENGGUGAT pada Posita 9 yang menyatakan bahwa “*akibat proses perceraian yang berjalan, maka uang atau fasilitas kredit yang didapat dari TERGUGAT I adalah menjadi tanggungjawab penuh dari mantan suami/Sdr.Hendri Yanto/TERGUGAT V, sedangkan PENGGUGAT hanya mengetahuinya saja*” adalah dalil yang sangat tidak berdasar dan tampak mau melepaskan tanggungjawab hukum begitu saja. Padahal dari Perjanjian kredit awal berikut addendumnya dan Perjanjian Pengikatan Agunan yang semuanya dimulai sejak tahun 2004 semua

### 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)



ditandatangani secara berdua (tanggung renteng/*hoofdelijk*) bersama sdr.Hendri Yanto (TERGUGAT V) dan hal tsb adalah dilakukan secara sadar dihadapan Notaris Raga Purba,SH yang berdomisili di Arga Makmur, kemudian ketika kredit menunggak dan PENGGUGAT sedang dalam proses perceraian, PENGGUGAT dengan itikad buruk dengan dalil yang dibuat-sendiri bermaksud melepaskan diri begitu saja dari tanggungjawab hutang yang masih berjalan. Padahal dengan adanya permasalahan rumah tangga terlebih perceraian tidak melepaskan seseorang dari tanggung jawab hukum atas perikatan yang telah dibuatnya.

Bahwa sebagaimana syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa syarat sah perjanjian salah satunya adalah "kesepakatan" yang terwujud dan tertuang dalam bentuk persetujuan dengan pembubuhan tandatangan masing-masing pihak menunjukkan bahwa kesepakatan dan kesadaran akan hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak telah disetujui dengan tandatangan tsb baik dalam Perjanjian Kredit maupun Perjanjian Pengikatan Agunan. Sehingga dengan demikian pengingkaran dibelakang adalah suatu bentuk penyanggahan yang sangat melanggar hukum, dmnn dalam KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya.

Bahwa selanjutnya dalam Posita Point 11 s/d Point 16, PENGGUGAT telah mengakui adanya kesulitan keuangan sehingga tidak mampu melakukan pembayaran kewajiban kepada TERGUGAT I, dan dalam dalil positifnya disebutkan bahwa PENGGUGAT masih memiliki itikad baik untuk membayar walaupun usaha menurun namun setelah batas waktu yang diberikan oleh TERGUGAT I ternyata kesepakatan pembayaran yang telah disepakati masih gagal juga. Hal tsb menunjukkan 2 (dua) fakta yaitu: Pertama, PENGGUGAT mengakui secara sadar bahwa PENGGUGAT bertanggungjawab atas pelunasan hutang tsb (artinya PENGGUGAT pun secara tidak langsung mengakui telah menikmati hutang yang diberikan oleh TERGUGAT I untuk usaha bersama suaminya yaitu TERGUGAT V).

Kemudian kedua, dalam dalil gugatan Posita 16 dinyatakan "*sepatutnya TERGUGAT I menyadari konsekwensi sependai apapun analisa kredit, kemungkinan kredit macet selalu ada*". Perlu TERGUGAT I sampaikan,

*Halaman 25 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm*



bahwa tidak pernah dalam memberikan kredit kepada setiap debitur, TERGUGAT I berharap menjadi kredit macet, hal tsb disebabkan sebagai Bank BUMN, TERGUGAT I terpanggil dan berkomitmen untuk membantu pengembangan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) pada masyarakat, namun sebagai Bank yang melakukan bisnis dengan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan serta menyalurkan kembali dalam bentuk kredit, TERGUGAT I bertanggungjawab untuk pengembalian dana yang dipinjamkan kepada masyarakat terjamin pengembaliannya karena hal tsb menyakut dana pihak ketiga dan pemegang saham, oleh sebab itu untuk setuiap kredit yang telah disalurkan oleh TERGUGAT I apabila para debitur sudah tidak memiliki kemampuan untuk penyelesaiannya maka alternatif terakhir yang TERGUGAT I lakukan adalah dengan melakukan lelang agunan yang merupakan jalan keluar terbaik bagi masing-masing pihak dimana dari hasil lelang tsb akan TERGUGAT I gunakan untuk mengurangi tunggakan PENGGUGAT dan dari pengembalian kredit tsb dapat menjamin dana simpanan pihak ketiga yang terdapat pada TERGUGAT I.

Tentuanya lelang telah dilakukan sesuai dengan aturan dan prosedur lelang yang berlaku. Keputusan yang diambil TERGUGAT I untuk melelang agunan PENGGUGAT dalam rangka pengembalian asset TERGUGAT I adalah upaya yang lazim dilakukan Perbankan dan sudah tepat secara hukum sepanjang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan sebagaimana UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 sehingga dalil PENGGUGAT dalam Posita maupun Petitum yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang tidak benar serta tidak berdasarkan fakta hukum yang ada.

2. Bahwa tuntutan yang diajukan PENGGUGAT sebagaimana jelas termuat dalam Perihal Gugatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum, dalam dalil-dalil posita gugatan PENGGUGAT dalam Petitum gugatannya yang menuduh adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I karena adanya pelanggaran proses lelang sebagaimana diatur dalam UU HT, serta menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk menyerahkan SHM No.660 kepada PENGGUGAT merupakan gugatan yang tanpa disertai dasar ataupun penjelasan akan kaitannya dengan perbuatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang dituduhkan, maka mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi Gugatan yang kabur dan tidak jelas. Sehingga berdasarkan pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 yang menyatakan bahwa:

*"karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"*.

Serta Yurisprudensi MA RI No. 663 K/Sip/1973 tanggal 6 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa :

*"Petitum yang tidak mengenai hal yang menjadi objek dalam perkara harus ditolak"*.

Maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

M a k a : berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat I mohon sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Arga Makmur yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

## B. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan Jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat I;
3. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti hukum bahwasannya Tergugat telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sebagai berikut;
4. Bahwa Penggugat dan Tergugat V adalah penerima fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) Perdagangan Alat Tulis Kantor (ATK) dari Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit/Akta Persetujuan Membuka Kredit No.27 tanggal 24 Desember 2004 dengan plafond kredit sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dengan jangka waktu selama 24 (dua puluh empat) bulan, sehingga kredit

Halaman 27 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm

### 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)



tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 24 Desember 2006. Kemudian karena Penggugat dan Penggugat V mengalami kesulitan usaha yang menyebabkan pembayaran kewajiban kepada Tergugat I menjadi menunggak, maka berdasarkan permohonan penambahan plafond pinjaman oleh Penggugat dan Tergugat V, pada tanggal 16 Mei 2006 Tergugat I memberikan tambahan plafond pinjaman sehingga menjadi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan keringanan bunga dari semula 21% menjadi 17%, namun dalam perjalanannya pemberian bantuan penambahan plafond kredit dan keringanan suku bunga tsb tidak menjamin ketertiban pembayaran kewajiban Penggugat dan Tergugat V kepada Tergugat I hal itu tampak tidak lama sejak penandatanganan addendum tsb terjadi tunggakan pembayaran kewajiban Penggugat dan Tergugat V (wanprestasi) sehingga menyebabkan status pinjaman menjadi *NPL (Non Performing Loan)*.

5. Bahwa untuk menjamin kepastian pengembalian kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I tersebut dapat dibayar lunas oleh Penggugat dan Tergugat V, maka berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No.27 tanggal 24 Desember 2004 berikut perubahannya dalam Addendum No.34 tanggal 16 Mei 2006 tersebut, Penggugat dan Tergugat V telah mengagunkan 2 (dua) sertifikat Hak Milik, yaitu :

- a. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor: 660 yang terletak di Provinsi Bengkulu, Kabupaten Bengkulu Utara, Kecamatan Kota Arga Makmur, Kelurahan Gunung Alam, seluas 1.075 m<sup>2</sup> (seribu tujuh puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 30-11-2004 (tiga puluh November dua ribu empat) Nomor:06/GA/2004, terdaftar atas nama NOMI HUSYANTI (Penggugat).
- b. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor: 167 yang terletak di Provinsi Bengkulu, Kabupaten Bengkulu Utara, Kecamatan Kota Arga Makmur, Kelurahan Karang Suci, seluas 84 m<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 28-07-2000 (dua puluh delapan Juli dua ribu) Nomor:130/PWD/2000, terdaftar atas nama NOMI HUSYANTI (Penggugat).



Selanjutnya untuk memberikan kedudukan yang diutamakan (hak preferen) dan kepastian hukum eksekusi (eksekutorial) atas kedua barang agunan tersebut, maka SHM-SHM tersebut dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan sesuai dengan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu :

- SHM No.660/Gunung Alam diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akte Pembebanan Hak Tanggungan No.05/APHT/2005 tanggal 04-01-2005 dengan nilai HT1 sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).
  - SHM No.167/Karang Suci diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.222/2006 tanggal 31 Mei 2006 dengan nilai HT1 sebesar Rp. 99.800.000,- (sembilan puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah).
6. Bahwa kemudian Penggugat dan Penggugat V tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya (wanprestasi) sebagaimana kesepakatan yang telah ditetapkan dalam Perjanjian berikut addendumnya, sehingga dengan tidak dipenuhinya kewajiban oleh Penggugat dan Tergugat V sebagaimana tersebut dalam Posita Point 6 s/d 15, Tergugat I sebagaimana bukti yang dimiliki Tergugat I telah memberikan Peringatan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat dan Tergugat V untuk segera menyelesaikan tunggakan pinjamannya yaitu melalui Surat Peringatan ke-I (SP1) tertanggal 09 September 2008 , Surat Peringatan ke-2 (SP2) tertanggal 18 September 2008 dan Surat Peringatan ke-3 (SP3) tertanggal 01 Mei 2009. Bahkan dengan itikad yang sangat baik Tergugat I tetap berusaha memberikan keringanan bunga dari yang semula 21% menjadi 17% serta penataan ulang struktur kredit dengan penambahan plafond kredit menjadi Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang tertuang dalam Akte Addendum Perjanjian Kredit No.34 tanggal 16 Mei 2006.
7. Bahwa Penggugat dan Tergugat V tetap tidak menaati kesepakatan yang terdapat dalam Addendum Perjanjian tersebut, bahkan Tergugat I tetap mengupayakan jalan terbaik sebagaimana Posita dalam Point 18,
- Halaman 29 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm*



19 dan 20 disana terlihat Tergugat I telah menginformasikan akan melakukan lelang kepada Penggugat dan Tergugat V melalui surat Tergugat I No.B.3207/KC-XIX/ADK/10/2015 tanggal 19 Oktober 2015, dan Tergugat I juga masih memberikan kesempatan untuk menunda lelang apabila Penggugat dan Tergugat V akan melakukan pembayaran seluruh hutang-hutang Penggugat dan Tergugat V, namun kenyataannya melalui dalil Posita Point 19.b Penggugat mengakui bahwa pada tanggal yang telah disepakati Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati.

