



PUTUSAN

Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT Duta Sumpit Indonesia, berkedudukan di Dsn.Krajan I, Desa Soropadan, Kecamatan Pringsurat, Kabupaten Temanggung, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mukhamad Saiful Ma'arif, Karyawan Bidang General Affair PT. Duta Sumpit Indonesia dan Anik Puji Lestari, Manager Keuangan PT. Duta Sumpit Indonesia, berdasarkan surat tugas nomor : 21/DSI/III/2024 tertanggal 13 Maret 2024 dan surat tugas nomor : 26/DSI/IX/2024 tertanggal 27 September 2024 serta surat kuasa khusus nomor : 20/DSI/III/2024 tertanggal 13 Maret 2024 dan surat kuasa khusus nomor : 25/DSI/IX/2024 tertanggal 27 September 2024 dari Aloysius Rachmat Jiman, selaku Direktur PT. Duta Sumpit Indonesia, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang No. 71/S.K/V/2024/PN.MGG tertanggal 7 Mei 2024 dan No. 141/S.K/IX/2024/PN.MGG tertanggal 3 September 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. Bank United Overseas Bank Limited (UOB) Indonesia Pusat Di Jakarta Pusat. cq. PT United Overseas Bank Limited (UOB) Indonesia Kantor Wilayah Jawa Tengah cq. PT United Overseas Bank Limited (UOB) Indonesia Kantor Cabang**

Halaman 1 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Magelang, berkedudukan di Jalan Tidar No. 17 Kelurahan Magersari, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Janu Iswanto, S.H.,M.H dan Saji, S.H.,M.H Para Advokat, pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Janu Iswanto & Associates" Alamat Kantor : Jalan Dr. Wahidin Nomor 6 Kota Magelang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 24/NBBC/1010 tertanggal 16 Mei 2024 dari Jonathan Trisbiantara selaku Business Banking Credit Management Head sebagaimana Akta Surat Kuasa Nomor 4 tanggal 4 Maret 2024 mewakili Direksi PT Bank UOB Indonesia, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 80/SK/V/2024/PN.MGG tertanggal 22 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

- Iming Sidharta**, bertempat tinggal di Jl. Pinus No 45, Pondok Mertoyudan Sejahtera, Kelurahan Prajenan, Kelurahan Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Janu Iswanto, S.H.,M.H dan Saji, S.H.,M.H Para Advokat, pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Janu Iswanto & Associates" Alamat Kantor : Jalan Dr. Wahidin Nomor 6 Kota Magelang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Mei 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 81/SK/V/2024/PN.MGG tertanggal 22 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Halaman 2 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



3. **Kementerian Keuangan RI, cq. Kanwil Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) Jateng dan DIY , cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang GKN II Lt. 4,** berkedudukan di Jln. Imam Bonjol No 1D Kelurahan Dadapsari, Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniarto, Maria Lucia Clamameria, Moh. Arif Rochman, Dwi Susianto Guntoro, Iwan Kurniawan, Calvinus Wijaksono Nababan, Sahat B H J Pardede, Arsy Febriya Wardani, Randhika Yoga Perdata, Antono Adhi Susanto, Siti Rokhayah, Muh. Charis, Dwito Joko Priyono, Lukas Carus Adhi Bimo, Budi Kristyanto dan Kamsidah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-237/MK.1/2024 tertanggal 16 Mei 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 108/SK/VI/2024/PN.MGG tertanggal 26 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI, cq. Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, cq. Badan Pertanahan Kabupaten Magelang,** berkedudukan di Jln. Soekarno Hatta No. 110, Biyeran, Kelurahan Sawitan, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nur Aini Arifah,A.Ptnh., Fajar Noviartha, S.Si, Dwi Handono, S.ST, Wisnu Faishal Rasyid,S.H., Muhlifain Naumingtias, S.Si, Agus Soim Nahyu

Halaman 3 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Widiyanto dan Ahmad Dzulfaqor Albaz Alwy berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 11/SKU-33-08-MP.02.02/V/2024 tertanggal 14 Mei 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 83/SK/V/2024/PN.MGG tertanggal 28 Mei 2024 dan Surat Kuasa Khusus Nomor : 14/SKU-33-08-MP.02.02/VI/2024 tertanggal 25 Juni 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 107/SK/VI/2024/PN.MGG tertanggal 26 Juni 2024. Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**

5. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Ri, cq. Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah cq. Badan Pertanahan Kabupaten Temanggung, berkedudukan di Jalan Jend. Sudirman No. 150 Temanggung, Kelurahan Kowangan, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada, Sambung Yulianto,S.H.,CN.,M.KN., Nurul Hidayatul Aliyah, L.S.,S.SiT, Nanda Satriya Ageng, S.H., Sunarko,S.H., Wiji Lestari, S.Kom., Rofi Mustaghfiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 11/Sku-33.23.MP.02/V/2024 tertanggal 07 Mei 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 74/SK/V/2024/PN.MGG tertanggal 14 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 4 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 30 April 2024 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I bermula sejak PENGUGAT mendapat fasilitas kredit dari TERGUGAT I sebagaimana diterangkan dalam perjanjian kredit sebagai berikut :

1. Perjanjian kredit NO. 28 tertanggal 10 – 03- 2017.
 - Fasilitas kredit rekening koran jumlah maksimum Rp. 4.250.000.000,-(empat milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) jangka waktu 12 bulan
 - Fasilitas kredit angsuran jumlah maksimum Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) jangka waktu 60 bulan.
 - Jumlah keseluruhan Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah)
 - Jangka waktu 12 bulan dihitung sejak tanggal 10-03-2017 sampai dengan 10 -03 – 2017.
 - Bunga kredit rekenig koran (KRK) = 10 % selama 1 (satu) Tahun.
 - Bunga kredit angsuran (KA) = 10 % selama 1 (satu) Tahun.
 - Angsuran KRK : 60 kali angsuran pokok pinjaman tetap.
 - Angsuran KA : pokok dan bunga akan di bayarkan setiap tanggal 10 setiap bulan nya angsuran pertama pada 10 – 042017.
2. Perubahan perjanjian kredit Nomor: 464 tertanggal 31 – 08- 2017 di ubah menjadi.
 - Fasilitas kredit revolving credit facility (RCF) batas penggunaan maksimum Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar Rupiah) jangka waktu 12 bulan

Halaman 5 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fasilitas kredit rekening koran jumlah maksimum Rp. 10.250.000.000,- (Sepuluh Milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) jangka waktu 12 bulan.
 - Fasilitas kredit angsuran jumlah maksimum Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) outstanding per tanggal 31 – 08 -2017 adalah Rp. 701.379.195,-(tujuh ratus satu juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu seratus sembilan puluh lima rupiah) jangka waktu 60 bulan.
 - Jumlah keseluruhan Rp. 14.000.000.000,-(empat belas milyar rupiah).
 - Bunga kredit rekening koran (KRK) = 10 % selama 1 (satu) Tahun efektif berubah menjadi 9 % pertahun.
 - Bunga kredit angsuran (KA) = 10 % selama 1 (satu) Tahun efektif berubah menjadi 9 % per tahun..
 - Angsuran: 60 kali angsuran secara bulanan setiap tanggal 10, pembayaran pertama di lakukan pada 10 – 04 - 2017.
3. Perubahan perjanjian kredit Nomor: 93 tertanggal 04 – 12 – 2019.
- Fasilitas kredit rekening koran jumlah maksimum Rp. 10.250.000.000,- (Sepuluh Milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) jangka waktu 12 bulan.
 - Fasilitas kredit angsuran jumlah maksimum Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) outstanding per tanggal 02 – 12 – 219 adalah Rp. 397.839.874,-(Tiga ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh sembilan delapan ratus tujuh puluh empat rupiah) jangka waktu 120 bulan.
 - Fasilitas kredit revolving credit facility (RCF) batas penggunaan maksimum Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar Rupiah).
 - Jumlah keseluruhan Rp. 14.000.000.000,-(empat belas milyar rupiah)
 - Perubahan terjadi pada Fasilitas kredit angsuran yang semula Rp. 397.839.874,-(Tiga ratus sembilan puluh tujuh juta delapan

Halaman 6 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg

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)



ratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh empat rupiah) menjadi Rp. 3. 397.839.874,-(tiga milyar Tiga ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh empat rupiah).

- Sehingga jumlah keseluruhan limit fasilitas maksimum sebesar Rp. 13. 647. 839.874,-(tiga belas milyar enam ratus empat puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh empat rupiah).

- Bunga kredit rekenig koran (KRK) = 12 % selama 1 (satu) Tahun. berubah menjadi 9 % pertahun.

- Bunga kredit angsuran (KA) = 9 % selama 1 (satu) Tahun.

4. Perubahan perjanjian kredit Nomor: 581 tertanggal 30 juni 2020.

- Pengalihan seluruh outstanding fasilitas kredit rekening koran (KRK) menjadi revolving credit facility (RCF) dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Fasilitas revolving credit facility (RCF) Rp. 10.250.000.000,- (Sepuluh Milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Jangka waktu 9 bulan.

2. Kredit angsuran I (KA I) batas penggunaan maksimum Rp. 397.839.874,-(tiga milyar Tiga ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh empat rupiah). Dengan outstanding per tanggal 29 juni 2020 Sebesar Rp. 3.345.636.473,-(tiga milyar tiga ratus empat puluh lima juta enam ratus tiga puluh enam ribu empat ratus tujuh puluh tiga rupiah). Jangka waktu 120 bulan.

3. Kredit angsuran II (KA II) dengan batas penggunaan maksimum sebesar RP. 255.000.000,-(dua ratus lima puluh lima juta rupiah) jangka waktu 36 bulan.

4. Kredit angsuran (KA III) penggunaan maksimum sebsar Rp. 429.787.511,-(empat ratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus sebelas juta rupiah) jangka waktu 36 bulan.

Halaman 7 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan ketentuan jumlah keseluruhan fasilitas kredit Sebesar Rp. 14.332.627.385,-(empat belas milyar tiga ratus tiga puluh dua juta enam ratus dua puluh tujuh ribu tiga ratus delapan puluh lima rupiah)

- Melakukan penundaan pembayaran angsuran bunga dan pokok sejak bulan juli 2020 sampai September 2020.

- Bunga RCF : 9 %

- Bunga KA I : 9 %

- Bunga KA II : 7,50 %

- Bunga KA III : 9 %

- Angsuran KA I : 120 x pada tanggal 4.

- Angsuran KA II : 36 x pada Tanggal 10.

- Angsuran KA III : 36 x pada tanggal 10.

5. Perubahan perjanjian Nomor: 863 tertanggal 02 November 2020.

- Fasilitas revolving credit facility (RCF) Rp. 10.250.000.000,- (Sepuluh Milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) jangka waktu sampai dengan 10 Maret 2021.

- Rp. 397.839.874,-(tiga milyar Tiga ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh empat rupiah) outstanding per tanggal 27 oktober 2020 sebesar Rp. 3.345.636.473,- (tiga milyar tiga ratus empat puluh lima juta enam ratus tiga puluh enam ribu empat ratus tujuh puluh tiga rupiah) jangka waktu sampai dengan 04 Maret 2030.

- Menghapus seluruh fasilitas KA II dan K A III.

- Dengan ketentuan keseluruhan fasilitas kredit sebesar Rp. 13.647.839.874,- (tiga belas milyar enam ratus empat puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh empat rupiah).

- Bunga RCF : 9 % per Tahun.

- Bunga KA I : 9 % per Tahun.

- Angsuran KAI : 123 kali secara bulanan setiap tanggal 4.

Halaman 8 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg

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)



2. Bahwa sebagaimana penjelasan pada posita No.1 adapun objek yang dijaminan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I yaitu beberapa bidang tanah antara lain:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 599 atas Nama: Liong Wie Kien al Grace Natalia. dengan luas kurang lebih 8.490 M², yang terletak di provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Temanggung, Kecamatan Pringsurat, Desa Soropadan dengan gambar situasi tertanggal 31 – 12 – 1996 Nomor: 4644/1996.
2. Sertifikat Hak milik (SHM) No. 87 atas Nama : Aloysius Rochmat Jiman, Dengan luas kurang lebih 4.460 M², yang terletak di provinsi jawa Tengah, kabupaten Magelang, Kecamatan Tempuran desa Jogomulyo dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.22.11.09.00120.
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 914 atas Nama: Grace Natalia, Dengan luas 474 M², yang terletak di provinsi jawa Tengah, kabupaten Magelang, Kecamatan Mertoyudan, Desa Mertoyudan, dengan surat ukur tertanggal 20 – 09 – 2004 Nomor: 3099/Mertoyudan/2004.

3. Bahwa semenjak PENGUGAT mendapat fasilitas kredit dari TERGUGAT I, maka berdasarkan hitungan dan bukti yang ada pada PENGUGAT, maka PENGUGAT sudah melakukan pembayaran angsuran sebagai berikut:

- Bunga Kredit Rekening Koran (KRK) : Rp. 3.532.050.717
- Kredit angsuran (KA) : Rp. 1.573.280.569

Sehingga jumlah total pembayaran angsuran yang telah dibayarkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I sebesar: Rp. 5.105.331.286,-(lima milyar seratus lima juta tiga ratus tiga puluh satu ribu dua ratus delapan puluh enam rupiah) dengan rincian sebagaimana terlampir dalam gugatan ini.

4. Bahwa sebagaimana penjelasan pada posita No.3 mengenai history pembayaran atas hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT I dengan

Halaman 9 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



demikian PENGGUGAT termasuk debitur yang BERETIKAD BAIK mengingat PENGGUGAT dalam menjalin hubungan kerja sama sebagai debitur dari TERGUGAT I yang berawal sejak sekitar tahun 2017 sampai saat ini sudah melakukan pembayaran sebesar sebagaimana penjelasan pada posita di atas, artinya PENGGUGAT merupakan debitur yang selama ini taat terhadap peraturan yang dibuat oleh TERGUGAT I, namun semenjak adanya pandemi Covid -19 yang melanda di beberapa Negara termasuk Indonesia membuat keadaan ekonomi menjadi berubah dan tidak menentu yang berakibat keadaan pasar menjadi lemah, sepi dan lesu serta daya beli konsumen yang menurun sehingga akibat dari kejadian tersebut usaha PENGGUGAT pun terkena imbasnya dengan menurunnya omset dari hasil usaha dibidang pengolahan kayu atau pembuatan barecore dengan demikian untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutang kepada TERGUGAT I pun agak terhambat, bahkan untuk memenuhi kewajiban perusahaan terhadap para karyawan pun juga terganggu termasuk gaji dan fasilitas lainnya, dan pada akhirnya pabrik pun sudah tidak bisa beroperasi lagi serta ditutup sejak tanggal 23 Februari 2020 sampai saat ini.