8. Bahwa dengan tidak adanya langkah nyata dari Penggugat dan Tergugat V terkait Peringatan-Peringatan sebagaimana bukti yang dimiliki Tergugat I dan Posita Point 18 dan 19 dalam Surat Gugatan tersebut, maka Tergugat I sebagai Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan atas SHM-SHM yang diagunkan tersebut memiliki hak untuk mendapatkan pengembalian atas kredit yang telah diterima Penggugat dan Tergugat V dengan melakukan Lelang Parate Eksekusi atas agunan- agunan dimaksud sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang mengatur bahwa:

*"Apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum serta mengambil Pelunasan Piutangnya dari hasil penjualan tersebut".*

Adapun Pelaksanaan Lelang Parate Eksekusi tersebut dilakukan Tergugat I melalui KPKNL Bengkulu yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang No.490/2015 tanggal 18 November 2015 yang menyatakan bahwa terhadap SHM No.660/Gunung Alam secara sah terjual lelang kepada sdr.Herry Johar selaku pembeli lelang/pemenang lelang;

9. Bahwa berdasarkan fakta- fakta yang dijabarkan pada *Posita Point* 1 s/d 13 dalam Gugatan Penggugat serta dalil-dalil jawaban Tergugat I di atas jelas bahwa semua prosedur dan langkah-langkah yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan dan hukum yang berlaku yang menunjukkan bahwasannya Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik yaitu dengan memperingatkan Penggugat



untuk penyelesaian tunggakannya sebanyak 3 (tiga) kali dalam bentuk SP (Surat Peringatan), kemudian melakukan Upaya Penyelamatan Kredit sebagaimana Posita Point 16 Gugatan yaitu dengan keringanan suku bunga dari 21% menjadi 17%, kemudian penambahan plafond dari Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) menjadi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang tertuang dalam Addendum Perjanjian No.34 tanggal 16 Mei 2006, namun semua hal tsb tidak diindahkan oleh Penggugat dan Tergugat V, sehingga sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus mendapat perlindungan hukum;

10. Bahwa selain fakta-fakta tersebut di atas, itikad baik Tergugat I selaku kreditur dibuktikan juga dalam dalil-dalil Posita Gugatan Penggugat, dimana Penggugat menunjukkan bahwa sebenarnya Tergugat I telah memenuhi/mengakomodasi permohonan Penggugat dan Tergugat V terkait penataan ulang kredit dengan keringanan suku bunga dan penambahan plafond pinjaman namun Penggugat dan Tergugat V tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I, bahkan menjadikan alasan perceraian sebagai tameng untuk melepaskan tanggungjawab atas pengembalian hutang yang telah dinikmati sebelumnya.

11. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I uraikan pada dalil Jawaban Tergugat I tersebut di atas, maka terbukti bahwa semua prosedur pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah dipenuhi oleh Tergugat I, sehingga Petitum Para Penggugat pada *point* 3, 4, 5, 6 dan 7 yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga Pelaksanaan Lelang Agunan tidak sah atau batal karena tidak memiliki kekuatan hukum adalah tidak benar dan tidak dapat diterima serta tidak berdasarkan hukum.

Bahwa secara ketentuan setiap agunan yang telah diberikan untuk jaminan pelunasan hutang adalah menjadi kewenangan sepenuhnya oleh Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi melalui Lelang Agunan untuk pelunasan hutang debitur sepanjang debitur telah wanprestasi. Keputusan

*Halaman 31 dari 73* Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



untuk mengeksekusi agunan SHM No.167/Karang Suci an. Nomi Husyanti dan SHM No.660/Gunung Alam an.Nomi Husyanti (Penggugat) adalah berdasarkan pertimbangan untuk mempercepat proses penyelesaian kewajiban pinjaman yang telah menjadi kredit macet tsb sehingga bunga b berjalan bs semakin berkurang dan lebih meringankan debitur (Penggugat dan Tergugat V).

Bahwa kemudian terkait penentuan Harga Nilai Limit Lelang sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) untuk SHM No.660/Gunung Alam an.Nomi Husyanti sebagaimana Posita Point 39 adalah telah melalui Penilaian Tim Marketing sejak awal pengajuan Kredit dimana dalam Form Penilaian Jaminan yang merupakan bukti tertulis Tergugat I terdapat tandatangan sdr.Nomi Husyanti (Penggugat) dan sdr.Hendri Yanto (Tergugat V) yang artinya penilaian tersebut telah nyata diketahui dan disetujui oleh pemilik agunan alias penjamin alias Nomi Husyanti alias Penggugat. Kemudian Penjualan lelang adalah sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) yang artinya Tergugat I telah berusaha secara obyektif untuk menentukan nilai limit lelang dengan harga terbaik melebihi penilaian awal yang telah disepakati dengan Penggugat dan Tergugat V.

Bahwa pada dasarnya pelaksanaan lelang tersebut telah diajukan dan dilaksanakan oleh instansi yang berwenang (*in casu* KPKNL Bengkulu) atau Tergugat II dan pelelangan sendiri dilaksanakan terbuka untuk umum. Selain itu dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan juga telah jelas mengatur bahwa Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri. Faktanya pula sebelum dilaksanakan lelang tersebut, Tergugat I telah beberapa kali memberikan peringatan/pemberitahuan kepada Penggugat untuk memenuhi kewajiban kreditnya apabila tidak ingin dilakukan lelang terhadap SHM-SHM yang menjadi agunan kredit dimaksud. Sebagaimana terakhir telah diberitahukan kepada Penggugat dan Tergugat V melalui Surat No.B.3207/KC-XIX/ADK/10/2015 tanggal 19 Oktober 2015 Perihal Pemberitahuan Eksekusi Lelang.

Kemudian berdasarkan APHT Nomor.05/APHT/2005 tanggal 4 Januari 2005 yang ditanda tangani oleh Penggugat serta Tergugat dengan Tergugat I dalam klausulnya Pada Pasal 2 halaman 8 menyatakan bahwa :



*"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan akta perjanjian kredit tersebut, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama mempunyai kewenangan tanpa persetujuan Penggugat untuk menjual secara lelang Obyek Hak Tanggungan yang tertera pada akta perjanjian kredit".*

Bahwa Perlu Tergugat I sampaikan bahwa ketentuan mengenai prosedur lelang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun syarat-syarat dan prosedur yang terdapat dalam PMK tentang petunjuk pelaksanaan lelang tersebut pun telah dilaksanakan oleh Tergugat I, yang terbukti dengan telah dilaksanakannya pelelangan terhadap objek hak tanggungan tersebut oleh KPKNL Bengkulu, karena apabila terdapat permasalahan dan/atau kekurangan dalam prosedur pengajuan lelang eksekusi tersebut, tentunya KPKNL Bengkulu selaku instansi yang berwenang untuk melaksanakan lelang eksekusi tersebut tidak akan melaksanakan pelelangan dimaksud hingga kemudian objek Hak Tanggungan tersebut secara sah terjual kepada pemenang lelang;

12. Bahwa dengan demikian semua dalil Gugatan Penggugat apalgi dengan alasan perceraian nyatanya semakin menunjukkan bahwa Gugatan *a quo* merupakan gugatan yang mengada-ada, tidak berdasar, serta dilandasi itikad buruk dari Penggugat dengan tujuan mengkaburkan fakta yang sebenarnya terjadi bahwa Penggugat dan Tergugat V yang telah wanprestasi serta menghalangi hak hukum Tergugat I sebagai kreditur yang beritikad baik untuk mendapatkan pengembalian atas kredit Penggugat yang telah macet.

13. Bahwa dengan demikian inti dari jawaban Tergugat I adalah dengan adanya pengembalian kredit secara tepat waktu oleh Penggugat dan Tergugat V maka eksekusi lelang Hak Tanggungan tidak akan pernah ada. Lelang terjadi semata-mata sebagai jalan keluar terakhir penyelesaian masalah pinjaman Penggugat dan Tergugat V setelah beberapa alternatif penyelesaian diberikan oleh Tergugat I namun tetap tidak ada penyelesaiannya. Lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan bukan dilakukan oleh Tergugat I sebagai

*Halaman 33 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kreditur atau Bank namun langsung oleh instansi yang berwenang yaitu KPKNL Bengkulu.