5. Bahwa sebagaimana penjelasan pada posita di atas PENGGUGAT tetap berusaha untuk menyelesaikan kewajiban atas hutang – hutang tersebut kepada TERGUGAT I hanya dalam hal ini meminta waktu untuk berusaha dengan cara menjual aset - aset yang ada secara mandiri tanpa melalui Lelang supaya mendapat harga yang layak dan tentunya supaya ada sisa untuk modal usaha lagi setelah digunakan untuk pelunasan atas hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan harapan PENGGUGAT setelah urusan hutang piutang ini selesai supaya bisa melanjutkan usahanya lagi mengingat ada sekitar 320 karyawan yang saat ini masih di rumahkan yang tentunya para karyawan tersebut juga menunggu kepastian dari PENGGUGAT untuk melanjutkan bekerja.

6. Bahwa sebagaimana penjelasan pada posita No. 5 seharusnya TERGUGAT I memberi kesempatan kepada PENGGUGAT untuk berusaha menyelesaikan kewajibannya supaya semuanya berjalan dengan

Halaman 10 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



baik dan tidak ada yang saling dirugikan, namun TERGUGAT I hanya mementingkan diri sendiri yaitu yang penting mendapat keuntungan dan tidak memberi waktu yang cukup kepada PENGGUGAT karena terbukti dengan keadaan yang seperti ini TERGUGAT I tetap melaksanakan LELANG terhadap objek jaminan milik PENGGUGAT yaitu pada :

a. Lelang pertama Pada: hari Kamis, Tanggal 15 bulan Desember tahun 2022 tempat: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) GKN II Lt. 4, yang beralamat, di Jalan Imam Bonjol No. 1D Semarang, Kota Semarang, Jawa Tengah, melalui surat pemberitahuan lelang Nomor:22/RCM/13653, Tertanggal Jakarta 11 November 2022, dengan ketentuan tidak ada pembeli.

b. Lelang kedua PENGGUGAT tidak diberi tahu sebelum pelaksanaan lelang, namun PENGGUGAT diberi tahu setelah lelang dilaksanakan dengan surat Nomor: 24/NBBC/0149 tertanggal Jakarta 18 Januari 2024, dengan ketentuan telah terjual melalui lelang atas 2 (dua) bidang tanah dari 3 bidang tanah sebagai objek jaminan dengan ketentuan sebagai mana posita Nomor: 7.

7. Bahwa sebagaimana penjelasan pada posita No.6 atas pelaksanaan lelang tersebut ada 2 bidang objek jaminan yang terjual melalui lelang tersebut yaitu :

1. Sertifikat Hak milik (SHM) No. 87 atas Nama: Aloysius Rochmat Jiman. Dengan luas kurang lebih 4.460 M², yang terletak di provinsi Jawa Tengah, kabupaten Magelang, Kecamatan Tempuran desa Jogomulyo dengan dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.22.11.09.00120.

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 914 atas Nama: Grace Natalia. Dengan luas 474 M², yang terletak di provinsi Jawa Tengah, kabupaten Magelang, Kecamatan Mrtoyudan, Desa Mertoyudan, dengan surat ukur tertanggal 20 – 09 – 2004 Nomor: 3099/Mertoyudan/2004.

Dan pembeli atas objek jaminan yang diLELANG tersebut adalah TERGUGAT II, dari penjualan lelang atas jaminan milik Para

Halaman 11 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



PENGGUGAT sebagaimana tersebut di atas telah terjual Dengan rincian sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 87 atas nama Aloysius Rochmat Jiman terjual dengan harga Rp.1.755.000.000,-(Satu milyar tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah).
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No: 914 atas Nama: Grace natalia. Terjual Rp. 3.728.000.000,-(Tiga milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta rupiah)

Sehingga dari 2 (dua) objek jaminan tersebut secara keseluruhan terjual dengan harga Rp.5.483.000.000,00,-(lim milyar empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah).

8. Bahwa dari uraian pada posita di atas sangat jelas tindakan yang dilakukan TERGUGAT I ,TERGUGAT II, TERGUGAT III , turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II sangat tidak menunjukkan ETIKAD BAIK karena tindakan tersebut telah merugikan bagi para PENGGUGAT mengingat harga tersebut di atas adalah harga yang tidak wajar dan jauh di bawah harga pasaran, karena bilamana objek tersebut dijual secara mandiri tanpa melalui lelang tentunya harganya jauh di atas harga tersebut, adapun yang menjadi dasar PENGGUGAT untuk menentukan taksiran harga atas dua objek jaminan tersebut yaitu:

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) pajak Bumi dan bangunan yang dikeluarkan oleh kantor BPPKAD Kabupaten Magelang bahwa dalam surat SPPT tersebut NJOP Taanah milik PENGGUGAT di hargai Rp.3.100.000,-(Tiga juta seratus ribu rupiah) per 1 M² dan bangunan Rp. 968.000.000,-(sembilan ratus enampuluh delapan ribu) per 1 M², dimana idealnya harga tanah pada umumnya atau harga pasaran lebih tinggi antar 5 atau 10 kali lipat dari pada penentuan NJOP untuk penentuan pajak bumi dan bangunan sehingga dengan demikian hitungan harga tanah dan bangunan milik PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

- Tanah NJOP per 1 M² = Rp.3.100.000,-(Tiga juta seratus ribu rupiah) x 5 (harga pasaran) x 474 M² luas tanah = Rp.

Halaman 12 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



7.347.000.000,-(Tuju milyar tiga ratus empat puluh tuju juta rupiah).

- Bangunan NJOP per 1 M² = Rp.968.000 x 547 M² luas bangunan = Rp.529.496.000,-(lima ratus dua puluh sembilan juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

- Sehingga total harga tanah dan bangunan adalah : Rp. 7.347.000.000,-(Tujuh milyar tiga ratus empat puluh tuju juta rupiah) + Rp.529.496.000,-(lima ratus dua puluh sembilan juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) = Rp.7.876.496.000,(Tujuh milyar delapan ratus tuju puluh enam juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

2. Surat penawaran pembelian unit rumah di Perumahan valecia Residen yaitu tempat objek jaminan SHGB No. 914 atas Nama: Grace Natalia. yang dikeluarkan oleh PT. HASANA DAMAI PUTRA dengan rincian sebagai berikut: tanah dan bangunan dengan luas tanah 500 M² da bangunan 400 M² maka harga jual Rp. 6.976.062.500 (enam milyar sembilan ratus tuju puluh enam juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah). Dengan demikian jika di dibandingkan dengan surat penawaran tersebut dan mengingat tanah dan bangunan milik PENGGUGAT posisinya berada didepan maka harga jelas lebih tinggi sehingga wajar bila mana harga tanah milik PENGGUGAT sebesar Rp.7.876.496.000,(Tujuh milyar delapan ratus tuju puluh enam juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

3. Surat keterangan taksiran harga tanah Nomor; 590/277/2009/2023 yang di keluarkan oleh pemerintahan Desa Jogomulyo untuk Sertifikat Hak milik (SHM)No.87 atas Nama : Aloysius Rochmat Jiman di taksir untu per 1 M² ditaksir dengan harga kurang lebih Rp. 800.000,-(delapan ratus ribu rupiah) dengan demikian oleh karena luas tanah SHM Nomor: 87 adalah 4.460 M² maka harga tanah tersebut adalah 4.460 M² x Rp. 800.000,-(delapan ratus ribu rupiah) = Rp.3.568.000.000, (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah)

Halaman 13 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



- Sehingga bilamana dijumlah secara keseluruhan terhadap 2 bidang objek jaminan yang terjual melalui lelang tersebut apabila dijual secara mandiri akan mendapat harga kurang lebih sekitar Rp.7.876.496.000,(Tujuh milyar delapan ratus tujuh puluh enam juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) + Rp.3.568.000.000, (tiga milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) = Rp. 11.444.496.000,- (Sebelas Milyar empat ratus empat puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

9. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan turut TERGUGAT I dan II sebagaimana penjelasan pada posita No.7 hal tersebut telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT baik secara MATERIEL (kerugian yang telah nyata diderita) maupun IMATERIEL (kerugian yang diderita karena hilang nilai potensi keuntungan dikemudian hari) mengingat tindakan lelang sebagaimana di atur dalam PMK No.27/PMK.06.2016 pasal 1 ayat 1 yang seharusnya menjual barang secara terbuka agar mencapai nilai harga tertinggi namun kenyataan dalam hal ini harga yang dicapai tidak sesuai dengan tujuan lelang tersebut bahkan jauh di bawah dari harga pada umumnya.

10. Bahwa sebagaimana penjelasan posita di atas mengenai kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT secara Materiel yaitu telah kehilangan aset berupa 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan yang nilai jualnya sekitar kurang lebih Rp. 11.444.496.000,- (Sebelas Milyar empat ratus empat puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

11. Bahwa kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT selain kerugian secara Materiel ada juga kerugian secara Immaterial (kerugian yang diderita karena hilang nilai potensi keuntungan dikemudian hari) dengan dijual melalui lelang dengan harga yang rendah jauh di bawah harga pasaran maka ada Selisih harga yang menjadi kerugian PENGGUGAT sebagaimana rincian di bawah ini:

Halaman 14 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



- Harga jual menurut pasaran adalah Rp. 11.444.496.000,- (Sebelas Milyar empat ratus empat puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).
- harga jual melalui lelang hanya Rp. 5.483.000.000,-(lima milyar empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah).
- selisih harga jual 2 bidang objek jaminan Rp.5.961.496.000,- (Lima milyar sembilan ratus enam puluh satu juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).
- Sehingga dengan demikian kerugian secara Imateriel yang di alami oleh PENGGUGAT adalah Rp.5.961.496.000,-(Lima milyar sembilan ratus enam puluh satu juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).

11. Bahwa sebagaimana penjelasan pada posita di atas hal tersebut yang menjadi dasar PENGGUGAT mengajukan Gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ini kepada Para TERGUGAT dan Turut TERGUGAT melalui Pengadilan Negeri Magelang, mengingat dengan adanya kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT sebagaimana tersebut di atas kenyataannya PENGGUGAT masih ditagih oleh TERGUGAT I melalui Surat Nomor: 24/BBCM/0115 tertanggal Jakarta 23 Februari 2024 sebesar Rp.11.643.400.196,-(sebelas Milyar enam ratus empat puluh tiga juta empat ratus ribu seratus sembilan puluh enam rupiah).

12. Bahwa berdasarkan uraian pada posita pada di atas oleh karena adanya kerugian yang timbul dan diderita oleh PENGGUGAT akibat perbuatan Para TERGUGAT dan Turut TERGUGAT sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata Yang berbunyi "tiap perbuatan melanggar hukum , yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" dengan demikian PENGGUGAT memohon melalui Pengadilan Negri Magelang Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa, Menangani dan Mengadili perkara ini agar menghukum para TERGUGAT untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Para PENGGUGAT untuk

Halaman 15 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



kerugian secara Materiel sebesar Rp. 11.444.496.000,- (Sebelas Miliar empat ratus empat puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) dan kerugian secara Imeteriel yaitu sebesar Rp.5.961.496.000,-(Lima milyar sembilan ratus enam puluh satu juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) sehingga total kerugian yang harus diganti oleh para TERGUGAT baik secara materiel maupun Immateriel sebesar Rp.17.405.992.000,-(Tujuh belas milyar empat ratus lima juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah) Atau lelang yang telah di lakukan oleh Para TERGUGAT pada Hari Rabu tanggal 20 Desember 2023 dengan surat Penetapan Lelang Nomor: S – 7490/KNL.0901/2023 di nyatakan BATAL demi hukum karena nyata – nyata lelang tersebut telah mengakibatkan kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT.

13.Bahwa Para PENGGUGAT dalam mengajukan GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM tersebut tentunya mempunyai dasar hukum sebagaimana di atur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28 huruf D ayat (1) yang berbunyi " Setiap Orang berhak atas pengakuan, Jaminan, Perlindungan, dan kepastian Hukum yang adil serta Perlakuan yang sama di hadapan Hukum". Dan pasal 28 huruf G ayat (1) yang berbunyi " Setiap Orang berhak atas Perlindungan, diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman, ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi". Mengingat Harta benda yang dijaminan oleh Para PENGGUGAT kepada TERGUGAT I masih mutlak milik Para PENGGUGAT, sehingga Para PENGGUGAT mempunyai hak untuk mempertahankannya.

14.Bahwa oleh karena objek sengketa masuk dalam wilayah adminitrasi pencatatan kantor Badan Pertanahan Kabupaten Magelang maka dengan demikian Penggugat mohon Kepada Yang Mulia Majelis hakim agar Memerintahkan Kepada Turut TERGUGAT I untuk tidak melakukan perubahan balik Nama kepada pihak lain atas hak setatus tanah yaitu:

Halaman 16 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak milik (SHM) No. 87 atas Nama: Aloysius Rochmat Jiman. Dengan luas kurang lebih 4.460 M2, yang terletak di provinsi Jawa Tengah, kabupaten Magelang, Kecamatan Tempuran desa Jogomulyo dengan dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.22.11.09.00120.

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 914 atas Nama: Grace Natalia. Dengan luas 474 M2, yang terletak di provinsi Jawa Tengah, kabupaten Magelang, Kecamatan Mertoyudan, Desa Mertoyudan, dengan surat ukur tertanggal 20 – 09 – 2004 Nomor: 3099/Mertoyudan/2004.

15. Bahwa adapun keterlibatan para pihak sehingga perlu ditarik dalam perkara ini yaitu:

- TERGUGAT I sebagai pemohon lelang.
- TERGUGAT II sebagai pembeli objek lelang.
- TERGUGAT III sebagai pelaksana lelang.
- Turut TERGUGAT I pihak yang mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) sebagai persyaratan lelang.
- Turut TERGUGAT II pihak yang mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) sebagai persyaratan lelang.

Maka berdasarkan hal yang telah terurai di atas dengan ini Para PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Magelang cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, menangani dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah merugikan para PENGGUGAT.
3. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau Para TERGUGAT sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata

Halaman 17 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



untuk menggati kerugian yang di derita PENGGUGAT baik secara materiel maupun imateriel yang besarnya sebagai mana berikut.

- Untuk kerugian materiel yang nyata diderita sebesar Rp.11.444.496.000,- (Sebelas Milyar empat ratus empat puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).
- Untuk kerugian immateriel sebesar Rp.5.961.496.000,-(Lima milyar sembilan ratus enam puluh satu juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).
- Sehingga total kerugian baik secara materiel maupun immateriel sebesar Rp.17.405.992.000,-(Tujuh belas milyar empat ratus lima juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah).