Terkait hal tersebut, Tergugat I meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Arga Makmur yang memeriksa perkara *a quo* untuk mengesampingkan dalil Gugatan Penggugat dalam Surat Gugatan dimaksud dan sehubungan dengan dalil yang demikian pula mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk mempertimbangkan agar menolak Gugatan Penggugat yang nyatanya dilandasi itikad buruk tersebut;

14. Bahwa mengingat dalil-dalil yang diuraikan Penggugat dalam Positanya merupakan dalil-dalil yang tidak benar, maka tuntutan-tuntutan yang diajukan Penggugat juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ada. Oleh karena itu terhadap Gugatan Penggugat yang demikian sudah seharusnya Pengadilan Negeri Arga Makmur menolak Gugatan Para Penggugat, atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Maka Tergugat I dengan segala hormat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Arga Makmur yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi *Obscur Libel*.
  - a. Bahwa Pengugat dalam dalil-dalil gugatannya baik posita maupun petitumnya Penggugat tidak dapat menyebutkan secara jelas hal mana yang menjadi tuntutan Penggugat dalam gugatannya.
  - b. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan baik dalam posita maupun petitumnya Penggugat tidak dapat menjelaskan tuntutan yang diajukan dalam gugatannya, dalam positanya angka 39 huruf b



Penggugat menuntut pembayaran kerugian moril sebesar Rp1.000.000.000.- (satu miliar rupiah) sedangkan dalam petitumnya angka 7 kerugian moril yang harus dibayarkan para Tergugat secara tanggung renteng sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

c. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Eksepsi Dikeluarkan Sebagai Pihak.

a. Bahwa terdapat Surat Pernyataan Tergugat I yang ditandatangani oleh Yoni Ariyanto selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Arga Makmur yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun berkenaan dengan lelang atas objek jaminan Hak Tanggungan.

b. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat II atas pelelangan objek sengketa telah dialihkan kepada Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan tersebut.

4. Eksepsi *Non Persona Standi In Judicio*.

a. Bahwa Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN Lampung dan Bengkulu yang merupakan Instansi atasan dari Tergugat II.

b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bengkulu bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan

*Halaman 35 dari 73* Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara di mana salah satu Instansi atasan dari Tergugat II adalah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Lampung dan Bengkulu.

c. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bengkulu tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, dan secara fakta Tergugat II tidak berkualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/Instansi atasannya tersebut, maka hal ini berakibat gugatan kurang sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Arga Makmur untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat sepanjang menyangkut Tergugat II, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa gugatan *a quo* mempermasalahkan pelaksanaan pelelangan atas sebidang tanah dan segala sesuatu di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 660 atas nama Nomi Husyanti yang terletak di Desa Gunung Alam, Kecamatan Kota Arga Makmur, Kabupaten Bengkulu Utara seluas 1.075 M2 yang dilakukan oleh Tergugat II.
3. Bahwa cara eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali



diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana terakhir diubah melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang) dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut Perdirjen Lelang).

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Lelang *jo.* Pasal 10 ayat (1) PMK Lelang *jo.* Pasal 1 ayat (1) Perdirjen Lelang disebutkan bahwa Penjual/Pemilik Barang yang ingin melelang barang harus terlebih dahulu menyampaikan surat permohonan lelang secara tertulis kepada kantor lelang.
5. Bahwa PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Arga Makmur (pemegang Hak Tanggungan peringkat I selaku penjual) (*in casu* Tergugat I) telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui surat Nomor B.2856/KC-XIX/ADK/09/2015 tanggal 18 September 2015 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
6. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (1) *jo.* Pasal 4 ayat (3) Perdirjen Lelang, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan lelang, dan dalam hal dokumen-dokumen persyaratan lelang telah terpenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka ditindaklanjuti dengan penetapan jadwal lelang dan pejabat lelang.
7. Bahwa berdasarkan permohonan tersebut Tergugat II telah melakukan penelitian terhadap kelengkapan berkas yang kemudian ditindaklanjuti dengan penetapan jadwal lelang melalui surat Kepala Kantor Nomor SPL-135/WKN.05/KNL.01/2015 tanggal 7 Oktober 2015 hal Penetapan Jadwal Lelang dan penunjukkan pejabat lelang melalui Surat Tugas Nomor ST-363/WKN.05/KNL.01/2015 tanggal 16 November 2015.
8. Bahwa berdasarkan hasil penelitian terhadap dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan Tergugat I diketahui bahwa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 660 yang terletak di Desa

*Halaman 37 dari 73* Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



Gunung Alam, Kecamatan Kota Arga Makmur, Kabupaten Bengkulu Utara seluas 1.075 M2 telah dijadikan barang jaminan oleh Penggugat dan Hendri Yanto (mantan suami Penggugat) (*in casu* Tergugat V).

9. Bahwa objek lelang *a quo* telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat I yang dituangkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 06/2005 tanggal 17 Januari 2005.

10. Bahwa dari dokumen yang dilampirkan Tergugat I, diketahui bahwa Penggugat telah wanprestasi (tidak melunasi kewajibannya kepada Tergugat I) terlihat dari adanya 3 (tiga) surat peringatan yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat dan Tergugat V Nomor B.2235-KC-IV/ADK/09/2008 tanggal 9 September 2008, Nomor B.2374-KC-IV/ADK/05/2009 tanggal 18 September 2008 dan Nomor B.1133-KC-IV/ADK/09/2008 tanggal 1 Mei 2009.

11. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU HT), selengkapnya berbunyi:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. *menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;*
- b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan*
- f. *melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat*



*Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.*

12. Bahwa berdasarkan bunyi Pasal 6 UU HT, maka pemegang Hak Tanggungan pertama (*in casu* Tergugat I) mempunyai kewenangan berdasarkan undang-undang untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
13. Bahwa sesuai dengan Pasal 14 UU HT yang pada pokoknya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum. Berkenaan dengan hal tersebut, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan merupakan lembaga *parate eksekusi* yang mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim pengadilan. Adapun ketentuan tersebut merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan Undang-Undang kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.
14. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 27 dan 28 yang menyatakan “*bahwa merujuk sikap tegas Pengadilan dalam hal ini Mahkamah Agung (MA) Pengadilan tidak membenarkan penjualan Objek Hipotik Oleh Kreditur melalui lelang tanpa ada Fiat dari Pengadilan negeri setempat,....*”. Lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II merupakan lelang atas Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 490/2015 tanggal 18 November 2015 sehingga pelelangan didasarkan pada UU Hak Tanggungan.
15. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 25 yang menyatakan Tergugat II tidak mengikuti penafsiran harga dalam wilayah setempat, dan tidak melalui perhitungan dari Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP). Dalil Penggugat hanya dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

*Halaman 39 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm*



16. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No.93/PMK.06/2010) yang pada pokoknya secara tegas menyatakan bahwa Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang dan bukan tanggung jawab KPKNL sebagai pelaksana lelang. Sehingga dengan demikian penetapan nilai limit atas pelelangan *a quo* merupakan tanggung jawab dari pemohon lelang *in casu* Tergugat I.
17. Bahwa terkait dengan dalil Tergugat II pada angka 7 di atas, bahwa jika dokumen persyaratan lelang telah dinyatakan lengkap dan benar secara formal, Pasal 7 Undang-Undang Lelang menyatakan, "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.*"
18. Bahwa Pasal 12 PMK Lelang menyatakan, "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."
19. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (1) PMK Lelang jo. Pasal 4 ayat (3) Perdirjen Lelang, Tergugat II harus menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual tentang jadwal lelang secara tertulis.
20. Bahwa Tergugat II telah mengirimkan surat kepada Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Arga Makmur) Nomor S-657/WKN.17/KNL.02/2015 tanggal 21 oktober 2015 dan melalui surat tersebut Tergugat II telah menetapkan jadwal lelang akan dilaksanakan pada tanggal 18 November 2015.
21. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) PMK Lelang disebutkan bahwa Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.
22. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) PMK Lelang yang pada intinya menyebutkan Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak dilakukan 2 (dua) kali dengan ketentuan pengumuman pertama diperkenankan dilakukan melalui selebaran dan/atau media elektronik (termasuk internet) dan pengumuman kedua dilakukan melalui surat kabar harian.



23. Bahwa rencana pelaksanaan lelang tanggal 18 November 2015 tersebut, telah diumumkan sebelumnya oleh pihak penjual *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Arga Makmur melalui Selebaran tanggal 20 Oktober 2015 sebagai pengumuman lelang pertama dan Surat Kabar Harian Rakyat Bengkulu tanggal 4 November 2015 sebagai Pengumuman Lelang Kedua guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut.

24. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dan membantah dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 29 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum karena tanpa adanya persetujuan Penggugat.

25. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan dalam dalil Tergugat II pada angka 12 di atas dan juga ditegaskan dalam penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan "...pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan...", jelas terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

26. Bahwa terhadap Penggugat dan Hendri Yanro (*in casu* Tergugat V) (yang merupakan debitur Tergugat I), Tergugat I telah memberitahukan mengenai rencana pelelangan atas objek lelang melalui surat Nomor B.3207/KC-XIXADK/10/2015 tanggal 19 Oktober 2015.

27. Bahwa pelaksanaan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan menurut ilmu hukum dan yurisprudensi, untuk menentukan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang ada dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, haruslah memenuhi salah satu kriteria di bawah ini, yaitu:

- bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

Halaman 41 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



- melanggar hak subyektif orang lain;
- melanggar kaidah tata susila;
- bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat terhadap harta benda orang lain.

28. Bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan kriteria mana yang terpenuhi sehingga Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka jelas bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

29. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun dalil yang menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka terhadap pelaksanaan pelelangan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga *tidak bisa dimintakan pembatalannya*. Hal ini sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*". Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Tergugat II *tidak dapat dibatalkan* karena telah *sah secara hukum*.

30. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat yang meminta ganti kerugian *immateril* sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) secara tanggung renteng, oleh karena Tergugat II tidak melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku.

31. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan pula bahwa Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi juga tanpa didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Mo. 492 K/SIP/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI. Mo. 1720 K/Pot/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa



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

32. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasar hukum sama sekali oleh sebab itu, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Arga Makmur yang memeriksa perkara *a quo*.