4. Menyatakan BATAL DEMI HUKUM atas lelang yang dilaksanakan pada hari: Rabu tanggal 20 Desember 2023 dengan surat penetapan lelang nomor: S – 7490/KNL.0901/2023 tertanggal 20 Nopember 2023, tempat pelaksanaan KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Semarang GKN II Lt. 4, yang beralamat, di Jalan Imam Bonjol No. 1D Semarang, Jawa Tengah, yang dilakukan oleh TERGUGAT I sebagai pemohon lelang, TERGUGAT III sebagai pelaksana lelang dan TERGUGAT II sebagai pembeli lelang, Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II sebagai pihak yang mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

5. Menolak tagihan yang diajukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sebesar Rp. Rp.11.643.400.196,-(sebelas Milyar enam ratus empat puluh tiga juta empat ratus ribu seratus sembilan puluh enam rupiah) karena nyata – nyata TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT.

6. Memerintahkan kepada Turut TERGUGAT I agar tidak melakukan perubahan balik nama terhadap setatus hak atas tanah yaitu:

1. Sertifikat Hak milik (SHM) No. 87 atas Nama: Aloysius Rochmat Jiman. Dengan luas kurang lebih 4.460 M2, yang terletak di provinsi jawa Tengah, kabupaten Magelang, Kecamatan Tempuran desa

Halaman 18 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Jogomulyo dengan dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.22.11.09.00120.

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 914 atas Nama: Grace Natalia. Dengan luas 474 M2, yang terletak di provinsi Jawa Tengah, kabupaten Magelang, Kecamatan Mertoyudan, Desa Mertoyudan, dengan surat ukur tertanggal 20 – 09 – 2004 Nomor: 3099/Mertoyudan/2004.

7. Menghukum Para TERGUGAT untuk mengembalikan 2 bidang objek jaminan sebagai mana tersebut di bawah ini kepada Para PENGUGAT yaitu:

1. Sertifikat Hak milik (SHM) No. 87 atas Nama: Aloysius Rochmat Jiman. Dengan luas kurang lebih 4.460 M2, yang terletak di provinsi Jawa Tengah, kabupaten Magelang, Kecamatan Tempuran desa Jogomulyo dengan dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.22.11.09.00120.

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 914 atas Nama: Grace Natalia. Dengan luas 474 M2, yang terletak di provinsi Jawa Tengah, kabupaten Magelang, Kecamatan Mertoyudan, Desa Mertoyudan, dengan surat ukur tertanggal 20 – 09 – 2004 Nomor: 3099/Mertoyudan/2004.

8. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) per hari, bila mana tidak menjalankan putusan ini dengan suka rela, mulai dari putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan putusan ini dilaksanakan / dijalankan.

9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau para TERGUGAT untuk membayar biaya perkara atas timbulnya perkara ini.

10. Menghukum Turut TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

SUBSIDAIR:

Halaman 19 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Magelang c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat hukum yang berbeda, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya Mukhamad Saiful Ma'arif, Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya Janu Iswanto, S.H.,M.H dan Saji, S.H.,M.H, Tergugat III hadir kuasanya Antono Adhi Susanto, Turut Tergugat I hadir kuasanya Ahmad Dzulfaqor Albaz Alwy dan Turut Tergugat II hadir kuasanya Nanda Satriya Ageng, S.H. ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Liliek Fitri Handayani, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Magelang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak setuju melaksanakan persidangan secara elektronik ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban terhadap gugatan tersebut sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Jawaban Tergugat I dan Tergugat II

1. Eksepsi Kompetensi Absolut.

Halaman 20 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Pengadilan Negeri Magelang tidak berwenang secara absolut memeriksa dan mengadili perkara ini dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa Kementerian Keuangan RI, cq Kanwil Direktorat Kekayaan Negara (DJKN) Jateng dan DIY., cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang., (Tergugat III) adalah sebagai Penyelenggara Negara yang mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan, maka termasuk dalam kategori Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 tahun 1986, sehingga terhadap petitum gugatan agar Tergugat III dinyatakan melakukan Perbuatan melawan Hukum adalah salah alamat ;
- Perbuatan melawan hukum dibedakan antara yang dilakukan oleh Perorangan, Badan Hukum maupun Pejabat Pemerintahan, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh perorangan disebut *onrechtmatige daad (naturlijk persoon)*, sedangkan yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan termasuk dalam klasifikasi *onrechtmatige overheidsdaad* ;
- Sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 (Perma No. 2 Tahun 2019), menyatakan “bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara”.
- Bahwa sesuai petitum gugatan Penggugat No. 4, menyatakan “BATAL DEMI HUKUM atas lelang yang di laksanakan pada hari Rabu tanggal 20 Desember 2023 dengan surat penetapan lelang No. S-7490/KNL.0901/2023 tertanggal 20 Nopember 2023 dst “,
- Bahwa sesuai Perma No. 2 Tahun 2019, definisi tentang Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan atau batal tindakan pejabat pemerintahan, atau tidak mempunyai

Halaman 21 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan alasan tersebut diatas dan mendasari tuntutan Penggugat agar Tergugat III dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menuntut pembatalan lelang yang diakukan oleh Tergugat III yang diajukan di Pengadilan Negeri adalah salah alamat, karena petitum tersebut merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Magelang tidak berwenang memutus petitum tersebut karena itu tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

2. Eksepsi Kompetensi Relatif

Pengadilan Negeri Magelang tidak berwenang secara relatif memeriksa dan mengadili perkara ini dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah SHM No. 599 atas nama Liong Wie Kien al Grace Natalia., SHM No. 87 atas nama Aloysius Rochmat Jiman dan SHGB No. 914 atas nama Grace Natalia.

b. Bahwa sesuai posita gugatan No. 2 pada halaman (4) dan (5) surat gugatan pada pokoknya menyatakan :

- SHM No. 599 atas nama Liong Wie Kienal Grace Natalia, dengan luas \pm 8.490 m², terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Temanggung ... dst"

- SHM No. 87 atas nama Aloysius Rochmat Jiman, dengan luas \pm 4.460 m² terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Magelang ... dst"

- SHGB No. 914 atas nama Grace Natalia, dengan luas \pm 474 m² terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Magelang ... dst"

c. Bahwa sesuai ketentuan pasal 118 ayat (3) HIR, menyatakan :
Jika gugatan mengenai benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan di tempat benda tidak bergerak itu terletak azas *Forum Rei Sitae* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa);

Halaman 22 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



d. Bahwa dari ke-3 obyek sengketa dalam perkara ini tidak ada yang terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Magelang, karena 2 (dua) obyek di wilayah hukum Pengadilan Negeri Mungkid, Kabupaten Magelang dan 1 (satu) obyek di wilayah hukum Pengadilan Negeri Temanggung, sehingga Pengadilan Negeri Magelang tidak berwenang secara relatif memeriksa dan mengadili perkara ini ;

3. Eksepsi Surat Kuasa Tidak sah

- Bahwa Surat Kuasa dari Penggugat prinsipal kepada penerima kuasa tidak sah, karena tidak memenuhi ketentuan pasal 123 ayat (1) HIR, yaitu tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud SEMA No. 2 tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959, jo SEMA No. 01 tahun 1971 ;

✓ Bahwa SEMA No. 2 tahun 1959 dan SEMA No. 01 tahun 1971 menggariskan syarat surat kuasa yang dianggap memenuhi ketentuan pasal 123 ayat (1) HIR adalah :

- i. Menyebutkan kompetensi relatif, di PN mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa ;
- ii. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai Penggugat dan Tergugat)
- iii. Menyebutkan secara ringkas konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan

(M Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Penerbit Sinar Grafika, hal. 14-15)

✓ Bahwa surat kuasa dari principal kepada penerima kuasa tidak menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak, yaitu tidak menyebutkan siapa saja yang menjadi tergugat dalam perkara ini ;

✓ Bahwa penegasan ketentuan tersebut diatas sebagaimana dikemukakan dalam putusan MA No. 1912 K/Pdt/1984 menyatakan surat kuasa yang tidak menyebutkan subyek dan obyek, tidak sah

Halaman 23 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



sebagai surat kuasa khusus dalam berperkara; (*M Yahya Harahap, S.H. hal. 18*)

- Bahwa Surat Kuasa dari Penggugat prinsipal (Aloysius Rochmat Jiman) kepada penerima kuasa tidak sah, karena sebagai pemberi kuasa adalah secara pribadi (tidak disebutkan sebagai Direktur PT. Duta Sumpit Indonesia), yaitu :

✓ Surat Kuasa dari Penggugat tertanggal 13 Maret 2024, pada pokoknya menyatakan yang bertandatangan dibawah ini Nama : Aloysius Rochmat Jiman, Pekerjaan Wiraswasta, alamat dst, dengan ini saya memberi kuasa kepada Nama : MUKHAMAD SAIFUL MA'ARIF dst..."

✓ Bahwa surat kuasa dengan kalimat seperti tersebut diatas adalah kuasa pribadi dari Aloysius Rochmat Jiman bukan kuasa dari PT. Duta Sumpit Indonesia, karena itu pemberi kuasa bertindak secara pribadi tidak memiliki legal standing memberikan kuasa mewakili Perusahaan, karena seharusnya pemberi kuasa adalah "PT Duta Sumpit Indonesia" yang diwakili oleh seorang yang bertindak sebagai Direktur Utama ;

Berdasarkan alasan tersebut diatas karena surat kuasa tidak sah, sehingga Penerima kuasa tidak dapat secara sah bertindak mewakili sebagai Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Magelang, maka seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. Eksepsi Kekurangan Pihak (*Plurium litis consurtium*)

a. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan penggugat adalah 1). SHM No. 599 atas nama Liong Wie Kienal al. Grace Natalia., 2). SHM No. 87 atas nama Aloysius Rochmat Jiman dan 3). SHGB No. 914 atas nama Grace Natalia.

b. Bahwa secara hukum pemilik obyek sengketa 1) dan 3) adalah Liong Wei Kien al. Grace Natalia (Grace Natalia), maka seharusnya Liong Wei Kien al. Grace Natalia (Grace Natalia) menjadi pihak penggugat atau setidaknya-tidaknya menjadi pihak dalam perkara ini selaku pemilik atau atas nama dari obyek sengketa ;

Halaman 24 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



c. Bahwa oleh karena nama Liong Wie Kien al. Grace Natalia (Grace Natalia) sebagai pemilik obyek sengketa tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat cacat plurium litis consortium (kekurangan pihak), sehingga seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

5. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*).

Surat gugatan Penggugat kabur, tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, sehingga gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil karena dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk) yaitu :

- Perihal gugatan adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas pelaksanaan lelang terhadap :

- 1) SHM No. 599 atas nama Liong Wie Kien al. Grace Natalia
- 2) SHM No. 87 atas nama Aloysius Rochmat Jiman,
- 3) SHGB No. 914 atas nama Grace Natalia,

- Bahwa dalam posita No. 2, Penggugat hanya menyebutkan obyek jaminan khususnya terhadap obyek 1) SHM No. 599 atas nama Liong Wie Kien al. Grace Natalia, namun tidak mendalilkan adanya permasalahan terhadap jaminan tersebut apakah sudah dilelang atau belum serta perbuatan melawan hukum apa dari Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I dan II, karena dalam petitum gugatan Penggugat No. 2 menuntut agar Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I dan II, dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

6. Eksepsi Non Adimpleti Contractus

a. Bahwa dalam perkara ini berawal dari Penggugat dan Tergugat I yang telah terikat dengan Perjanjian, yang masing-masing pihak telah dibebani hak dan kewajiban sehingga terjadi hubungan timbal balik yaitu masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik, pada perjanjian seperti ini seseorang tidak berhak mengajukan gugatan apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian. (*lihat M. Yahya Harahap, S.H., hal. 461*);

Halaman 25 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



b. Bahwa kredit Penggugat kepada Tergugat I telah macet dan Penggugat telah diberikan kebijakan waktu yang cukup serta diperingatkan secara patut oleh Tergugat I sebagai Kreditor, sehingga dalam perkara ini nyata-nyata Penggugat yang telah tidak memenuhi kewajibannya selaku Debitur yaitu tidak membayar hutang kepada Tergugat I selaku Kreditor dengan tepat waktu dan tepat jumlah, sehingga Penggugat selaku Debitur telah nyata wanprestasi kepada Tergugat I;

c. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit, Tergugat I sudah melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Penggugat yaitu telah merealisasi kredit yang dimohon Penggugat oleh karena hal tersebut, maka Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat I karena Penggugat sendiri yang tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya (*M Yahya Harahap, S.H., hal 461*), sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan gugur atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dikaitkan dengan perkara ini, maka seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Jawaban Tergugat I

1. Bahwa yang terurai dalam eksepsi tersebut diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I, menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya pada jawaban pokok perkara ;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita No. 1 dan 2, Tergugat I menyatakan dalil Penggugat sepanjang mengenai perjanjian kredit dan obyek jaminan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah benar;
4. Bahwa dalil Penggugat mengenai jumlah pembayaran berupa bunga dan angsuran sebagaimana posita No. 3, adalah sebagai konsekwensi

Halaman 26 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



dan kewajiban Penggugat sebagai debitor karena telah mencairkan, menikmati dan memanfaatkan kredit dari Tergugat I, sehingga sesuai perjanjian pembayaran harus dilakukan secara tepat waktu dan jumlahnya;

5. Bahwa atas kredit Penggugat tersebut Tergugat I sebagai kreditor telah memberi kelonggaran/toleransi yang sangat luar biasa, yaitu restrukturisasi sampai beberapa kali termasuk untuk mensikapi kebijakan Pemerintah karena pandemi Covid 19, namun Penggugat tidak juga kunjung menyelesaikan pinjamannya dan terkesan hanya mengulur-ulur waktu;

6. Bahwa sejak kredit Penggugat macet sekitar tahun 2020 hingga sekarang, Tergugat I telah memberikan kelonggaran agar Penggugat bisa menyelesaikan dengan caranya sendiri yaitu menjual obyek jaminan, tetapi ternyata tidak dimanfaatkan secara maksimal oleh Penggugat atas waktu yang diberikan oleh Tergugat I, oleh karena itu Penggugat tidak termasuk debitor beritikad baik;

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan posita No. 5 dan 6, karena Tergugat I sudah memberikan toleransi kepada Penggugat (Debitur) selama kurun waktu lebih dari 3 (tiga) tahun, tetapi tidak dimanfaatkan dengan baik, sehingga Tergugat I menggunakan haknya untuk memperoleh pelunasan kredit dari Penggugat dengan cara mengajukan permohonan lelang melalui KPKNL Semarang;

8. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada syarat-syarat yang dilanggar, sehingga lelang eksekusi atas obyek jaminan adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan, karena itu gugatan Penggugat harus ditolak;

9. Bahwa terhadap posita gugatan No. 7, tentang 2 (dua) bidang tanah obyek sengketa benar telah laku terjual lelang yang terbuka untuk umum dan hasilnya digunakan untuk membayar tunggakan kredit Penggugat, namun karena belum dapat melunasi seluruh pinjamannya dan harus dibayar oleh Penggugat, maka terhadap jaminan yang masih ada dan

Halaman 27 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Penggugat masih diberi kesempatan oleh Tergugat I untuk menjual sendiri, namun tidak dimanfaatkan oleh Penggugat, sehingga sah apabila Tergugat I memproses lelang terhadap SHM No. 599 atas nama Liong Wie Kien al. Grace Natalia ;

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita No. 8, karena perhitungan harga obyek sengketa yang disampaikan Penggugat hanya ilustrasinya sendiri dan tidak memiliki dasar hukum, sedangkan penafsiran harga lelang obyek sengketa oleh Tergugat I, dilaksanakan melalui mekanisme yang sah menurut hukum dengan menggunakan Appraisal Independent (Kantor Jasa Penilai Publik), sehingga penentuan harga lelang sah berdasarkan hukum, karena itu lelang juga sah menurut hukum ;

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita No. 9, dan 10, karena dalil Penggugat tidak mempunyai dasar hukum, perhitungan kerugian Penggugat hanya untuk mencari untungnya sendiri dan tidak berfikir kerugian yang diderita oleh Tergugat I yang disebabkan kredit Penggugat telah lama macet, disisi lain proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku, karena itu gugatan Penggugat harus ditolak ;

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita No. 11, dan seterusnya, Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa untuk pelunasan hutang Penggugat yang diatur dalam perjanjian telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak ada ketentuan yang dilanggar sehingga sah menurut hukum karenanya bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

13. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya Tergugat I cukup menyatakan menolak dengan tegas dan mohon dikesampingkan karena tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

Halaman 28 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Jawaban Tergugat II

1. Bahwa yang terurai dalam eksepsi tersebut diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas pada jawaban dalam pokok perkara ;
3. Bahwa Tergugat II selaku pemenang lelang tidak akan menanggapi semua dalil gugatan Penggugat tetapi hanya akan menanggapi hal-hal yang terkait dan ada hubungannya dengan kepentingan Tergugat II ;
4. Bahwa terhadap dalil posita gugatan No. 7, tentang 2 (dua) bidang tanah obyek sengketa benar telah laku terjual secara lelang dan sebagai pemenang lelang adalah Tergugat II yang telah mengikuti mekanisme lelang sesuai syarat dan ketentuan hukum yang berlaku, telah membayar lunas harganya serta pajak, sehingga Tergugat II selaku pemenang lelang adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi;
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita No. 8, karena perhitungan harga obyek sengketa yang disampaikan Penggugat hanya ilustrasinya sendiri dan tidak memiliki dasar hukum, sedangkan penafsiran harga lelang obyek sengketa telah dilaksanakan melalui mekanisme yang sah menurut hukum dengan menggunakan Appraisal Independent (Kantor Jasa Penilai Publik), sehingga penentuan harga lelang sah berdasarkan hukum, karena itu lelang juga sah menurut hukum ;
6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita No. 9 dan 10, karena dalil penggugat tidak mempunyai dasar hukum, proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik telah membayar lunas harganya serta pajak yang menjadi kewajiban Tergugat II, oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak ;
7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita No. 11 dan seterusnya, Tergugat II tidak melakukan

Halaman 29 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



perbuatan melawan hukum karena yang dilakukan oleh Tergugat II yaitu mengikuti dan dinyatakan sebagai sebagai pembeli lelang atas obyek sengketa (SHM No. 87 dan SHGB No. 914) telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pembeli sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak ada ketentuan yang dilanggar, sehingga sah menurut hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya Tergugat II cukup menyatakan menolak dengan tegas dan mohon dikesampingkan karena tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat I dan Tergugat II, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan II seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Magelang tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara ini ;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magelang berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

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

I. PENDAHULUAN

Halaman 30 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.
2. Bahwa Tergugat III hanya akan menjawab terhadap dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III.
3. Bahwa objek sengketa dalam gugatan *a quo* sebagai berikut:
 - a. SHM Nomor 87 a.n. Aloysius Rochmat Jiman, yang terletak di Desa Jogomulyo, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Magelang (objek sengketa 1).
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 914 a.n. Grace Natalia, yang terletak di Desa Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang (objek sengketa 2).
 - c. SHM Nomor 599 a.n. Liong Wie Kien al Grace Natalia, yang terletak Desa Soropadan, Kecamatan Pringsurat, Kabupaten Temanggung (objek sengketa 3).
4. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan, sebagai berikut:
 - a. Bahwa tidak terdapat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa kepada Penggugat.
 - b. Bahwa penjualan lelang terhadap objek sengketa dilakukan dengan nilai yang tidak wajar dan di bawah harga pasar.
 - c. Bahwa penjualan lelang terhadap objek sengketa harus dilakukan secara terbuka agar mencapai nilai tertinggi sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - d. Bahwa perbuatan Tergugat III dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara dan pelaksanaan lelang atas objek sengketa harus dinyatakan sebagai perbuatan yang tidak sah dan menuntut lelang tanggal 20 Desember 2023 berdasarkan Surat Penetapan Lelang Nomor S-

Halaman 31 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



7490/KNL.0901/2023 tanggal 20 November 2023 batal demi hukum.

e. Bahwa Penggugat menuntut Para Tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar Rp11.444.496.000,00 (sebelas miliar empat ratus empat puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) dan immateriil sebesar Rp5.961.496.000,00 (lima miliar sembilan ratus enam puluh satu juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).

f. Bahwa Penggugat menuntut uang paksa/dwangsom sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan.

5. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut dapat Tergugat III sampaikan bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada Penggugat melalui Surat Nomor 23/NBBC/1818 tanggal 22 November 2023, Nomor 23/NBBC/1819 tanggal 22 November 2023, Nomor 23/NBBC/1820 tanggal 22 November 2023 dan Nomor 23/NBBC/1821 tanggal 22 November 2023.

b. Bahwa nilai limit yang telah ditetapkan oleh Tergugat I selaku pihak yang bertanggung jawab terkait penetapan nilai limit melalui Surat Nomor 23/NBBC/1308 tanggal 6 September 2023 hal Pernyataan Nilai Limit & Pernyataan Appraisal Jaminan Debitur atas nama Duta Sumpit Indonesia PT, ditetapkan berdasarkan Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Rengganis, Hamid & Rekan Nomor 0056/2.0012-02/PI/07/0352/II/VII/2023 tanggal 31 Juli 2023 dan Nomor 0061/2.0012-02/PI/07/0352/II/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023. Bahwa dengan demikian, penetapan nilai limit lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan PMK Pelaksanaan Lelang.

c. Bahwa Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran/tempelan tanggal 21 November 2023 sebagai pengumuman lelang pertama dan surat kabar harian "Tribun

Halaman 32 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Jateng” tanggal 6 Desember 2023 sebagai pengumuman lelang kedua. Dengan demikian, rencana pelaksanaan lelang telah memenuhi asas keterbukaan dan ketentuan hukum yang berlaku.

d. Bahwa proses pelaksanaan lelang oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta tindakan Tergugat III terbukti tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dengan demikian, pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum, maka lelang tidak dapat dibatalkan.

e. Bahwa tuntutan ganti rugi tidak memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian secara jelas dan spesifik yang diakibatkan oleh suatu perbuatan melawan hukum serta tidak memenuhi kriteria tuntutan ganti rugi materiil sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 650 PK/Pdt/1994. Sebaliknya, tindakan Tergugat III yang melaksanakan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat III adalah tidak berdasar dan sudah sepatutnya ditolak.

f. Bahwa sesuai Pasal 606 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 792 K/Sip/1972, uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan pada gugatan dengan jenis perbuatan melawan hukum.

6. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Pelaksanaan Lelang), dengan hasil terjual sebagaimana

Halaman 33 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 2142/37/2023 tanggal 20 Desember 2023.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.

A. Akar Permasalahan a quo adalah Wanprestasi

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil Penggugat, Tergugat III menegaskan substansi paling penting dalam perkara *a quo* atau *point of view* dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern* pemeriksaan perkara *a quo*. Sesuai dengan dalil-dalil dan petitum Penggugat serta fakta-fakta hukum yang ada, membuktikan bahwa akar permasalahan perkara *a quo* adalah pelaksanaan atas perjanjian kredit Nomor 28 tanggal 10 Maret 2017 dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 464 tanggal 31 Agustus 2017.

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

3. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan menggiringnya kepermasalahan perbuatan melawan hukum, dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya berusaha mencari keuntungan melalui gugatan *a quo*.

4. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari

Halaman 34 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



2021 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

"Bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat...;

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

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

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, membuktikan bahwa dalil-dalil perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, mengingat substansi permasalahan yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum.

B. Pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, Tergugat III perlu menjelaskan proses lelang terhadap objek sengketa, agar memberikan gambaran yang utuh dan komprehensif.

2. Bahwa sesuai Pasal 1238 KUHPerdara mengatur bahwa perbuatan wanprestasi dibuktikan dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, dengan kata lain pembuktian adanya wanprestasi dibuktikan dengan diterbitkannya surat peringatan/somasi dari kreditur kepada debitur. Pada faktanya, Penggugat telah melakukan wanprestasi

Halaman 35 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



atas perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dibuktikan dengan surat peringatan yang diterbitkan oleh Tergugat I, sebagai berikut:

- a. Surat Nomor 21/RCM/04290 tanggal 4 Mei 2021;
- b. Surat Nomor 21/RCM/05465 tanggal 2 Juni 2021; dan
- c. Surat Nomor 21/RCM/10338 tanggal 23 September 2021.

3. Bahwa hal tersebut diperkuat dengan pengakuan Penggugat yang telah melakukan wanprestasi, sebagaimana posita gugatan angka 4, sebagai berikut:

"...sehingga akibat dari kejadian tersebut usaha Penggugat pun terkena imbasnya dengan menurunnya omset dari hasil usaha dibidang pengolahan kayu atau pembuatan barecore dengan demikian untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat I pun agak terhambat, bahkan untuk memenuhi kewajiban perusahaan terhadap para karyawan pun juga terganggu termasuk gaji dan fasilitas lainnya dan pada akhirnya pabrikpun sudah tidak bisa beroperasi lagi serta ditutup sejak tanggal 23 Februari 2020 sampai saat ini."

4. Bahwa sesuai Pasal 1925 KUHPerdara, pengakuan Penggugat tersebut merupakan bukti yang sempurna, sehingga semakin menguatkan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi.

5. Bahwa mengingat Penggugat telah melakukan wanprestasi, maka Tergugat I selaku kreditur dan pemegang hak tanggungan peringkat I memiliki hak untuk menjual objek jaminan sesuai Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.

6. Bahwa selanjutnya, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas 3 (tiga) objek jaminan berupa: SHM Nomor 599 a.n. Liong Wie Kien al Grace Natalia (objek sengketa 3), SHM Nomor 87 a.n. Aloysius Rochmat Jiman (objek sengketa 1) dan

Halaman 36 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB Nomor 914 a.n. Grace Natalia (objek sengketa 2) melalui surat Nomor 23/NBBC/1305 tanggal 6 September 2023. Hal tersebut, telah sesuai dengan Pasal 5 *Vendureglement* dan Pasal 26 ayat (1) PMK Pelaksanaan Lelang.

7. Bahwa dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan oleh Tergugat I telah lengkap secara administratif dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga memenuhi syarat untuk ditetapkan jadwal lelang. Oleh karena itu, Tergugat III tidak boleh untuk menolak permohonan lelang dan selanjutnya diterbitkan Surat Nomor S-7490/KNL.0901/2023 tanggal 20 November 2023. Hal tersebut, telah sesuai Pasal 7 *Vendureglement* dan Pasal 11 PMK Pelaksanaan Lelang.

8. Bahwa untuk syarat sahnya pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 138651/2023 tanggal 12 Desember 2023, SKPT Nomor 145565/2023 tanggal 12 Desember 2023 dan SKPT Nomor 138657/2023 tanggal 12 Desember 2023, yang semuanya diterbitkan untuk keperluan lelang. Bahwa dari 3 (tiga) SKPT tersebut membuktikan bahwa 3 (tiga) objek yang dimohonkan lelang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I dengan pemegang hak a.n. PT Bank UOB Indonesia Cab. Magelang.

9. Bahwa sampai dengan sebelum dilaksanakannya lelang tidak terdapat hal-hal yang membatalkan rencana pelaksanaan lelang atas objek sengketa, maka Tergugat III melaksanakan lelang pada tanggal 20 Desember 2023 dengan hasil SHM Nomor 87 a.n. Aloysius Rochmat Jiman (objek sengketa 1) dan SHGB Nomor 914 a.n. Grace Natalia (objek sengketa 2) terjual kepada Iming Sidharta cq. Tergugat II, yang kemudian dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 2142/37/2023 tanggal 20 Desember 2023, sedangkan SHM Nomor 599 a.n. Liong Wie Kien Al Grace Natalia (objek sengketa 3) tidak terjual.

Halaman 37 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



10. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa berpedoman pada Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan, *Vendureglement*, dan PMK Pelaksanaan Lelang, sehingga pelaksanaan lelang eksekusi atas objek sengketa telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

C. Fakta hukum objek sengketa merupakan barang jaminan kredit yang telah diikat Hak Tanggungan

1. Bahwa sesuai dalil Penggugat pada posita gugatan angka 3, yang pada pokoknya objek sengketa telah dijamin dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan PT Bank United Overseas Bank Limited (UOB) Indonesia, yang kemudian dilekatkan Hak Tanggungan peringkat I.

2. Bahwa pada faktanya, objek sengketa telah diletakkan Hak Tanggungan, sebagai berikut:

a. SHM Nomor 87 a.n. Aloysius Rochmat Jiman (objek sengketa 1), telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I dengan pemegang hak a.n. PT Bank UOB Indonesia Cab. Magelang sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 04132/2017.

b. SHGB Nomor 914 a.n. Grace Natalia (objek sengketa 2), telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I dengan pemegang hak a.n. PT Bank UOB Indonesia Cab. Magelang sebagaimana SHT Nomor 01795/2017 dan Hak Tanggungan Peringkat II sebagaimana SHT Nomor 04136/2017.

c. SHM Nomor 599 a.n. Liong Wie Kien al Grace Natalia (objek sengketa 3), telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I dengan pemegang hak a.n. PT Bank UOB Indonesia Cab. Magelang sebagaimana SHT Nomor 00699/2018.

3. Bahwa dengan adanya hak tanggungan yang melekat pada objek sengketa, maka secara hukum debitur, kreditur, dan pihak-pihak terkait tunduk terhadap UU Hak Tanggungan.

Halaman 38 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



4. Bahwa apabila debitur dhi. Penggugat terbukti melakukan wanprestasi, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan peringkat I mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui *parate executie* dengan cara menjual melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.

5. Bahwa kemudian sesuai Penjelasan Umum angka 9, dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan adanya kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan lembaga peradilan. Oleh karena itu, apabila debitur melakukan wanprestasi, maka jaminan siap dieksekusi melalui pelelangan umum.

6. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa melalui Tergugat III sebagai kantor lelang negara, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan UU Hak Tanggungan.

D. KPKNL Semarang hanya sebagai Perantara Lelang

1. Bahwa Tergugat III perlu menjelaskan kedudukan Tergugat III dalam pelaksanaan objek sengketa *a quo*. Sesuai Pasal 10 ayat (2) PMK Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut:

"Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan penjual".

2. Bahwa sesuai ketentuan hukum dimaksud, membuktikan bahwa kedudukan Tergugat III hanya sebagai perantara penjualan barang jaminan secara umum yang diajukan oleh penjual.

3. Bahwa Tergugat III melaksanakan tugas sebagai perantara penjualan objek sengketa sebagai pelaksanaan amanat penjualan barang jaminan sebagaimana diatur dalam UU Hak Tanggungan dan *Vendureglement*.

Halaman 39 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



4. Bahwa pada faktanya, Tergugat III melaksanakan lelang atas objek sengketa berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I selaku penjual dan kemudian telah terjual dengan pembeli lelang atas nama Iming Sidharta cq. Tergugat II. Hal tersebut, membuktikan bahwa proses lelang objek sengketa secara substansial adalah perbuatan jual beli objek sengketa antara Tergugat I selaku penjual dengan Tergugat II selaku pembeli, melalui perantaraan Tergugat III.

5. Bahwa dengan demikian, Tergugat III sebagai perantara lelang tidak mempunyai kepentingan hukum secara untuk menetapkan status hukum dari objek sengketa.

6. Bahwa selanjutnya, surat pernyataan Tergugat I Nomor 23.NBBC/1307 tanggal 6 September 2023, sebagai berikut:

"Dengan ini menyatakan bahwa:

3. Sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan sesuai dengan butir 1 (satu), Bank UOB selaku Kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang terkait dengan objek lelang dan membebaskan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, PT Srijaya Realty dan Pemenang Lelang dari segala tuntutan atau gugatan yang timbul akibat pelelangan jaminan tersebut di atas."

7. Bahwa sesuai pernyataan dari Tergugat I tersebut, membuktikan bahwa tanggung jawab dan kewenangan penjualan objek sengketa berada pada Tergugat I selaku penjual.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut membuktikan bahwa dalam penjualan objek sengketa, kedudukan Tergugat III hanya sebagai perantara dan pihak yang bertanggung jawab terkait lelang atas objek sengketa *a quo* adalah Tergugat I selaku penjual. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang

Halaman 40 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



ditujukan kepada Tergugat III adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepantasnya ditolak.

E. Tanggapan Terhadap Dalil-Dalil Penggugat

1. Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang Merupakan Tanggung Jawab Tergugat I dan Telah Diberitahukan kepada Penggugat

a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 6 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa tidak terdapat pemberitahuan rencana lelang kepada Penggugat.

b. Bahwa dapat Tergugat III jelaskan, Lampiran huruf B PMK Pelaksanaan Lelang tentang Dokumen Persyaratan Lelang, diketahui bahwa pemberitahuan rencana lelang kepada debitur dilakukan oleh kreditur, sehingga dalam konteks perkara *a quo* kewajiban pemberitahuan rencana lelang kepada Penggugat berada pada Tergugat I selaku kreditur.

c. Bahwa pada faktanya, rencana pelaksanaan lelang telah diberitahukan kepada Penggugat oleh Tergugat I melalui surat Nomor 23/NBBC/1818 tanggal 22 November 2023, Nomor 23/NBBC/1819 tanggal 22 November 2023, Nomor 23/NBBC/1820 tanggal 22 November 2023 dan Nomor 23/NBBC/1821 tanggal 22 November 2023.

d. Bahwa secara hukum telah terbukti bahwa Penggugat telah diberitahukan rencana pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa oleh Tergugat I. Dengan demikian, dalil Penggugat pada posita gugatan angka 6 telah terpatahkan dan tidak sesuai dengan bukti-bukti, sehingga sudah sepantasnya ditolak.

2. Nilai limit pelaksanaan lelang atas objek sengketa merupakan tanggung jawab dari Penjual *in casu* Tergugat I.

Halaman 41 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 8, yang mendalilkan penjualan lelang terhadap objek sengketa dilakukan dengan nilai yang tidak wajar dan di bawah harga pasar.

b. Bahwa hal tersebut sesuai ketentuan Pasal 1 angka 25, Pasal 13 ayat (1) huruf e dan Pasal 47 ayat (2) PMK Pelaksanaan Lelang, yang pada pokoknya mengatur bahwa penjual dhi. Tergugat I bertanggung jawab untuk menetapkan nilai limit serta bertanggung jawab atas kebenaran formil dan materiil nilai limit lelang atas objek sengketa, sebagaimana pengaturan sebagai berikut:

Pasal 1 angka 25

"Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual".

Pasal 13 ayat (1) huruf e

"Penjual bertanggung jawab terhadap:

e. Kebenaran formil dan materiil Nilai Limit".

Pasal 47 ayat (2) PMK Pelaksanaan Lelang

"Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual".

c. Bahwa pada faktanya, Tergugat I telah menetapkan nilai limit atas objek sengketa sebagaimana Surat Nomor 23/NBBC/1308 tanggal 6 September 2023 hal Pernyataan Nilai Limit & Pernyataan Appraisal Jaminan Debitur atas nama Duta Sumpit Indonesia PT, berdasarkan Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Rengganis, Hamid & Rekan Nomor 0056/2.0012-02/PI/07/0352/I/VII/2023 tanggal 31 Juli 2023, Nomor 0054/2.0012-02/PI/07/0352/I/VII/2023 tanggal 31 Juli 2023 dan Nomor 0061/2.0012-02/PI/07/0352/I/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023.



d. Bahwa dengan demikian, nilai limit lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan Pasal 51 PMK Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

“Dalam pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi”.

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, membuktikan bahwa penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab dari Tergugat I selaku penjual dan nilai limit lelang objek sengketa yang ditetapkan oleh Penjual telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dalil Penggugat pada posita gugatan Penggugat angka 8 adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan tidak relevan ditujukan kepada Tergugat III, sehingga sudah sepatutnya ditolak.

3. Pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah memenuhi asas keterbukaan

a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 9, yang mendalilkan bahwa penjualan lelang terhadap objek sengketa harus dilakukan secara terbuka agar mencapai nilai tertinggi. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

b. Bahwa terlebih dahulu dapat Tergugat III jelaskan, bahwa pada saat pelaksanaan lelang, PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa *a quo* dilakukan berdasarkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020.

Halaman 43 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Dengan demikian, Penggugat telah menggunakan dasar hukum yang tidak relevan sebagai dasar gugatan.

c. Bahwa namun demikian, Tergugat III tetap akan menanggapi dalil Penggugat bahwa sesuai ketentuan dalam PMK Pelaksanaan Lelang, rencana pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penjual dhi. Tergugat I. Hal tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) dan (2) PMK Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

(1) *Pelaksanaan Lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang.*

(2) *Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual.*

d. Bahwa pada faktanya, Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran/tempelan tanggal 21 November 2023 sebagai pengumuman lelang pertama dan surat kabar harian "Tribun Jateng" tanggal 6 Desember 2023 sebagai pengumuman lelang kedua.

e. Bahwa dengan diumumkannya rencana pelaksanaan lelang atas objek sengketa membuktikan bahwa rencana pengumuman telah memenuhi asas keterbukaan dengan diumumkannya kepada publik. Hal tersebut, mempunyai implikasi dengan diumumkannya kepada publik, maka siapapun dapat mengikuti lelang atas objek sengketa.

f. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa dilakukan dengan aplikasi lelang melalui internet pada domain *lelang.go.id*. Hal demikian, menunjukkan pelaksanaan lelang dilaksanakan secara terbuka dan siapapun dapat melakukan penawaran. Bahwa pada faktanya, Tergugat II merupakan pihak yang melakukan penawaran tertinggi, sehingga Tergugat II ditetapkan sebagai pembeli lelang.

Halaman 44 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



g. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang telah memenuhi asas keterbukaan dan dapat mematahkan dalil Penggugat yang menyatakan penjualan lelang terhadap objek sengketa harus dilakukan secara terbuka pada posita gugatan Penggugat angka 9 adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya ditolak.

4. Pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan Risalah Lelang tidak dapat dibatalkan

a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 12 dan 13 serta petitum angka 2 dan 4, yang pada pokok menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara dan pelaksanaan lelang atas objek sengketa harus dinyatakan sebagai perbuatan yang tidak sah dan menuntut Surat Penetapan Lelang Nomor S-7490/KNL.0901/2023 tanggal 20 November 2023 batal demi hukum.

b. Bahwa dapat Tergugat III jelaskan, untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara sebagai berikut:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

c. Bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara sebagai berikut:

- 1) Perbuatan melawan hukum.
- 2) Kesalahan.
- 3) Kerugian.
- 4) Hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Halaman 45 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



d. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.

e. Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat III tidak memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara, dengan uraian sebagai berikut:

1)Unsur “perbuatan melawan hukum”

Bahwa unsur “*perbuatan tersebut melawan hukum*” dapat dimaknai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Pada faktanya, unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi, mengingat sesuai uraian jawaban di atas, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sebaliknya, dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

2)Unsur “kesalahan”

Bahwa sesuai uraian di atas, membuktikan bahwa tidak terdapat kesengajaan atau kelalaian yang menyebabkan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilakukan Tergugat III dalam proses lelang terhadap objek sengketa. Oleh karena itu, unsur “*kesalahan*” tidak terbukti.

3)Unsur “kerugian”

a) Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan

Halaman 46 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berjanji dalam perjanjian kredit. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar perjanjian kredit yang telah disepakati, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

b) Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum berupa perjanjian kredit, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian kredit. Oleh karena itu, Penggugat selaku penjamin sepatutnya mengetahui bahwa objek sengketa sebagai jaminan digunakan untuk melunasi kewajibannya apabila Penggugat sebagai debitur melakukan wanprestasi.

c) Bahwa pada faktanya, Penggugat telah melakukan wanprestasi, sehingga objek sengketa yang menjadi jaminan dilakukan lelang untuk digunakan sebagai pelunasan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I. Dengan demikian, unsur “kerugian” tidak terpenuhi.

4) Unsur “hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian”.

Bahwa mengingat Tergugat III terbukti tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, maka secara hukum tidak terdapat hubungan kausal antara perbuatan atau tindakan Tergugat III dengan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat.

f. Berdasarkan hal-hal dimaksud, membuktikan bahwa proses pelaksanaan lelang oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta

Halaman 47 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



tindakan Tergugat III terbukti tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

g. Bahwa mengingat pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum, maka lelang tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut, sesuai Pasal 25 PMK Pelaksanaan Lelang dan huruf AJ. LELANG (Penjualan Umum) Angka 21 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Edisi 2007, halaman 100, pada pokoknya mengatur bahwa "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*".

h. Berdasarkan hal-hal dimaksud, mengingat tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilanggar oleh Tergugat III dan pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka lelang adalah sah dan berkekuatan hukum, sehingga tidak dapat dibatalkan.

i. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, membuktikan bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatan Penggugat angka 12 dan 13 serta petitum angka 2 dan 4 adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya ditolak.

5. Tuntutan Ganti Rugi oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum dan bersifat *illusoir*

a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas posita gugatan angka 9 s.d. 12 serta petitum gugatan angka 3, yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar Rp11.444.496.000,00 (sebelas miliar empat ratus empat puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) dan

Halaman 48 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



immateriil sebesar Rp5.961.496.000,00 (lima miliar sembilan ratus enam puluh satu juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).

b. Bahwa dapat Tergugat III jelaskan, syarat pengajuan tuntutan ganti rugi haruslah berdasarkan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata, sebagai berikut:

- 1) Perbuatan melawan hukum.
- 2) Kesalahan.
- 3) Kerugian.
- 4) Hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

c. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata kerugian yang diderita haruslah berdasarkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh si pelaku yang mempunyai hubungan hukum secara langsung.

d. Bahwa sesuai uraian jawaban Tergugat III di atas, unsur perbuatan tersebut melawan hukum tidak terbukti dan Tergugat III melaksanakan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, unsur "*perbuatan melawan hukum*" dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidak terbukti, sehingga tuntutan ganti rugi khususnya ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat III sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

e. Bahwa sebaliknya, tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Penggugat membuktikan adanya iktikad buruk dari Penggugat yang mencari keuntungan dari gugatan *a quo*, setelah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I, Penggugat yang telah melakukan wanprestasi selanjutnya menuntut sejumlah uang kepada para pihak dalam perkara *a quo*.

f. Bahwa selain itu, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 650 PK/Pdt/1994, sebagai berikut:

"Berdasarkan pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal

Halaman 49 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan”.

g. Bahwa pada faktanya, Penggugat tidak memenuhi kriteria untuk menuntut ganti immateriil sebagaimana disyaratkan dalam yurisprudensi tersebut. Serta Tergugat III terbukti tidak melakukan perbuatan yang mengakibatkan kematian, luka berat dan penghinaan kepada Penggugat. Oleh karena itu, Penggugat tidak mempunyai dasar untuk menuntut ganti rugi immateriil kepada Tergugat III.

h. Bahwa selain itu, permintaan ganti rugi dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada serta tidak diperinci secara tegas dan jelas serta tuntutan yang *illusoir*, sehingga harus ditolak. Hal tersebut, sesuai dengan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1)Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, sebagai berikut:

“Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna”.

2)Putusan Mahkamah Agung RI No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971, sebagai berikut:

“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”.

3)Putusan Mahkamah Agung RI No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, sebagai berikut:

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk

Halaman 50 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan”.

4) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976, sebagai berikut:

“Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

i. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang atas objek sengketa seyogianya ditujukan kepada Tergugat I selaku penjual, mengingat Tergugat I merupakan pihak yang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi Hal tersebut sesuai:

1) Pasal 13 ayat (1) huruf I PMK Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

(3) *“Penjual bertanggung jawab terhadap:*

1. Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.”

2) Surat pernyataan Tergugat I Nomor 23/NBBC/1307 tanggal 6 September 2023, antara lain menyatakan:

“Dengan ini menyatakan:

4. Pemohon lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang pada segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa”.

j. Bahwa Penggugat sebagai debitur seharusnya memahami konsekuensi objek sengketa telah menjadi jaminan kredit sebagai bagian pelunasan kewajiban kepada Tergugat I apabila Penggugat telah melakukan wanprestasi. Pada faktanya, Penggugat telah melakukan wanprestasi yang

Halaman 51 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



dibuktikan dengan adanya surat peringatan dari Tergugat dan pengakuan Penggugat dalam gugatannya. Dengan demikian, sangat tidak irrasional apabila Penggugat menuntut ganti rugi atas pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa.

k. Bahwa sesuai uraian-uraian dimaksud, membuktikan bahwa tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan Penggugat tidak memenuhi kriteria untuk menuntut ganti rugi immateriil. Dengan demikian, tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat III sudah sepantasnya ditolak.

6. Tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum

a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas petitum gugatan angka 8, yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan.

b. Bahwa ketentuan dalam Pasal 606 Rv menyatakan bahwa *dwangsom* hanya dapat dimintakan terhadap perkara yang mengandung sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang. Jika dihubungkan dalam perkara *a quo*, oleh karena Penggugat memintakan sejumlah uang ganti rugi dalam petitum gugatannya, maka sesuai dengan ketentuan tersebut tuntutan *dwangsom* oleh Penggugat bertentangan dengan Pasal 606 Rv.

c. Bahwa lebih lanjut, gugatan Penggugat *a quo* merupakan gugatan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum. Hal tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 792 K/Sip/1972 mengatur sebagai berikut:

Halaman 52 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



“Permintaan uang paksa (Dwangsom) hanya dapat diterapkan terhadap perkara yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234 BW dan Dwangsom tidak dapat diterapkan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum atau perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan.”

d. Bahwa berdasarkan uraian yang telah disampaikan di atas, dikarenakan Penggugat tidak dapat memenuhi syarat-syarat permintaan *dwangsom* dan bertentangan dengan hukum, maka permintaan *dwangsom* dari Penggugat sudah sepatasnya ditolak.

III. SIMPULAN

1. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada Penggugat melalui surat Nomor 23/NBBC/1818 tanggal 22 November 2023, Nomor 23/NBBC/1819 tanggal 22 November 2023, Nomor 23/NBBC/1820 tanggal 22 November 2023 dan Nomor 23/NBBC/1821 tanggal 22 November 2023.
2. Bahwa nilai limit yang telah ditetapkan oleh Tergugat I selaku pihak yang bertanggung jawab terkait penetapan nilai limit melalui Surat Nomor 23/NBBC/1308 tanggal 6 September 2023 hal Pernyataan Nilai Limit & Pernyataan Appraisal Jaminan Debitur atas nama Duta Sumpit Indonesia PT berdasarkan Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Rengganis, Hamid & Rekan Nomor 0056/2.0012-02/PI/07/0352/II/VII/2023 tanggal 31 Juli 2023 dan Nomor 0061/2.0012-02/PI/07/0352/II/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023. Bahwa dengan demikian, penetapan nilai limit lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan PMK Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran/tempelan tanggal 21 November 2023 sebagai pengumuman lelang pertama dan surat kabar harian “Tribun Jateng” tanggal 6 Desember 2023 sebagai pengumuman lelang

Halaman 53 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



kedua. Dengan demikian, rencana pelaksanaan lelang telah dilakukan secara terbuka sehingga memenuhi asas keterbukaan dan ketentuan hukum yang berlaku.

4. Bahwa proses pelaksanaan lelang oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta tindakan Tergugat II terbukti tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Dengan demikian, pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum, maka lelang tidak dapat dibatalkan.

5. Bahwa tuntutan ganti rugi tidak memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian secara jelas dan spesifik yang diakibatkan oleh suatu perbuatan melawan hukum serta tidak memenuhi kriteria tuntutan ganti rugi materiil sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 650 PK/Pdt/1994. Sebaliknya, tindakan Tergugat III yang melaksanakan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat III adalah tidak berdasar dan sudah sepantasnya ditolak.

6. Bahwa sesuai Pasal 606 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 792 K/Sip/1972, uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan pada gugatan dengan jenis perbuatan melawan hukum.

Hakim Pengadilan Negeri Magelang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenaan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat III dalam melakukan pelaksanaan lelang atas objek lelang telah sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menolak tuntutan ganti rugi yang dibebankan kepada Tergugat III; dan
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

Halaman 54 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



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

I. Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Kabur (Eksepsi Obscur Libel)

Bahwa dalam gugatan Penggugat menyampaikan pada posita angka 14 poin 1-2 dan petitum angka 6 poin 1-2 Penggugat telah jelas mengetahui adanya pelaksanaan lelang oleh Tergugat III, akan tetapi Penggugat dalam gugatannya meminta untuk tidak melakukan peralihan hak terhadap objek lelang sekaligus objek dalam perkara ini. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat tidak memahami secara jelas dan cermat status kepemilikan bidang tanah Hak Milik a quo saat ini. Sehingga berdasarkan hal ini gugatan kabur karena Penggugat tidak dapat merumuskan gugatan secara tegas dan terang.

2. Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum dan Kepentingan (Gemis Aan Hocdnigheid)

Bahwa berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, 2 objek sengketa a quo yang terletak di wilayah administratif Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang saat ini tercatat atas nama yang sama, yakni Iming Sidharta secara sah. Notabene seseorang bernama Iming Sidharta ialah pihak ketiga sekaligus sebagai Tergugat II dalam perkara ini, tetapi posisinya dalam perkara ini adalah sebagai seseorang di tengah kepentingan antara Penggugat dan Tergugat I. Sehingga berdasarkan hal ini Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum, hak atau kepentingan dengan pokok perkara a quo.

3. Kompetensi Absolut

1) Bahwa Penggugat menyampaikan pada petitum angka 4 "Menyatakan BATAL DEMI HUKUM atas lelang yang dilaksanakan...." dimana penerbitan Surat Penetapan Lelang, Risalah Lelang dan Sertipikat Hak Milik/Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha

Halaman 55 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Negara sehingga tuntutan sebagaimana petitum angka 4 merupakan gugatan atas Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara.

2) Bahwa pembatalan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur di dalam Pasal 53 Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu "seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi".

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, Sertipikat Hak Milik No. 87/Jogomulyo luas 4.460 m², yang terletak di Desa Jogomulyo, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Magelang tercatat atas nama Iming Sidharta.

2. Bahwa berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 914/Mertoyudan luas 474 m², yang terletak di Desa Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang tercatat atas nama Iming Sidharta.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

III. Petitum :

1. Menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.

2. Bahwa apa yang Turut Tergugat I kemukakan pada Eksepsi mohon tetap menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara.

3. Bahwa berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, Sertipikat Hak Milik No. 87/Jogomulyo luas 4.460 m², yang

Halaman 56 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



terletak di Desa Jogomulyo, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Magelang tercatat atas nama Iming Sidharta.

4. Bahwa berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 914/Mertoyudan luas 474 m², yang terletak di Desa Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang tercatat atas nama Iming Sidharta.

5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et a quo et bono*) ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban terhadap gugatan tersebut sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Turut Tergugat II menyangkal dan menolak secara tegas seluruh dalil dalam gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/*Obscuur libel*

Bahwa dalam posita gugatan angka 2 Penggugat menjadikan bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 599/Desa Soropadan salah satu dari tiga obyek jaminan hutang di Tergugat I menjadi obyek perkara dalam perkara aquo akan tetapi di dalam Petitum gugatan tidak menyebutkan Hak Milik Nomor 599/Desa Soropadan menjadi bagian dari hal yang diminta /dimohonkan untuk diputuskan oleh majelis hakim. Sehingga hal tersebut mengakibatkan obyek gugatan menjadi tidak jelas dan terdapat pertentangan antara posita dan petitum gugatan.

3. Penggugat tidak memiliki *Legal Standing*

Bahwa dalam gugatannya Penggugat bertindak selaku kuasa dari ALOYSIUS RACHMAT JIMAN selaku Direktur PT. DUTA SUMPIT INDONESIA. Hal tersebut perlu diperjelas didalam persidangan berkaitan dengan status dari MUKHAMAD SAIFUL MA'ARIF apakah merupakan pihak yang dapat menjadi kuasa dalam mengajukan gugatan Perbuatan

Halaman 57 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Melawan Hukum mewakili PT. DUTA SUMPIT INDONESIA di Pengadilan atau tidak.

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Turut Tergugat I mohon apa yang telah kami sampaikan dalam eksepsi tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa berdasarkan data administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, Hak Milik No. 599 yang terletak di Desa Soropadan Kecamatan Pringsurat Kabupaten Temanggung tercatat atas nama LIONG WIE KIEN al GRACE NATALIA dan telah dilekatkan Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 699/2018 dengan pemegang Hak Tanggungan PT BANK UOB INDONESIA berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat.
3. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dalam memproses pencatatan pembebanan hak tanggungan didalam Hak Milik No. 599 yang terletak di Desa Soropadan Kecamatan Pringsurat Kabupaten Temanggung telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan dalil-dalil dan argumentasi diatas, Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum pencatatan pembebanan Hak Tanggungan didalam Hak Milik No. 599 yang terletak di Desa Soropadan Kecamatan Pringsurat, yang dilakukan oleh Turut Tergugat II telah sesuai dengan wewenang, prosedur persyaratan berdasarkan ketentuan perundangan yang berlaku.

Halaman 58 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya pada tanggal 22 Agustus 2024, dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan Duplik pada tanggal 29 Agustus 2024 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena di dalam jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I terdapat kompetensi atau kewenangan mengadili, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 12 September 2024, yang pada pokoknya amar Putusan Sela Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak Eksepsi yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I sepanjang Kompetensi Absolut dan Kompetensi Relatif ;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Magelang berwenang untuk mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan agar kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Perjanjian Kredit No, 28 antara PT.BANK UOB INDONESIA Kantor Cabang Magelang dengan Tuan ALOYSIUS RACHMAT JIMAN Direktur Utama PT. DUTA SUMPIT INDONESIA Dikeluarkan oleh STEFANUS ARTANTO, SH Notaris Kabupaten Magelang tertanggal 10 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-1a;

Halaman 59 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



2. Fotokopi Salinan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No, 464 antara PT.BANK UOB INDONESIA Kantor Cabang Magelang dengan Tuan ALOYSIUS RACHMAT JIMAN Direktur Utama PT. DUTA SUMPIT INDONESIA Dikeluarkan oleh H.L.H VERHOEVEN, SH Notaris Di Magelang tertanggal 31 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda P-1b ;
3. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit No, 93 antara PT.BANK UOB INDONESIA Kantor Cabang Magelang dengan Tuan ALOYSIUS RACHMAT JIMAN Direktur Utama PT. DUTA SUMPIT INDONESIA Dikeluarkan oleh HENDRIK LAMBERTUS HANS VERHOVEN, SH Notaris Di Magelang tertanggal 04 Desember 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-1c ;
4. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit No, 581 antara PT.BANK UOB INDONESIA Kantor Cabang Magelang dengan Tuan ALOYSIUS RACHMAT JIMAN Direktur Utama PT. DUTA SUMPIT INDONESIA Disetujui oleh LIONG WIE KIEN Alias GRACE NATALIA, Komisaris PT. DUTA SUMPIT INDONESIA tertanggal 30 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-1d ;
5. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit No, 863 antara PT.BANK UOB INDONESIA Kantor Cabang Magelang dengan Tuan ALOYSIUS RACHMAT JIMAN Direktur Utama PT. DUTA SUMPIT INDONESIA Disetujui oleh LIONG WIE KIEN Alias GRACE NATALIA, Komisaris PT. DUTA SUMPIT INDONESIA tertanggal 02 November 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-1e ;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 599 atas nama Liong Wie kien Al Grace Natalia, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, tanggal 10 Januari 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-2a ;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 87 atas nama Aloysius Rochmat Jiman, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, tanggal 10 Januari 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-2b ;

Halaman 60 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



8. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGN) No. 914 atas nama Liong Wie kien Al Grace Natalia, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung , tanggal 10 Januari 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-2c ;
9. Fotokopi bukti pembayaran angsuran tanggal 05 April 2017 sebesar Rp. 30.057.458,00 (tiga puluh juta lima puluh tujuh ribu empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah) , selanjutnya diberi tanda bukti P-3a ;
10. Fotokopi bukti pembayaran angsuran tanggal 05 Mei 2017 sebesar Rp. 37.644.164,00 (tiga puluh tujuh juta lenam ratus empat puluh empat ribu seratus enam puluh empat ribu rupiah) , selanjutnya diberi tanda bukti P-3b ;
11. Fotokopi bukti pembayaran angsuran tanggal 05 Juni 2017 sebesar Rp. 34.094.500,00 (tiga puluh empat juta sembilan puluh empat ribu lima ratus rupiah) , selanjutnya diberi tanda bukti P-3c ;
12. Fotokopi bukti pembayaran angsuran tanggal 05 Juli 2017 sebesar Rp. 35.106.148,00 (tiga puluh lima juta seratus enam ribu seratus empat puluh delapan rupiah) , selanjutnya diberi tanda bukti P-3d ;
13. Fotokopi bukti pembayaran angsuran tanggal 04 Agustus 2017 sebesar Rp. 37.568.995,00 (tiga puluh tujuh juta lima ratus enam puluh delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah) , selanjutnya diberi tanda bukti P-3e ;
14. Fotokopi bukti pembayaran angsuran tanggal 05 September 2017 sebesar Rp. 42.853.215,00 (empat puluh dua juta delapan ratus lima puluh tiga ribu dua ratus lima belas rupiah) , selanjutnya diberi tanda bukti P-3f ;
15. Fotokopi bukti pembayaran angsuran tanggal 05 Oktober 2017 sebesar Rp.76.047.093,00 (tujuh puluh enam juta empat puluh tujuh ribu sembilan puluh tiga rupiah) , selanjutnya diberi tanda bukti P-3g ;
16. Fotokopi bukti pembayaran angsuran tanggal 03 November 2017 sebesar Rp. 78.264.790,00 (tujuh puluh delapan juta dua ratus

Halaman 61 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



enam puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti P-3h ;

17. Fotokopi bukti pembayaran angsuran tanggal 05 Desember 2017 sebesar Rp. 75.240.427,00 (tujuh puluh lima juta dua ratus empat puluh ribu empat ratus dua puluh tujuh rupiah) , selanjutnya diberi tanda bukti P-3i ;

18. Fotokopi bukti pembayaran angsuran tanggal 06 Januari 2021 sebesar Rp. 8.594.658,00 (delapan juta lima ratus sembilan puluh empat ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah) , selanjutnya diberi tanda bukti P-3j ;

19. Fotokopi bukti pembayaran angsuran tanggal 04 Februari 2021 sebesar Rp. 10.123.278,00 (sepuluh juta seratus dua puluh tiga ribu dua ratus tujuh puluh delapan rupiah) , selanjutnya diberi tanda bukti P-3k ;

20. Fotokopi bukti pembayaran angsuran tanggal 04 Maret 2021 sebesar Rp. 7.762.917,00 (tujuh juta tujuh ratus enam puluh dua ribu sembilan ratus tujuh belas rupiah) , selanjutnya diberi tanda bukti P-3l ;

21. Fotokopi bukti pembayaran angsuran tanggal 25 Juni 2021 sebesar Rp. 12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) , selanjutnya diberi tanda bukti P-3m ;

22. Fotokopi bukti pembayaran angsuran tanggal 31 Agustus 2021 sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) , selanjutnya diberi tanda bukti P-3n ;

23. Fotokopi dari fotokopi surat bukti pemberitahuan pelaksanaan lelang Nomor 22/RCM/13653, tertanggal Jakarta 11 November 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-4 ;

24. Fotokopi dari fotokopi surat Nomor 24/NBBC/0149 tertanggal Jakarta 18 Januari 2024 Perihal perincian penyelesaian kredit debitur, selanjutnya diberi tanda bukti P-5 ;

25. Fotokopi surat pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tahun 2023 untuk SHGB Nomor 014 atas nama Grace Natalia, selanjutnya diberi tanda bukti P-6a ;

Halaman 62 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



26. Fotokopi surat penawaran pembelian unit rumah di perumahan Valecia Residen tertanggal 23 Januari 2024 SHGB Nomor 914 atas nama Grace Natalia, (bukti P-6b);

27. Fotokopi surat keterangan taksiran harga tanah Nomor 590/277/2009/2003 yang dikeluarkan oleh Kantor desa Jogomulyo tertanggal 26 Maret 2024 dan diketahui oleh Kantor Kecamatan Tempuran, selanjutnya diberi tanda bukti P-6c ;

28. Fotokopi bukti hasil review terhadap laporan jaminan perumahan Valencia Residence blok F-1 Mertoyudan Kab. Magelang tertanggal 11Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-6d;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-3a sampai dengan P-3n, P-6a, P-6b, P-6c tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti surat P-1a sampai dengan P-1e, bukti surat P-2a sampai dengan P-2c , P-4, P-5 dan P-6d telah dibubuhi materai secukupnya, namun tidak dapat ditunjukkan aslinya ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara aquo, tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit No, 28 tertanggal 10 Maret 2017, dibuat dihadapan STEFANUS ARTANTO, SH Notaris Kabupaten Magelang, selanjutnya diberi tanda bukti TI-1 ;
2. Fotokopi Akta Perubahan Perjanjian Kredit No, 464 tertanggal 31 Agustus 2017 dibuat dihadapan H.L.H VERHOEVEN, SH Notaris Di Kota Magelang, (bukti TI-2);
3. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit dibawah tangan No, 863 tertanggal 02 Nopember 2020, selanjutnya diberi tanda bukti TI-3 ;

Halaman 63 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit No, 1008 tertanggal 23 Desember 2020, (Perubahan terakhir) , selanjutnya diberi tanda bukti TI-4 ;
5. Fotokopi syarat-syarat umum Perjanjian Kredit No, 863 antara PT.BANK UOB INDONESIA, selanjutnya diberi tanda bukti TI-5 ;
6. Fotokopi Surat Peringatan I tanggal 4 Mei 2021, Nomor 21/RCM/04290, selanjutnya diberi tanda bukti TI-6 ;
7. Fotokopi Surat Peringatan II tanggal 2 Juni 2021, Nomor 21/RCM/05465, selanjutnya diberi tanda bukti TI-7 ;
8. Fotokopi Surat Peringatan III tanggal 23 September 2021, Nomor 21/RCM/10338, selanjutnya diberi tanda bukti TI-8 ;
9. Fotokopi surat kepada KPKNL Semarang Nomor 23/NBBC/1305 tanggal 06 September 2023, perihal Permohonan Lelang Parate Executie Debitur an Duta Sumpit Indonesia PT, selanjutnya diberi tanda bukti TI-9 ;
10. Fotokopi surat dari KPKNL Semarang Nomor S-7490/KNL.0901/2023 tanggal 20 November 2023, perihal penetapan jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti TI-10 ;
11. Fotokopi Laporan Penilaian Real Properti Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal atas nama debitur PT. Duta Sumpit Indonesia, terletak di Perumahan Valencia Residence Blok F-1 Desa Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang, Nomor 00056/2.0012-02/PL07/0352/II/VII/2023 tanggal 31 Juli 2023, oleh KJPP Rengganis Hamid & Parters, selanjutnya diberi tanda bukti TI-11 ;
12. Fotokopi Laporan Penilaian Real Properti Tanah kosong atas nama debitur PT. Duta Sumpit Indonesia, terletak di Dsn. Kliwonan Desa Jogomulyo Kabupaten Magelang Nomor 00061/2.0012-02/PI/07/0352/II/VIII/2023 tanggal 09 Agustus 2023 oleh KJPP Rengganis Hamid & Parters, selanjutnya diberi tanda bukti TI-12 ;
13. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti TI-13;

Halaman 64 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TI-1 sampai dengan TI-12 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti TI-13 telah dibubuhi materai secukupnya, namun tidak dapat ditunjukkan aslinya ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam perkara aquo, tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Keterangan Nomor Ket-5/KNL.0901/2024 tanggal 4 Januari 2024 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Semarang, selanjutnya diberi tanda bukti TII-1 ;
2. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 2142/37/2023 tanggal 16 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti TII-2 ;
3. Fotokopi Kuitansi Nomor 930/2023 tanggal 27 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti TII-3 ;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 914, surat ukur tanggal 20 September 2004, Nomor 399/Mertoyudan Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang tercatat atas nama Pemegang Hak IMING SIDHARTA, selanjutnya diberi tanda bukti TII-4 ;
5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor KET-6/KNL.0901/2024 tanggal 4 Januari 2024, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Semarang, selanjutnya diberi tanda bukti TII-5 ;
6. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 2142/37/2023 tanggal 16 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti TII-6 ;
7. Fotokopi Kuitansi Nomor 931/2023 tanggal 27 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti TII-7 ;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 87 gambar situasi tanggal 18 April 1994, Nomor 2365/1994 Luas 4.460 m², terletak di Desa/Kelurahan Jogomulyo Kecamatan Tempuran, Kabupaten Magelang, tercatat atas

Halaman 65 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg

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)



nama Pemegang Hak IMING SIDHARTA, selanjutnya diberi tanda bukti TII-8 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TII-1 sampai dengan TII-8 telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam perkara aquo, tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit No, 28 tertanggal 10 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-1a ;
2. Fotokopi Salinan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No, 464 tertanggal 31 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-1b ;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 87 atas nama ALOYSIUS RACHMAT JIMAN, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-2a ;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 914 atas nama GRACE NATALIA, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-2b ;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 599 atas nama LIONG WIE KIEN AL GRACE NATALIA, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-2c ;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 04132/2017, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-3a ;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 01795/2017, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-3b ;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00699/2018, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-3c ;
9. Fotokopi surat Nomor 21/RCM/04290 tanggal 4 Mei 2021 Perihal Peringatan Pertama Terkait Kewajiban Pembayaran Kepada PT Bank UOB Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-4a ;

Halaman 66 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



10. Fotokopi surat Nomor 21/RCM/05465 tanggal 2 Juni 2021 Perihal Peringatan Kedua Terkait Kewajiban Pembayaran Kepada PT Bank UOB Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-4b ;
11. Fotokopi surat Nomor 21/RCM/10338 tanggal 23 September 2021 Perihal Peringatan Ketiga Terkait Kewajiban Pembayaran Kepada PT Bank UOB Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-4c ;
12. Fotokopi surat PT Bank UOB Indonesia cq Tergugat I Nomor 23/NBBC/1305 tanggal 6 September 2023 Perihal Permohonan Lelang Paratie Executie Debitur atas nama Duta Sumpit Indonesia PT, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-5 ;
13. Fotokopi surat Kepala KPKNL Semarang Nomor S-7490/KNL.0901/2023 tanggal 20 November 2023 Perihal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-6 ;
14. Fotokopi surat Tergugat I Nomor 23/NBBC/1818 tanggal 22 November 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT Bank UOB Indonesia atas nama PT Duta Sumpit Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-7a ;
15. Fotokopi surat Tergugat I Nomor 23/NBBC/1819 tanggal 22 November 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT Bank UOB Indonesia atas nama PT Duta Sumpit Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-7b ;
16. Fotokopi surat Tergugat I Nomor 23/NBBC/1820 tanggal 22 November 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT Bank UOB Indonesia atas nama PT Duta Sumpit Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-7c ;
17. Fotokopi surat Tergugat I Nomor 23/NBBC/1308 tanggal 6 September 2023 Perihal Pernyataan Nilai Limit dan Pernyataan Appraisal Jaminan Debitur atas nama Duta Sumpit Indonesia PT, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-8 ;
18. Fotokopi surat selebaran/tempelan tanggal 21 November 2023 perihal Pengumuman pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-9a ;

Halaman 67 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



19. Fotokopi surat kabar harian "Tribun Jateng" tanggal 6 Desember 2023 Perihal Pengumuman Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-9b ;

20. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 2147/37/2023 tanggal 20 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-10 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TIII-5, TIII-6, TIII-8, TIII-9a, TIII-9b dan TIII-10 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti TI-13 TIII-1a, TIII-1b, TIII-2a, TIII-2b, TIII-2c, TIII-3a, TIII-3b, TIII-3c, TIII-4a, TIII-4b, TIII-4c, TIII-7a, TIII-7b dan TIII-7c telah dibubuhi materai secukupnya, namun tidak dapat ditunjukkan aslinya ;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam perkara aquo, tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari asli Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 87/Juogomulyo Kecamatan Tempuran, Kabupaten Magelang, selanjutnya diberi tanda bukti TTI-1;
2. Fotokopi dari asli Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 914/Mertoyudan Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, selanjutnya diberi tanda bukti TTI-2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TTI-1 dan TTI-2 tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam perkara aquo, tidak mengajukan saksi;

Halaman 68 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 599 yang terletak di Desa Soropadan Kecamatan Pringsurat, Kabupaten Temanggung, selanjutnya diberi tanda bukti TTII-1 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TTII-1 telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam perkara aquo, tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ini menyangkut mengenai tanah, maka sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka telah dilakukan pula pemeriksaan setempat delegasi melalui Pengadilan Negeri Temanggung pada hari Kamis tanggal 21 November 2024 dengan obyek sengketa, yaitu : Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 599 atas Nama: Liong Wie Kien al Grace Natalia. dengan luas kurang lebih 8.490 M², yang terletak di provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Temanggung, Kecamatan Pringsurat, Desa Soropadan dengan gambar situasi tertanggal 31 – 12 – 1996 Nomor: 4644/1996, dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :

- Bahwa batas-batas obyek sengketa tersebut, adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rachmad (SHM Nomor 598) ;

Sebelah Selatan : H.Sutrisno (Gudang Elang Perkasa) distributor bahan bangunan ;

Sebelah Timur : Sri Wulan, Harsono, Eli Wahyudi, Sutarjo ;

Halaman 69 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Muh -Jamil, Untung Fajar, Sri Wulan dan Jalan
dari Soropadan Ke Secang ;

- Bahwa batas-batas obyek sengketa tersebut telah dibenarkan oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, serta dibenarkan oleh Kepala Dusun Krajan I Desa Soropadan, Kecamatan Pringsurat, Kabupaten Temanggung ;

- Bahwa diatas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 599 dengan luas 8.490 M² tersebut terdapat bangunan bekas Pabrik Pengolahan Kayu Lapis dan terdapat pohon duren ;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dilakukan pula pemeriksaan setempat delegasi melalui Pengadilan Negeri Mungkid pada hari Jumat tanggal 29 November 2024 dengan obyek sengketa, yaitu :

1. Sertifikat Hak milik (SHM) No. 87 atas Nama : Aloysius Rochmat Jiman, Dengan luas kurang lebih 4.460 M², yang terletak di provinsi Jawa Tengah, kabupaten Magelang, Kecamatan Tempuran desa Jogomulyo dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.22.11.09.00120, dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :

- Bahwa lokasi, denah/peta lokasi dan batas-batas tanah adalah benar dan sesuai dengan sertifikat ;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 914 atas Nama: Grace Natalia, Dengan luas 474 M², yang terletak di provinsi Jawa Tengah, kabupaten Magelang, Kecamatan Mertoyudan, Desa Mertoyudan, dengan surat ukur tertanggal 20 – 09 – 2004 Nomor: 3099/Mertoyudan/2004, dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :

- Bahwa lokasi obyek pemeriksaan setempat ke-2 ini benar ;

- Bahwa batas-batas sesuai dengan sertifikat ;

Halaman 70 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg

Disclaimer

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



- Bahwa saat ini obyek sengketa tersebut kosong tidak ada yang menempati ;
- Bahwa obyek sengketa sudah dilelang ;
- Bahwa sudah ada pemenang lelangnya ;

Menimbang, bahwa adapun hasil Pemeriksaan Setempat Delegasi tersebut selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menyerahkan Kesimpulan pada saat persidangan secara elektronik (e-litigation) tanggal 30 Desember 2024 ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini sepanjang ada relevansinya dianggap sebagai bagian dari isi putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi mengenai kewenangan mengadili namun oleh Majelis Hakim telah dijatuhkan putusan