33. Bahwa petitum Penggugat yang meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Arga Makmur untuk menyatakan putusan terhadap perkara ini untuk dapat dilaksanakan lebih dulu walaupun ada vernet, banding, maupun kasasi, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Arga Makmur karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil tanggal 20 Agustus 2001 dengan tegas dinyatakan “Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan : “Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.”

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

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

*Halaman 43 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm*



2. Menyatakan perbuatan Tergugat II bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan Risalah Lelang nomor 490/2015 tanggal 18 November 2015 adalah sah sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian *immateril* sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) secara tanggung renteng yang dimohonkan oleh Penggugat.
6. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

D a l a m E k s e p s i

Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT III;

Tentang Gugatan PENGGUGAT PREMATUR

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT tertanggal 31 Maret 2016 adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang menurut PENGGUGAT dalam dalil gugatannya *a quo* dapat dilihat pada angka 28, angka 30, angka 31, angka 37, dan angka 38 yang pada intinya adalah :

- a. *Membatalkan lelang a quo karena tidak sah dan batal demi hukum serta tidak melalui prosedural yang diatur oleh hukum yang berlaku;*
- b. *Penjualan lelang hak tanggungan a quo bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);*

Bahwa terlebih dahulu harus dijelaskan bahwasanya objek lelang hak tanggungan adalah terbit sebagai prosedur dan produk hukum dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II bertindak sebagai Tata Usaha Negara dalam gugatan PENGGUGAT *a quo* yaitu :

- a. Risalah Lelang Nomor : 490/2015 tertanggal 20 November 2015;



b. Surat Permohonan Lelang Nomor : B.2856/KC-XIX/ADK/09/2015  
tertanggal 18 September 2015;

c. Surat Penetapan Lelang Nomor : SPL-136/WKN.05/KNL.01/2015  
tertanggal 07 Oktober 2015;

Sebagai Keputusan Tata Usaha Negara;

Bahwa dengan dalil gugatan PENGGUGAT yang demikian sebagaimana dimaksud diatas, jelas kemudian kiranya untuk menentukan apakah ada Perbuatan Melawan Hukum atas objek pelelangan hak tanggungan yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam gugatan *a quo*, maka terlebih dahulu harus ada putusan yang berkekuatan hukum tetap dari Badan Peradilan yang kemudian menjadi ranah kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara untuk menyatakan Batal atau Tidak Sesuai Prosedur atau Tidak Sah. Karena Objek Pelelangan Hak Tanggungan *a quo* ditetapkan melalui Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Terlebih PENGGUGAT menyatakan bahwasanya hasil penetapan objek lelang hak tanggungan *a quo* bertentangan dengan *Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik* yang lingkupnya masuk kepada ranah Hukum Administrasi Negara;

Bahwa atas apa yang dijelaskan diatas, maka apa yang hendak digugat oleh PENGGUGAT belumlah jelas dan terbuka karena syarat yang ditentukan Undang-Undang belumlah terjadi, yaitu Perbuatan Melawan Hukum yang didasarkan kepada Penetapan Tertulis/Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini surat-surat keputusan objek lelang hak tanggungan *a quo* melalui Putusan Badan Peradilan yang dalam hal ini menjadi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan Batal Surat-Surat Keputusan Objek Lelang Hak Tanggungan atau Surat-Surat Keputusan Objek Lelang Hak Tanggungan dinyatakan cacat prosedural adalah "Tidak ada". Sebagaimana Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 323 K/Sip/1968 bahwasanya "*Pembatalan*" surat-surat yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara adalah wewenang Pengadilan TUN dan tidak tepat bila dikeluarkan oleh PN";

2. Bahwa PENGGUGAT dalam dalil posita gugatannya telah menguraikan dan menegaskan tentang pernikahan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT V,  
*Halaman 45 dari 73* Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan hukum bersama PENGGUGAT dan TERGUGAT V dalam mengajukan kredit kepada TERGUGAT I serta perceraian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT V;

Bahwa PENGGUGAT telah secara sadar mengetahui dan mengakui dalam dalil posita gugatan PENGGUGAT angka 10 bahwasanya menurut perjanjian kredit dan undang-undang dalam kaitannya dengan perbuatan hukum PENGGUGAT bersama-sama TERGUGAT V yang mengajukan kredit kepada TERGUGAT I dengan agunan sebagaimana sesuai dengan objek lelang hak tanggungan, dibutuhkan persetujuan suami (TERGUGAT V). Hal mana telah diatur dalam Pasal 108 KUHPerdara bahwasanya *"seorang isteri, sekalipun ia kawin diluar harta bersama, atau dengan harta benda terpisah, tidak dapat menghibahkan, memindahtangankan, menggadaikan, memperoleh apapun, baik secara Cuma-Cuma maupun dengan beban, tanpa bantuan suami dalam akta atau izin tertulis. Sekalipun suami telah memberi kuasa kepada isterinya untuk membuat akta atau perjanjian tertentu, si isteri tidaklah berwenang untuk menerima pembayaran apapun, atau memberi pembebasan untuk itu tanpa izin tegas dari suami;*

Bahwa oleh karena PENGGUGAT yang menyatakan bahwasanya objek lelang hak tanggungan yang menjadi agunan PENGGUGAT dalam mengajukan kredit kepada TERGUGAT I masih menjadi harta percampuran antara PENGGUGAT dan TERGUGAT V dalam masa perkawinan PENGGUGAT dan TERGUGAT V. Di lain hal, PENGGUGAT menyatakan jika objek lelang hak tanggungan adalah harta miliknya sendiri, hal ini tidaklah benar karena proses peminjaman kepada TERGUGAT I dilakukan PENGGUGAT dan TERGUGAT V sehingga telah jelas secara sadar mengikuti aturan yang dibuat oleh TERGUGAT I dan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal ini menjadi penting karena PENGGUGAT dalam petitumnya menuntut agar TERGUGAT V membayar sisa kredit kepada TERGUGAT I sedangkan faktanya PENGGUGAT masih menguasai objek lelang hak tanggungan dan dilain sisi TERGUGAT V yang hingga sekarang dalam pemeriksaan gugatan *a quo* tidak pernah datang justru tidak menguasai objek lelang hak tanggungan yang telah diputus lelang oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;



Oleh karenanya tepat dan beralasan bila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* dapat menyatakan gugatan PENGGUGAT adalah Prematur serta layak gugatan PENGGUGAT untuk dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Tentang Kewenangan Absolut

3. Bahwa sebagaimana apa yang telah diuraikan dalam angka 1 diatas tentang *Gugatan PENGGUGAT PREMATUR* bahwasanya gugatan PENGGUGAT pada angka 28, angka 30, angka 31, angka 37, dan angka 38 yang pada intinya mendalilkan terkait adanya :

- a. Pembatalan hasil lelang objek hak tanggungan *a quo* karena tidak sah dan batal demi hukum serta tidak melalui prosedural yang diatur oleh hukum yang berlaku;
- b. Penjualan lelang hak tanggungan *a quo* bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya sesungguhnya menitikberatkan dan bertujuan kepada produk-produk hukum oleh Badan/Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang telah menerbitkan :

- a. Risalah Lelang Nomor : 490/2015 tertanggal 20 November 2015;
- b. Surat Permohonan Lelang Nomor : B.2856/KC-XIX/ADK/09/2015 tertanggal 18 September 2015;
- c. Surat Penetapan Lelang Nomor : SPL-136/WKN.05/KNL.01/2015 tertanggal 07 Oktober 2015;

Sebagai Keputusan Tata Usaha Negara;

Bahwa dengan demikian, maka menjadi kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutuskan perihal "Sah atau Tidak Sahnya" atau "Batal atau Tidak Batal". Oleh karenanya, gugatan PENGGUGAT patut dinyatakan untuk DITOLAK, atau demi hukum sebagaimana Pasal 132 RV secara *Ex Officio* Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara hendaknya berkenan untuk menyatakan diri tidak berwenang. Sebagaimana Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 323 K/Sip/1968 bahwasanya "*Pembatalan*" surat-surat yang dikeluarkan

*Halaman 47 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm*



*oleh Pejabat Tata Usaha Negara adalah wewenang Pengadilan TUN dan tidak tepat bila dikeluarkan oleh PN”;*

*Tentang Gugatan PENGGUGAT Obscuur Libel*

4. Bahwa gugatan PENGGUGAT mengandung ketidakjelasan/kabur (*Obscuur Libel*), hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

4.1. Bahwa objek sengketa gugatan PENGGUGAT tidak jelas. Dalam gugatan PENGGUGAT *a quo* angka 1 menegaskan bahwasanya objek sengketa adalah sebidang tanah seluas 1.075 M<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit bangunan permanen ruko 2 pintu ukuran lebih kurang 8 x 15 M<sup>2</sup>, 1 (satu) unit bangunan permanen rumah tinggal 2 tingkat ukuran lebih kurang 20 x 10 M<sup>2</sup> dan 2 (dua) unit warung lesehan ukuran lebih kurang 4 x 4 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Gunung Alam Kec. Kota Arga Makmur Kab. Bengkulu Utara sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 660. Tetapi pada posita yang lain, PENGGUGAT menegaskan tentang surat-surat keputusan lelang yang tidak prosedural; Bahwa oleh karena objek sengketa yang didalilkan PENGGUGAT tidak jelas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* dapat menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*);;

4.2. Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT saling bertentangan satu sama lain. Dalam dalil gugatan PENGGUGAT angka 8 dan angka 11 ditegaskan bahwasanya usaha toko buku yang dikelola PENGGUGAT “Benar-Benar Tutup, bangkrut dan tidak bisa berjalan lagi” sebagai akibat perceraian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT V, sehingga PENGGUGAT “tidak mampu lagi untuk membayar angsuran/cicilan kredit” (*vide : angka 6 gugatan PENGGUGAT*). Tetapi dalam dalil posita gugatan PENGGUGAT yang lainnya yaitu angka 12 dan angka 13, PENGGUGAT menegaskan bahwasanya usaha toko buku milik PENGGUGAT “susah tutup”. Artinya sesungguhnya usaha toko buku milik PENGGUGAT tidaklah benar-benar dalam keadaan tutup, bangkrut atau tidak bisa berjalan lagi, tetapi sebaliknya malahan penjualan di toko buku PENGGUGAT menghasilkan omset/keuntungan yang lebih karena



“susah tutup” dan oleh karenanya PENGGUGAT justru dapat menyelesaikan dan melunasi hutang/kredit pada TERGUGAT I;

Bahwa oleh karena posita gugatan PENGGUGAT saling bertentangan satu sama lain, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* dapat menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

4.3. Bahwa posita gugatan PENGGUGAT tidak sinkron dengan dalil petitum PENGGUGAT. Dalam gugatannya PENGGUGAT menjelaskan begitu banyak hubungan hukum serta perbuatan hukum sehingga terjadi peristiwa hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT V yang melakukan perbuatan hukum mengajukan kredit kepada TERGUGAT I dengan agunan sebagaimana objek lelang hak tanggungan dan bahkan tidak sedikitpun menyinggung serta menjelaskan/menyatakan hubungan perbuatan hukum dari TERGUGAT III atas apa yang didalilkan PENGGUGAT tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum. Tetapi sebaliknya, justru PENGGUGAT dalam dalil petitum gugatannya tidak berkehendak menuntut TERGUGAT V untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Padahal sesungguhnya seluruh apa yang ditegaskan PENGGUGAT dalam gugatannya bermula dari adanya hubungan hukum serta perbuatan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT V. Sehingga tidak memenuhi logika dan alasan hukum jika TERGUGAT V tidak turut dituntut dan menunjukkan adanya itikad tidak baik PENGGUGAT dalam gugatannya untuk menghindari dari kewajiban hukumnya melunasi kredit kepada TERGUGAT I dengan alasan yang menyatakan lelang hak tanggungan tidak sah, tidak prosedural dan harus dinyatakan batal. Oleh karenanya justru PENGGUGAT-lah yang sebenarnya telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa petitum gugatan PENGGUGAT angka 5 tidak memiliki alasan dan dasar hukum yang jelas. PENGGUGAT menuntut agar TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV menyerahkan objek sengketa kepada PENGGUGAT. Sedangkan yang menurut PENGGUGAT sebagai objek sengketa secara prosedur hukum akibat

*Halaman 49 dari 73* Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



perbuatan hukum PENGGUGAT yang tidak dapat melunasi pinjaman/kredit kepada TERGUGAT I dengan agunan sebagaimana tersebut pada angka 1 gugatan PENGGUGAT telah dilaksanakan eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT *a quo* yang tidak sinkron antara dalil posita dan dalil petitum, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* dapat menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*);

4.4. Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai hubungan dengan objek sengketa yang menurut PENGGUGAT adalah sebagaimana posita gugatan PENGGUGAT angka 1 serta tiada memiliki hubungan hukum atas dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*Feitelijke Grond*);

Bahwa objek sengketa menurut PENGGUGAT sebagaimana angka 1 gugatan PENGGUGAT sebenarnya menunjukkan seolah-olah telah terjadi penyerobotan tanah oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V tetapi substansi materil gugatan PENGGUGAT lebih kepada proses dan hasil pelelangan objek lelang hak tanggungan sebagai adanya perbuatan hukum PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang melakukan pinjaman/kredit dengan agunan sebagaimana yang telah ditegaskan PENGGUGAT dalam posita gugatannya angka 1. Oleh karenanya, PENGGUGAT telah mengaburkan objek sengketa yang sebenarnya yaitu proses dan hasil lelang berupa surat-surat ketetapan lelang atas agunan sebagaimana posita gugatan PENGGUGAT angka 1 bahwasanya PENGGUGAT telah dalam keadaan tidak mampu melunasi pinjaman/kredit kepada TERGUGAT I. Perbuatan hukum PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang mana tunduk ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;



Bahwa oleh karena dalil gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum, maka sudah sepatut dan selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* menyatakan gugatan PENGGUGAT untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

#### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi tersebut diatas mohon dianggap terbaca kembali dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT angka 29 yang menyatakan TERGUGAT III selaku Pembeli objek lelang hak tanggungan tanpa ada persetujuan PENGGUGAT adalah suatu perbuatan melawan hukum adalah tidak benar. TERGUGAT III adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang. TERGUGAT III tidak pernah mencampuri dan tidak pernah tahu perihal Permohonan Lelang atau Penetapan Lelang yang menjadi kewenangan/domain dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II. TERGUGAT III hanya tahu pengumuman objek lelang hak tanggungan yang ditempelkan pada pintu ATM pada Bank BRI Cab. Arga Makmur, mendaftarkan diri sebagai peserta lelang, kemudian ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh TERGUGAT II, yang seluruh prosedurnya telah dilalui dan dipenuhi TERGUGAT III sesuai dengan prosedur aturan hukum yang berlaku;

#### DALAM REKONPENS I

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut diatas mohon dianggap terbaca kembali dan merupakan bagian yang tak terpisahkan Dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT III KOMPENSI adalah pembeli yang beritikad baik dalam objek lelang hak tanggungan sebidang tanah seluas 1.075 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. : 00660 atas nama Nomi Husyanti (sekarang atas nama PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT III KOMPENSI) yang terletak di Desa Gunung Alam Kec. Kota Arga Makmur Kab. Arga Makmur;

*Halaman 51 dari 73* Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI mengetahui ada objek lelang hak tanggungan tersebut diatas yang akan dilelang melalui brosur yang ditempelkan pada ATM Bank BRI Cab. Arga Makmur;
4. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI selanjutnya bertanya kepada TERGUGAT I KONPENSI perihal objek lelang hak tanggungan dimaksud dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapat menjadi peserta lelang;
5. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI telah memenuhi seluruh prosedur sesuai persyaratan sebagai peserta lelang yang diatur oleh hukum sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang diubah terakhir melalui Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
6. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI telah ditetapkan sebagai pemenang lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 490/2015 tertanggal 20 November 2015 oleh TERGUGAT II KONPENSI;
7. Bahwa dengan telah ditetapkannya PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI sebagai pemenang lelang, PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI memenuhi persyaratan untuk dapat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 660 atas nama PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI kepada TERGUGAT IV KONPENSI;
8. Bahwa lebih kurang 2 (dua) minggu setelah selesainya balik nama sertifikat hak milik tersebut atas nama PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI, kemudian PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI bersama-sama tokoh masyarakat beberapa warga dengan niat yang baik mendatangi kediaman TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI bermaksud menyampaikan hasil lelang, tetapi kedatangan PENGGUGAT REKONPENSI/

#### Disclaimer

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



TERGUGAT III KONPENSI tidak disambut baik TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI dan pihak keluarga;

9. Bahwa pada tanggal 4 April 2016 PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI menerima relas/panggilan sidang melalui Juru Sita Pengadilan Negeri Arga Makmur bahwasanya PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI telah digugat oleh TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI;

10. Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI yang tidak melaksanakan Risalah Lelang Nomor : 490/2015 tertanggal 20 November 2015 dan tetap menguasai objek lelang hak tanggungan hingga saat ini secara melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum;

11. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI sebagaimana dimaksud pada angka 10 diatas, telah menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI baik secara materil dan immateril yang dapat diperhitungkan sebagai berikut :

a. Kerugian Materil

1. Biaya Pokok Lelang	Rp.75.000.000,-
2. Bea Lelang	Rp. 1.500.000,-
3. Setoran BPHTB an. HERRY JOHAR	Rp. 750.000,-
4. Setoran PBB Tahun 2015	Rp. 150.000,-
5. Uang jaminan peserta lelang	Rp.14.000.000,-
6. Total	Rp.91.400.000,-

b. Kerugian Immateril

Oleh karena PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI yang tidak dapat menempati objek lelang hak tanggungan yang menjadi milik PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI mengakibatkan kerugian secara moril PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI, tidak mendapatkan kenyamanan secara batin atas hak yang seharusnya dapat dinikmati serta tidak mendapatkan kepastian hukum, maka layak kerugian immateril ditaksir dengan nilai :

Rp.1.000.000.000,-

Halaman 53 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga total kerugian materil dan immateril yang dialami  
PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI (a + b) :

Rp. 1.091.400.000,- (satu miliar sembilan puluh satu juta empat ratus  
ribu rupiah)

12. Bahwa tuntutan ganti kerugian PENGGUGAT REKONPENSI/  
TERGUGAT III KONPENSI ini didasarkan kepada fakta hukum dan  
alasan yuridis yang dapat dibuktikan, sehingga patut dan layak bagi  
Pengadilan Negeri Arga Makmur yang memeriksa dan memutus  
perkara *a quo* berkenan memberikan putusan yang dapat dijalankan  
terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain;

13. Bahwa agar gugatan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III  
KONPENSI tidak menjadi sia-sia belaka (*illusoir*) maka mohon kepada  
Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Arga Makmur untuk meletakkan  
(penetapan) sita jaminan atas objek lelang hak tanggungan yang akan  
disita jaminan atas sebidang tanah seluas 1.075 M<sup>2</sup> berikut segala  
sesuatu di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. : 00660 atas  
nama atas nama PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT III  
KONPENSI yang terletak di Desa Gunung Alam Kec. Kota Arga  
Makmur Kab. Arga Makmur;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah PENGGUGAT REKONPENSI/  
TERGUGAT III KONPENSI sampaikan diatas, maka PENGGUGAT  
REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI mohon kepada Yang Mulia Ketua  
Pengadilan Negeri Arga Makmur melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan  
memutus perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT III untuk  
seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk  
seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan  
PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke  
Verklaard*);