Halaman 71 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



sela yang pada pokoknya Pengadilan Negeri Magelang berwenang mengadili perkara a quo, dan selanjutnya Majelis Hakim akan memeriksa dan mempertimbangkan eksepsi selebihnya yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi Surat Kuasa Tidak sah, hal ini dikarenakan Surat Kuasa dari Penggugat prinsipal kepada penerima kuasa tidak memenuhi ketentuan pasal 123 ayat (1) HIR, yaitu tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud SEMA No. 2 tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959, jo SEMA No. 01 tahun 1971 ;
2. Eksepsi Kekurangan Pihak (*Plurium litis consurtium*), hal ini dikarenakan nama Liong Wie Kien al. Grace Natalia (Grace Natalia) sebagai pemilik obyek sengketa tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libel*), hal ini dikarenakan formulasi gugatan tidak jelas, sehingga gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil karena dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), perihal gugatan adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas pelaksanaan lelang, yang mana posita No. 2, Penggugat hanya menyebutkan obyek jaminan khususnya terhadap obyek 1) SHM No. 599 atas nama Liong Wie Kien al. Grace Natalia, namun tidak mendalilkan adanya permasalahan terhadap jaminan tersebut apakah sudah dilelang atau belum serta perbuatan melawan hukum apa dari Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I dan II, karena dalam petitum gugatan Penggugat No. 2 menuntut agar Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I dan II, dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Eksepsi *Non Adimpleti Contractus*, hal ini dikarenakan sesuai dengan Perjanjian Kredit, Tergugat I sudah melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Penggugat yaitu telah merealisasi kredit yang dimohon

Halaman 72 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Penggugat oleh karena hal tersebut, maka Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat I karena Penggugat sendiri yang tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya (*M Yahya Harahap, S.H., hal 461*), sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan gugur atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Kabur (*Eksepsi Obscuur Libel*), hal ini dikarenakan dalam gugatan Penggugat menyampaikan pada posita angka 14 poin 1-2 dan petitum angka 6 poin 1-2 Penggugat telah jelas mengetahui adanya pelaksanaan lelang oleh Tergugat III, akan tetapi Penggugat dalam gugatannya meminta untuk tidak melakukan peralihan hak terhadap objek lelang sekaligus objek dalam perkara ini. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat tidak memahami secara jelas dan cermat status kepemilikan bidang tanah Hak Milik a quo saat ini. Sehingga berdasarkan hal ini gugatan kabur karena Penggugat tidak dapat merumuskan gugatan secara tegas dan terang ;

2. -----Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum dan Kepentingan (*Gemis Aan Hocdnigheid*), hal ini dikarenakan berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, 2 objek sengketa a quo yang terletak di wilayah administratif Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang saat ini tercatat atas nama yang sama, yakni Iming Sidharta secara sah. Notabene seseorang bernama Iming Sidharta ialah pihak ketiga sekaligus sebagai Tergugat II dalam perkara ini, tetapi posisinya dalam perkara ini adalah sebagai seseorang di tengah kepentingan antara Penggugat dan Tergugat I. Sehingga berdasarkan hal ini Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum, hak atau kepentingan dengan pokok perkara a quo ;

Halaman 73 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1.-----Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/*Obscuur libel*, hal ini dikarenakan dalam posita gugatan angka 2 Penggugat menjadikan bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 599/Desa Soropadan salah satu dari tiga obyek jaminan hutang di Tergugat I menjadi obyek perkara dalam perkara aquo akan tetapi di dalam Petitum gugatan tidak menyebutkan Hak Milik Nomor 599/Desa Soropadan menjadi bagian dari hal yang diminta /dimohonkan untuk diputuskan oleh majelis hakim. Sehingga hal tersebut mengakibatkan obyek gugatan menjadi tidak jelas dan terdapat pertentangan antara posita dan petitum gugatan ;
- 2.Eksepsi Penggugat tidak memiliki *Legal Standing*, hal ini dikarenakan dalam gugatannya Penggugat bertindak selaku kuasa dari ALOYSIUS RACHMAT JIMAN selaku Direktur PT. DUTA SUMPIT INDONESIA. Hal tersebut perlu diperjelas didalam persidangan berkaitan dengan status dari MUKHAMAD SAIFUL MA'ARIF apakah merupakan pihak yang dapat menjadi kuasa dalam mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum mewakili PT. DUTA SUMPIT INDONESIA di Pengadilan atau tidak ;

Menimbang, bahwa atas *Eksepsi* dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan yang diajukan dalam Repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai eksepsi surat kuasa tidak sah selayaknya ditolak, hal ini dikarenakan kuasa yang diberikan oleh Aloysius Rachmat Jiman dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Duta Sumpit Indonesia kepada Mukhamad Saiful Ma'arif selaku Staf Karyawan PT. Duta Sumpit Indonesia telah menyebutkan jenis perkara, tempat pengadilannya dan mengenai ringkasan gugatan dengan menyebutkan jenis gugatannya dan objek sengketanya. Selain itu,

Halaman 74 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



surat kuasa tersebut merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan sebagai lampiran dari surat tugas nomor: 21/DSI/III/2024 dan dalam surat tugas tersebut sangat jelas kedudukan para pihak antara pemberi dan penerima tugas yang dilampiri surat kuasa, yaitu Aloysius Rachmat Jiman dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Duta Sumpit Indonesia dan Mukhamad Saiful Ma'arif selaku Staf Karyawan PT. Duta Sumpit Indonesia. Selanjutnya dalam surat kuasa dari Aloysius Rachmat Jiman dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Duta Sumpit Indonesia yang diberikan kepada Mukhamad Saiful Ma'arif selaku Staf Karyawan PT. Duta Sumpit Indonesia adalah tidak sah, dengan alasan tidak menyebutkan kedudukan Aloysius Rachmat Jiman sebagai pribadi atau mewakili badan hukum, namun dalam surat kuasa dari Aloysius Rachmat Jiman kepada Mukhamad Saiful Ma'arif merupakan satu kesatuan dengan surat tugas nomor: 21/DSI/III/2024 dan dalam surat tugas tersebut sangat jelas kedudukan para pihak antara pemberi dan penerima kuasa, oleh karena surat kuasa dari Aloysius Rachmat Jiman kepada Mukhamad Saiful Ma'arif tetap sah ;

2. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai eksepsi kurang pihak selayaknya ditolak, hal ini dikarenakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang menjadi subjek gugatan adalah badan hukum yaitu PT. Duta Sumpit Indonesia maka pihak yang berhak untuk mengajukan tindakan hukum adalah direktur dalam hal ini yang bertindak selaku Direktur adalah Aloysius Rachmat Jiman yang telah menugaskan kepada Mukhamad Saiful Ma'arif selaku Staf Karyawan PT. Duta Sumpit Indonesia oleh karenanya tidak perlu memasukan Liong Wie Kien al Grace Natalia sebagai pihak Penggugat karena yang bersangkutan mempunyai hak gugat sendiri ;

3. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai eksepsi *non adimpleti contractus* selayaknya ditolak, hal ini dikarenakan Penggugat mengajukan gugatan tersebut tentunya juga mempunyai dasar hukum di mana Penggugat adalah pihak yang dirugikan oleh perbuatan para Tergugat tentunya dalam perkara ini Penggugat

Halaman 75 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



mempunyai hak gugat sebagaimana telah di atur dalam pasal Pasal 45 ayat 1 undang – undang nomor 8 tahun 1999 yang berbunyi "Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum", karena pada dasarnya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan kreditur dan debitur dengan kata lain adalah hubungan pelaku usaha dengan konsumen dan hal tersebut telah dipertegas dalam pasa 1365 KUH Perdata, orang yang telah melakukan perbuatan dan perbuatan tersebut telah merugikan orang lain maka wajib menggantinya;

4. Bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I mengenai eksepsi gugatan kabur (*Obscuur libel*) sepatutnya ditolak, hal ini dikarenakan Turut Tergugat I juga tidak menjelaskan secara rinci soal pemahaman kepemilikan bidang tanah tersebut, karena sepemahaman Penggugat bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini masih ada hak yang melekat pada Penggugat yaitu dengan alasan harga yang dijual melaui lelang tidak sebanding dengan harga pada umumnya sebagaimana penjelasan pada posita gugatan ;

5. Bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I mengenai Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum dan kepentingan (*gemis aan hoecdnigheid*) seharusnya ditolak, hal ini dikarenakan Turut Tergugat I tidak memahami tentang kedudukan pihak – pihak dalam berperkara dimana Tergugat II telah masuk kedalam perkara antara Penggugat dan Tergugat I yaitu dengan membeli melalui lelang atas 2 (dua) bidang tanah sebagai mana dijelaskan pada posita gugatan, yang mana atas 2 (dua) bidang tanah terbut milik Penggugat sehingga bilamana Turut Tergugat I mengatakan bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum adalah dalil yang keliru ;

6. Bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II mengenai gugatan tidak jelas / *obscur libel* seharusnya ditolak, hal ini dikarenakan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi gugatan tidak jelas / obscur libel

Halaman 76 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



dengan alasan mengaitkan objek sengketa atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 599 atas Nama: Liong Wie Kien al Grace Natalia namun tidak dimohonkan dalam petitum perkara ini, bahwa awal mula perkara ini timbul yaitu berawal dari perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dijelaskan pada posita Nomor 1 poin 1 sampai 5 dalam gugatan ini dimana dalam perjanjian tersebut ada 3 bidang tanah sebagai jaminan sebagaimana dijelaskan pada posita nomor 2 dalam gugatan, oleh karenanya bilamana dari salah satu atas jaminan tersebut tidak dimasukkan dalam gugatan justru gugatan tersebut akan menjadi tidak jelas antara subjek dan objek gugata meskipun tidak dimintakan dalam putusan, karena memang pada faktanya atas objek tersebut tidak terjadi perubahan yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sampai saat ini sehingga apa yang mau dimintakan dalam putusan, namun sekalipun tidak dimintakan dalam pustusan tetapi saling berkaitan sehingga dimasukkan nya objek sengketa tersebut untuk memperjelas akar persoalan yang terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara ini ;

7. Bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II mengenai eksepsi Penggugat tidak memiliki legal standing , yang mana Penggugat tidak akan mengulang dengan jawaban yang sama, mengingat kapasitas Penggugat dalam perkara ini sudah Penggugat sampaikan pada jawaban di atas mengenai surat tugas dan surat kuasa, oleh karenanya atas keberatan yang sifatnya sama dan di ajukan oleh Para Tergugat maupun Turut Tergugat tidak akan Penggugat tanggapi secara berulang-ulang ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan memperhatikan tanggapan Penggugat, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa materi eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 77 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai Surat Kuasa Tidak sah, yang mana Majelis Hakim menilai bahwa untuk mewakili kepentingan pihak di persidangan, maka sebagaimana Pasal 1795 KUHPerdara mengatur keharusan pemberian kuasa secara khusus sebagai landasan pemberian kuasa di depan pengadilan mewakili kepentingan pemberi kuasa sebagai pihak *principal* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 123 HIR, menyebutkan syarat pokok surat kuasa khusus adalah berbentuk tertulis atau akta ;

Menimbang, bahwa kemudian terdapat perkembangan landasan hukum yang mengatur terkait surat kuasa khusus untuk mewakili kepentingan pihak di persidangan, diantaranya SEMA No. 6 Tahun 1994 Jo SEMA No.2 Tahun 1959, yang pada pokoknya mengatur terkait syarat kuasa khusus yang sah harus mencakup hal-hal sebagai berikut :

- i. Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan ;
- ii. Menyebut kompetensi relatif ;
- iii. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak, dan
- iv. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa ;

Menimbang, bahwa syarat kuasa khusus yang sah berdasarkan SEMA No. 6 Tahun 1994 Jo SEMA No.2 Tahun 1959 bersifat kumulatif, sehingga mengandung konsekuensi apabila tidak terpenuhi salah satu syarat tersebut, maka akibatnya adalah surat kuasa khusus menjadi tidak sah, yang berdampak pada surat gugatan dan segala proses pemeriksaan dalam perkara tersebut menjadi tidak sah, sehingga gugatan perkara tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*) ;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim meneliti surat kuasa Khusus Penggugat dalam perkara aquo, yang mana setelah diteliti oleh

Halaman 78 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim diketahui bahwa dalam surat kuasa khusus Penggugat tersebut telah menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan, kemudian surat kuasa khusus Penggugat tersebut juga telah menyebut kompetensi relatif serta telah menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa, namun, dalam surat kuasa Khusus Penggugat dalam perkara aquo terdapat hal yang tidak disebutkan yaitu identitas dan kedudukan para pihak yang berperkara, hal ini dikarenakan dalam surat kuasa khusus Penggugat tersebut tidak disebutkan siapa saja yang ditarik oleh Penggugat sebagai pihak Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas diketahui bahwa salah satu syarat kuasa khusus yaitu terkait penyebutan identitas dan kedudukan para pihak yang berperkara tidak terdapat pada surat kuasa Khusus Penggugat, maka surat kuasa Khusus Penggugat dalam perkara aquo tersebut tidak sah sebagaimana Ketentuan SEMA No. 6 Tahun 1994 Jo SEMA No.2 Tahun 1959, dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai surat kuasa khusus tidak sah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai surat kuasa khusus tidak sah telah dikabulkan, maka terkait eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dalam Eksepsi di atas, *mutatis mutandis* menjadi pertimbangan dalam Pokok Perkara ini ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas bahwa Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II mengenai surat kuasa khusus tidak sah adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan, sehingga

Halaman 79 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg

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)



menimbulkan konsekuensi surat gugatan dan segala proses pemeriksaan dalam perkara tersebut menjadi tidak sah, oleh karenanya, pemeriksaan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1795 KUHPerdara, Pasal 123 HIR, SEMA No. 6 Tahun 1994 Jo SEMA No.2 Tahun 1959 dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.232.000,00 (empat juta dua ratus tiga puluh dua ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magelang, pada hari Selasa, tanggal 7 Januari 2025, oleh kami, Purwaningsih, S.H, sebagai Hakim Ketua, Johan Wahyu Hidayat, S.H.,M.Hum. dan Ratih Mannul Izzati, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magelang Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg tanggal 30 April 2024, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 14 Januari 2025 secara elektronik dalam Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim

Halaman 80 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut, dibantu oleh Sumaryono, S.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Johan Wahyu Hidayat, S.H.,M.Hum.

Purwaningsih, S.H

Ratih Mannul Izzati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sumaryono, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp 75.000,00;
3. Panggilan	:	Rp 193.000,00;
4.....A	:	Rp 60.000,00;
kta Penyerahan Relaa	:	Rp 3.770.000,00;
5.....P	:	Rp 3.770.000,00;
emeriksaan Setempat	:	Rp 3.770.000,00;
6.....L	:	Rp 84.000,00;
ain-lain/Penggandaan	:	Rp 84.000,00;
7.....M	:	Rp 10.000,00;
aterai	:	Rp 10.000,00;

Halaman 81 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg

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

8. Redaksi : _____ Rp 10.000,00;
Jumlah : _____ Rp 4.232.000,00;
(empat juta dua ratus tiga puluh dua ribu rupiah)

Halaman 82 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mgg

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)