2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENS I

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENS I/ TERGUGAT III KONPENS I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Risalah Lelang Nomor : 490/2015 tertanggal 20 November 2015 yang menetapkan PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT III KONPENS I sebagai pemenang lelang atas objek lelang hak tanggungan sebidang tanah seluas 1.075 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. : 00660 atas nama PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT III KONPENS I yang terletak di Desa Gunung Alam Kec. Kota Arga Makmur Kab. Arga Makmur adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONPENS I/ PENGGUGAT KONPENS I yang tidak melaksanakan Risalah Lelang Nomor : 490/2015 tertanggal 20 November 2015 dan tetap menguasai objek lelang hak tanggungan hingga saat ini secara melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum TERGUGAT REKONPENS I/PENGGUGAT KONPENS I untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT III KONPENS I yang tidak melaksanakan Risalah Lelang Nomor : 490/2015 tertanggal 20 November 2015 dan tetap menguasai objek lelang hak tanggungan hingga saat ini secara melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum telah menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONPENS I/TERGUGAT III KONPENS I baik secara materil dan immateril yang dapat diperhitungkan sebagai berikut :

a. Kerugian Materil

1. Biaya Pokok Lelang Rp.75.000.000,-

Halaman 55 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bea Lelang	Rp. 1.500.000,-
3. Setoran BPHTB an. HERRY JOHAR	Rp. 750.000,-
4. Setoran PBB Tahun 2015	Rp. 150.000,-
5. Uang jaminan peserta lelang	Rp.14.000.000,-
6. Total	Rp.91.400.000,-

## b. Kerugian Immateril

Oleh karena PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT III KONPENSİ yang tidak dapat menempati objek lelang hak tanggungan yang menjadi milik PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT III KONPENSİ mengakibatkan kerugian secara moril PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT III KONPENSİ, tidak mendapatkan kenyamanan secara batin atas hak yang seharusnya dapat dinikmati serta tidak mendapatkan kepastian hukum, maka layak kerugian immateril ditaksir dengan nilai :

Rp.1.000.000.000,-

Sehingga total kerugian materil dan immateril yang dialami PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT III KONPENSİ (a + b) :

Rp. 1.091.400.000,- (satu miliar sembilan puluh satu juta empat ratus ribu rupiah)

5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ/PENGGUGAT KONPENSİ keluar dari objek lelang hak tanggungan Nomor : 490/2015 tertanggal 20 November 2015 atas sebidang tanah seluas 1.075 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. : 00660 atas PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT III KONPENSİ yang terletak di Desa Gunung Alam Kec. Kota Arga Makmur Kab. Arga Makmur dalam keadaan kosong, jika perlu dengan aparat negara;
6. Menghukum TERGUGAT REKONPENSİ/PENGGUGAT KONPENSİ untuk membayar segala biaya perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bijvorrad*) meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi;

Subsidair :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- a. Bahwa Tergugat IV menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat yang tercantum dalam gugatannya kecuali yang secara jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV.
- b. Bahwa Penggugat mengakui adanya ikatan hukum terhadap Tergugat I berupa pengikatan dalam bentuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 5/APHT/2005 tanggal 4 Januari 2005 sebagai Akta Otentik dibuat oleh Pejabat Umum Raga Purba, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh karenanya;

Sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 44 huruf 1: "Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Bahwa dengan tidak ditariknya PPAT Raga Purba, S.H. selaku pihak yang menjadi dasar pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan membuktikan tepat gugatan penggugat kurang pihak

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelyk Verklaard "NO")

- c. Bahwa Gugatan Penggugat angka 31 adalah tidak benar karena Tergugat IV dalam melakukan perubahan kepemilikan nama sertipikat telah sesuai dengan Kutipan Lelang yang dibuat oleh Pihak Tergugat II,

*Halaman 57 dari 73* Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 41 huruf (1): "Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang".

Oleh karenanya kewenangan untuk menyatakan tidak sah/ membatalkan sertifikat tanah a quo demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri Arga Makmur untuk memutuskannya, melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara.

Sesuai Yurisprudensi Perdata tanggal 29-12-1999 No.620K/PDT/1999 " Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Obyek Gugatan menyangkut Perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat Tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara Bukan Pengadilan Negeri".

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard "NO")

## II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim agar jawaban dalam Eksepsi tersebut termuat kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat IV membantah seluruh dalil-dalil yang ditujukan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
3. Bahwa Gugatan Penggugat angka 31 sampai dengan 42 tidak benar karena Tergugat IV dalam proses peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 660 Kelurahan Gunung Alam Kecamatan Kota Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara atas nama Tergugat III, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 41 sehingga tuntutan ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum sepatutnya ditolak.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak Provisi Penggugat atas penangguham dan meletakkan sita jaminan atas obyek perkara a quo SHM No. 660 Atas Nama Tergugat III bukan atas nama Penggugat.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menerima Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat IV.
3. Menyatakan Sah dan Berharga perubahan nama kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 660 Kelurahan Gunung Alam Kecamatan Kota Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara atas nama Tergugat III.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.
5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan para Tergugat karena pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan dilaksanakan oleh Tergugat II serta Tergugat III sebagai pembeli lelang atas sebidang tanah seluas 1.075 (seribu tujuh puluh lima) meter persegi, berikut 1 (satu) unit bangunan permanen ruko 2 (dua) pintu ukuran lebih kurang 8 (delapan) x 15 (lima belas) meter persegi, 1 (satu) unit bangunan permanen rumah tinggal 2 (dua) tingkat ukuran lebih kurang 20 (dua puluh) x 10 (sepuluh) meter persegi dan 2 (dua) unit warung lesehan ukuran lebih kurang 4 (empat) x 4 (empat) meter persegi yang melekat di atasnya yang terletak di Desa Gunung Alam Kecamatan Kota Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara Provinsi Bengkulu, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 660 atas nama. Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara dengan batas-batas tanah Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya

*Halaman 59 dari 73* Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Basuki Rahmad, Sebelah Selatan berbatasan dengan dengan tanah Sa'ataziya, Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Unihaz, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Anton yang telah diserahkan oleh Penggugat bersama Tergugat V kepada Tergugat I sebagai jaminan atas pinjaman kredit dianggap tidak sah dan batal demi hukum, Surat nomor S-127/WKN.05/KNL.01/2016 tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum, Perubahan nama kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat IV menjadi nama Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum, sehingga akibat perbuatan para Tergugat terhadap Penggugat tersebut menimbulkan kerugian yang bersifat materiil dan immateriil;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut dengan mendalilkan Pengadilan Negeri Arga Makmur tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dan terhadap eksepsi tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim melalui putusan sela;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam jawabannya juga telah mengajukan eksepsi diluar eksepsi tentang kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi adalah jawaban yang tidak langsung mengenai perkara atau jawaban dari segi formalitas terhadap surat gugatan;

Menimbang, bahwa eksepsi diluar eksepsi tentang kewenangan mengadili adalah eksepsi prosesual yang diperbolehkan serta harus diperiksa dan diputus bersama-sama pokok perkara akan tetapi bukan berarti sudah masuk dalam pokok perkara melainkan tetap diperiksa sebagai eksepsi dan dalam pertimbangan hukum tetap harus dipertimbangkan sendiri terpisah dari pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi pada angka I dengan mendalilkan gugatan Penggugat *a quo* tidak dapat diterima karena gugatan diajukan setelah dilakukannya penjualan lelang/ eksekusi dan dimenangkan oleh pemenang lelang yang sah dalam pelelangan yang terbuka untuk umum, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 679 K/Sip/1974 Tanggal 31 Agustus 1977 yang menyatakan bahwa "keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa



perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya”, juga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1261 K/Sip/1979 Tanggal 15 April 1981 yang menyatakan bahwa “suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah pelaksanaan/eksekusi lelang, adalah gugatan yang dimaksud secara yuridis tidak dapat diterima”;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya juga telah mengajukan eksepsi pada angka II dengan mendalilkan gugatan Penggugat *a quo* ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena dalam dalil-dalil posita gugatan dan dalam petitum gugatan yang menuduh adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dengan adanya pelanggaran proses lelang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan gugatan yang tanpa disertai dasar ataupun penjelasan akan kaitannya dengan perbuatan hukum yang dituduhkan sehingga mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi gugatan yang kabur dan tidak jelas berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 582 K/Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975 yang menyatakan bahwa “karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”, dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/Sip/1973 Tanggal 6 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa “Petitum yang tidak mengenai hal yang menjadi objek dalam perkara harus ditolak”;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi pada angka 2 dengan mendalilkan gugatan Penggugat *a quo* tidak dapat diterima karena dalil-dalil gugatannya baik posita maupun petitumnya Penggugat tidak dapat menyebutkan secara jelas hal mana yang menjadi tuntutan Penggugat dalam gugatannya seperti yang tersebut dalam positanya angka 39 huruf b Penggugat menuntut pembayaran kerugian moril sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sedangkan dalam petitumnya angka 7 kerugian moril yang harus dibayarkan para Tergugat secara tanggung renteng sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya juga telah mengajukan eksepsi pada angka 3 dengan mendalilkan Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat II atas pelelangan objek sengketa telah dialihkan kepada

*Halaman 61 dari 73* Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Yoni Ariyanto selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Arga Makmur yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun berkenaan dengan lelang atas objek jaminan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya juga telah mengajukan eksepsi pada angka 4 dengan mendalilkan gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima karena penyebutan *persoon* Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru dengan tidak mengkaitkan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN Lampung dan Bengkulu yang merupakan Instansi atasan dari Tergugat II serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bengkulu bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara di mana salah satu Instansi atasan dari Tergugat II adalah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Lampung dan Bengkulu sehingga gugatan Penggugat adalah keliru dan kurang tepat serta secara fakta Tergugat II tidak berkualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum dan berakibat gugatan kurang sempurna berdasarkan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1424K/Sip/1975 Tanggal 8 Juni 1976 yang menyebutkan bahwa “gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat”;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi dengan mendalilkan gugatan Penggugat adalah prematur serta layak untuk dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena untuk menentukan apakah ada Perbuatan Melawan Hukum atas objek pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dalam gugatan *a quo* terlebih dahulu harus ada putusan yang berkekuatan hukum tetap dari Badan Peradilan yang kemudian menjadi ranah kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara untuk menyatakan Batal atau Tidak Sesuai Prosedur atau Tidak Sah karena Objek Pelelangan Hak Tanggungan *a quo* ditetapkan melalui Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini oleh Tergugat I dan Tergugat II, serta apa yang hendak digugat oleh Penggugat belumlah jelas dan



terbuka karena syarat yang ditentukan Undang-Undang belumlah terjadi yaitu Perbuatan Melawan Hukum yang didasarkan kepada Penetapan Tertulis/ Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini surat-surat keputusan objek lelang hak tanggungan *a quo* melalui Putusan Badan Peradilan yang dalam hal ini menjadi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan Batal Surat-Surat Keputusan Objek Lelang Hak Tanggungan atau Surat-Surat Keputusan Objek Lelang Hak Tanggungan dinyatakan cacat prosedural adalah "Tidak ada" berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/ Sip/1968 yang menyebutkan bahwa "Pembatalan surat-surat yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara adalah wewenang Pengadilan TUN dan tidak tepat bila dikeluarkan oleh PN", dan dalam dalil posita gugatan Penggugat telah menegaskan tentang pernikahan antara Penggugat dan Tergugat V yang telah mengajukan kredit kepada TERGUGAT I dengan agunan sebagaimana sesuai dengan objek lelang hak tanggungan yang masih menjadi harta percampuran antara Penggugat dan Tergugat V dalam masa perkawinannya serta telah terjadi perceraian antara Penggugat dan Tergugat V akan tetapi di lain hal Penggugat menyatakan jika objek lelang hak tanggungan adalah harta miliknya sendiri sehingga hal ini menjadi tidaklah benar karena proses peminjaman kepada Tergugat I dilakukan Penggugat dan Tergugat V yang secara sadar mengikuti aturan yang dibuat oleh Tergugat I dan Undang-Undang Hak Tanggungan, sementara Penggugat dalam petitumnya menuntut agar Tergugat V membayar sisa kredit kepada Tergugat I sedangkan faktanya Penggugat masih menguasai objek lelang hak tanggungan dan di lain sisi Tergugat V yang hingga sekarang dalam pemeriksaan gugatan *a quo* tidak pernah datang justru tidak menguasai objek lelang hak tanggungan yang telah diputus lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya juga telah mengajukan eksepsi dengan mendalilkan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena objek sengketa yang didalilkan Penggugat tidak jelas yaitu dalam gugatan *a quo* angka 1 menegaskan bahwasanya objek sengketa adalah sebidang tanah seluas 1.075 (seribu tujuh puluh lima) meter persegi berikut 1 (satu) unit bangunan permanen ruko 2 (dua) pintu ukuran lebih kurang 8 x 15 (delapan kali lima belas) meter persegi dan 1 (satu) unit bangunan permanen rumah tinggal 2 (dua) tingkat ukuran lebih kurang 20 x 10 (dua puluh

*Halaman 63 dari 73* Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



kali sepuluh) meter persegi serta 2 (dua) unit warung lesehan ukuran lebih kurang 4 x 4 (empat kali empat) meter persegi yang terletak di Desa Gunung Alam Kecamatan Kota Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 660 akan tetapi pada posita yang lain menegaskan tentang surat-surat keputusan lelang yang tidak prosedural, bahwa gugatan dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena posita gugatan Penggugat saling bertentangan satu sama lain yaitu dalam dalil gugatan Penggugat angka 8 dan angka 11 ditegaskan bahwasanya usaha toko buku yang dikelola Penggugat "Benar-Benar Tutup, bangkrut dan tidak bisa berjalan lagi" sebagai akibat perceraian antara Penggugat dengan Tergugat V sehingga Penggugat "tidak mampu lagi untuk membayar angsuran/cicilan kredit" (*vide : angka 6 gugatan Penggugat*) akan tetapi dalam dalil posita gugatan Penggugat yang lainnya yaitu angka 12 dan angka 13 menegaskan bahwasanya usaha toko buku milik Penggugat "susah tutup" artinya sesungguhnya usaha toko buku milik Penggugat tidaklah benar-benar dalam keadaan tutup, bangkrut atau tidak bisa berjalan lagi melainkan sebaliknya malahan penjualan di toko buku Penggugat menghasilkan omset/keuntungan yang lebih karena "susah tutup" dan oleh karenanya Penggugat justru dapat menyelesaikan dan melunasi utang/kredit pada Tergugat I, bahwa gugatan dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat *a quo* yang tidak sinkron antara dalil posita dan dalil petitum yaitu dalam gugatan menjelaskan begitu banyak hubungan hukum serta perbuatan hukum sehingga terjadi peristiwa hukum antara Penggugat dan Tergugat V yang melakukan perbuatan hukum mengajukan kredit kepada Tergugat I dengan agunan sebagaimana objek lelang hak tanggungan dan bahkan tidak sedikitpun menyinggung serta menjelaskan/ menyatakan hubungan perbuatan hukum dari Tergugat III atas apa yang didalilkan Penggugat tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi sebaliknya justru Penggugat dalam dalil petitum gugatannya tidak berkehendak menuntut Tergugat V untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum padahal sesungguhnya seluruh apa yang ditegaskan Penggugat dalam gugatannya bermula dari adanya hubungan hukum serta perbuatan hukum antara Penggugat dan Tergugat V sehingga tidak memenuhi logika dan alasan hukum jika Tergugat V tidak turut dituntut dan menunjukkan adanya itikad tidak



baik Penggugat dalam gugatannya untuk menghindar dari kewajiban hukumnya melunasi kredit kepada Tergugat I dengan alasan yang menyatakan lelang hak tanggungan tidak sah, tidak prosedural dan harus dinyatakan batal oleh karenanya justru Penggugat-lah yang sebenarnya telah melakukan perbuatan melawan hukum dan petitum gugatan angka 5 tidak memiliki alasan dan dasar hukum yang jelas yaitu Penggugat menuntut agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat sedangkan yang menurut Penggugat sebagai objek sengketa secara prosedural hukum akibat perbuatan hukum Penggugat yang tidak dapat melunasi pinjaman/kredit kepada Tergugat I dengan agunan sebagaimana tersebut pada angka 1 gugatan telah dilaksanakan eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa gugatan dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena dalil gugatan tidak mempunyai dasar hukum yaitu gugatan tidak mempunyai hubungan dengan objek sengketa yang menurut Penggugat adalah sebagaimana posita gugatan angka 1 serta tiada memiliki hubungan hukum atas dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa dan objek sengketa sebenarnya menunjukkan seolah-olah telah terjadi penyerobotan tanah oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V akan tetapi substansi materil gugatan lebih kepada proses dan hasil pelelangan objek lelang hak tanggungan sebagai adanya perbuatan hukum Penggugat kepada Tergugat I yang melakukan pinjaman/kredit dengan agunan sebagaimana yang telah ditegaskan Penggugat dalam posita gugatannya angka 1 oleh karenanya Penggugat telah mengaburkan objek sengketa yang sebenarnya yaitu proses dan hasil lelang berupa surat-surat ketetapan lelang atas agunan sebagaimana posita gugatan Penggugat angka 1 bahwasanya Penggugat telah dalam keadaan tidak mampu melunasi pinjaman/kredit kepada Tergugat I, Perbuatan hukum Penggugat kepada Tergugat I yang mana tunduk ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi dengan mendalilkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Penggugat mengakui adanya ikatan hukum terhadap Tergugat I berupa pengikatan dalam bentuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor

*Halaman 65 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm*



5/APHT/2005 Tanggal 4 Januari 2005 sebagai Akta Otentik dibuat oleh Pejabat Umum Raga Purba, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh karenanya berdasarkan Pasal 44 huruf 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa "Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku" sehingga dengan tidak ditariknya PPAT Raga Purba, S.H., selaku pihak yang menjadi dasar pendaftaran Sertifikat Hak Tanggungan membuktikan tepat gugatan penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I pada angka I adalah merupakan eksepsi tentang gugatan terhadap penjualan lelang yang diajukan setelah eksekusi dilaksanakan tidak dapat diterima yang termasuk eksepsi prosesual diluar eksepsi tentang kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil eksepsi Tergugat I pada angka I yang beralasan sehingga dapat dikabulkan atau tidak atau bahkan sebaliknya bantahan Penggugat terhadap dalil eksepsi tersebut yang beralasan sehingga eksepsi Tergugat I pada angka I tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam dalil surat gugatannya Penggugat bersama dengan Tergugat V telah menandatangani perjanjian pemberian fasilitas kredit modal usaha dengan Tergugat I dan sebagai jaminan atas pinjaman modal tersebut Penggugat telah menyerahkan tanda bukti hak milik berupa sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan di atasnya berupa 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik Nomor 660 atas nama Penggugat dengan luas tanah 1.075 (seribu tujuh puluh lima) meter persegi yang terletak di Desa Gunung Alam Kecamatan Kota Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara Provinsi Bengkulu yang selanjutnya Tergugat I telah mengeluarkan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B.3207/KC-XIXADK/10/2015 tanggal 19 Oktober 2015 kepada Penggugat dan Tergugat V, Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.2856/KC-XIX/ADK/09/2015 tanggal 18 September 2015 kepada Tergugat II yang kemudian Tergugat II telah menerbitkan risalah lelang Nomor 490/2015 Tanggal 18 November 2015 sehingga jaminan milik Penggugat tersebut telah dijual lelang kepada Tergugat III yang kemudian Tergugat IV telah menerbitkan perubahan nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 660 dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat III;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat ternyata materi gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) oleh para Tergugat terhadap Penggugat dengan adanya suatu akibat hukum dari pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I (sebagai Penjual) dan dilaksanakan oleh Tergugat II (sebagai Pelaksana Lelang) atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 660 atas nama. Penggugat yang sebelumnya telah diserahkan oleh Penggugat bersama Tergugat V kepada Tergugat I sebagai jaminan atas pinjaman kredit dan berdasarkan risalah lelang Nomor 490/2015 Tanggal 18 November 2015 jaminan milik Penggugat tersebut telah dijual lelang kepada Tergugat III (sebagai Pembeli Lelang) yang kemudian Tergugat IV telah menerbitkan perubahan nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 660 dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat III;

Menimbang, bahwa akibat hukum adalah menimbulkan perubahan dalam situasi keadaan hukum yang ada bagi seseorang atau badan hukum seperti melahirkan hubungan hukum baru, melahirkan peristiwa hukum baru, menghapuskan hubungan baru, menghapuskan peristiwa hukum dan menetapkan suatu status;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti jawaban para Tergugat ternyata benar salah satu objek sengketa perkara *a quo* yaitu Sertifikat Hak Milik dan suatu Sertifikat Hak Milik melahirkan akibat hukum yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang Sertifikat, yaitu semula sebagai pemegang hak adalah Penggugat dan sekarang adalah Tergugat III sehingga hal tersebut menurut Penggugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena merasa hak-hak atau kepentingan-kepentingannya telah dilanggar sebagai akibat dari perbuatan Tergugat IV tersebut dan terhadap hak-

*Halaman 67 dari 73* Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm

#### 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)



hak atau kepentingan masyarakat yang dilanggar dapat dikatakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I pada angka I tentang gugatan diajukan setelah dilakukannya penjualan lelang/eksekusi dan dimenangkan oleh pemenang lelang yang sah dalam pelelangan yang terbuka untuk umum dipandang tidak beralasan sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I pada angka II adalah merupakan eksepsi tentang gugatan *obscuur libel* yang termasuk eksepsi prosesual diluar eksepsi tentang kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil eksepsi Tergugat I pada angka II yang beralasan sehingga dapat dikabulkan atau tidak atau bahkan sebaliknya bantahan Penggugat terhadap dalil eksepsi tersebut yang beralasan sehingga eksepsi Tergugat I pada angka II tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat I ternyata eksepsi angka II tersebut telah memasuki pokok perkara sehingga untuk menentukan apakah benar gugatan dari Penggugat kabur (*obscuur libel*) baru akan dapat diketahui setelah melihat dan memperhatikan bukti surat serta setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang mengetahui tentang keberadaan dan segala akibat perbuatan hukum dimaksud dimana seluruh proses tersebut baru akan diketahui setelah melalui pemeriksaan materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I pada angka II tentang gugatan yang kabur dan tidak jelas mengenai dalil-dalil posita gugatan dan dalam petitum gugatan yang menuduh adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dengan adanya pelanggaran proses lelang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dipandang tidak beralasan sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II pada angka 2 adalah merupakan eksepsi tentang gugatan *obscuur libel* yang termasuk eksepsi prosesual diluar eksepsi tentang kewenangan mengadili;



Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 582 K/Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975 yang menyatakan bahwa karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, Nomor 873 K/Sip/1975 Tanggal 6 Mei 1977 yang menyatakan bahwa tuntutan penggugat mengenai keuntungan perusahaan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak terperinci sebagaimana mestinya sehingga tidak jelas berapa jumlah keuntungan yang secara tepat menjadi hak penggugat, Nomor 492 K/Sip/1970 Tanggal 21-11-1970 yang menyebutkan bahwa gugatan yang tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah diantara posita dan petitum gugatan Penggugat ada yang tidak jelas dan tidak sesuai berdasarkan dalil eksepsi Tergugat II sehingga dapat dikabulkan atau tidak atau bahkan sebaliknya bantahan Penggugat terhadap dalil eksepsi tersebut yang beralasan sehingga eksepsi Tergugat II angka 2 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati, mempelajari dan meneliti gugatan Penggugat ternyata dalam materi gugatan Penggugat pada lembar ke-18 posita angka 39 huruf b tertulis:

b. Kerugian Moril:

Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan tergugat sebenarnya hal tersebut tidak ternilai dengan materi, tetapi untuk memudahkan Ketua Pengadilan Negeri Arga Makmur dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat menuntut kerugian moril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang harus dibayarkan Tergugat I, II, III, dan Tergugat IV secara timbang renteng sekaligus dan tunai seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde); dan pada lembar ke-20 dalam petitum angka 7 tertulis:

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara timbang renteng untuk membayar kerugian moril sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dan kerugian materiil untuk Tergugat I sebesar Rp.1.53.000.000 (satu milyar lima puluh tiga juta rupiah). jadi total yang harus

*Halaman 69 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm*



dibayar oleh tergugat adalah Rp.2.53.000.000,- (dua milyar, limapuluh tiga juta rupiah) sekaligus dan tunai seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

serta gugatan Penggugat telah diubah dengan merenvoi angka sebagai berikut:

1. Pada lembar ke-18 surat gugatan dalam posita angka 39 huruf a terdapat penambahan penulisan angka yaitu semula Rp.1.53.000.000,- menjadi Rp.1.053.000.000,-;
2. Pada lembar ke-20 surat gugatan dalam petitum angka 7 terdapat penambahan penulisan angka yaitu semula Rp.1.53.000.000,- menjadi Rp.1.053.000.000,- dan semula Rp.2.53.000.000,- menjadi Rp.2.053.000.000,-;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah mencermati, mempelajari dan meneliti replik yang diajukan Penggugat ternyata dalam replik Penggugat tidak ada dalil bantahan terhadap eksepsi angka 2 Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat II ternyata eksepsi angka 2 tersebut bersesuaian dengan materi gugatan Penggugat pada lembar ke-18 posita angka 39 huruf b tertulis Penggugat menuntut kerugian moril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sedangkan pada lembar ke-20 dalam petitum angka 7 tertulis menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara timbang renteng untuk membayar kerugian moril sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan dalam replik Penggugat tidak ada membantah dalil eksepsi angka 2 Tergugat II tersebut serta dalam perubahan gugatannya Penggugat juga tidak ada memperbaiki materi tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa antara petitum angka 7 dengan posita angka 39 huruf b gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan tidak sesuai karena Penggugat tidak dapat menyebutkan secara pasti mana yang menjadi tuntutan apakah menuntut kerugian moril sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) atau sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas demi sempurna dan tuntasnya perkara ini maka seharusnya apa yang tercantum dalam posita juga harus sesuai dengan apa yang tercantum dalam petitum surat gugatan Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengandung cacat formil dalam hal gugatan kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas dan tidak sesuai antara posita dengan petitum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat II pada angka 2 tentang gugatan kabur (*obscuur libel*) dipandang cukup beralasan sehingga eksepsi tersebut patut untuk diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II diterima dan berdasarkan ketentuan Pasal 162 Rbg karena materi eksepsi bukan menyangkut kewenangan mengadili maka akan diputus bersama pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena gugatan kabur (*obscuur libel*), maka berdasarkan alasan tersebut diatas gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka terhadap eksepsi Tergugat II selebihnya dan eksepsi Tergugat III serta eksepsi Tergugat IV tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka terhadap pokok perkara *a quo* tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka terhadap petitum gugatan Penggugat dalam Provisi yang menyatakan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Arga Makmur untuk segera memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Arga Makmur untuk menanggukkan dengan meletakkan sita jaminan atas obyek jaminan kepada Penggugat hingga perkara *a quo* SHM Nomor 660 atas nama Penggugat terletak di Desa Gunung Alam Kecamatan Kota Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara Propinsi Bengkulu mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*) juga dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam konpensasi tidak dapat diterima dan ternyata gugatan rekonpensasi berhubungan erat dengan gugatan konpensasi sedangkan gugatan konpensasi sendiri belum diperiksa oleh karena itu sudah selayaknya gugatan rekonpensasi juga tidak dapat diterima (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1527 K/Sip/1976 Tanggal 2 Agustus 1977);

Halaman 71 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2016/PN.Agm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam konpensi tidak dapat diterima, maka Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekompensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONPENSI:

### DALAM EKSEPSI:

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV;
2. Menerima eksepsi Tergugat II;

### DALAM POKOK PERKARA:

### DALAM PROVISI:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekompensi/Tergugat III Kompensi tidak dapat diterima;

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.346.000,00,- (Tiga juta tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Arga Makmur, pada hari Senin, tanggal 3 Oktober 2016, oleh kami, Doddy Hendrasakti, S.H., sebagai Hakim Ketua, Tyas Listiani, S.H., M.H., dan Agung Hartato, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Arga Makmur Nomor 4/ Pen/Pdt.G/2016/PN.Agm tanggal 1 April 2016, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 5 Oktober 2016 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, didampingi Dodi Ardiyanto, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV serta tanpa dihadiri Tergugat V;

#### 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

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Tyas Listiani, S.H., M.H.

Doddy Hendrasakti, S.H.

Agung Hartato, S.H.

Panitera Pengganti,

Dodi Ardiyanto, S.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	Rp.30.000,00,-
2. ATK .....	Rp.50.000,00,-
3. Biaya Panggilan .....	Rp. 1.255.000,00,-
4. Pemeriksaan Setempat .....	Rp. 2.000.000,00,-
5. Redaksi .....	Rp. 5.000,00,-
6. Materai .....	<u>Rp. 6.000,00,-</u>
Jumlah .....	Rp.3.346.000,00,-

(Tiga juta tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah)