



PUTUSAN

Nomor 544/Pdt/2020/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang, yang mengadili dan memeriksa perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Edi Yanto Jaya Putra, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro No. 308 Rt. 02 Rw. 06 Kelurahan Parakan Kauman, Kecamatan Parakan, Kabupaten Temanggung, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Penggugat I**;

Titiek Sulistiya Rini, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro No. 308 Rt. 02 Rw. 06 Desa Parakan Kauman Kecamatan Parakan Kabupaten Temanggung, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Penggugat II**;

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II telah menguasai kepada Sdr. **PROBO KINASIH, S.H.** Pekerjaan Konsultan Hukum dan Advokat pada kantor "**Konsultan Hukum PROBO KINASIH, S.H. DAN REKAN,**" alamat Kauman RT.001 RW. 002, Kelurahan Manding, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Nopember 2020;

Selanjutnya disebut **Para Pembanding semula Para Penggugat**;

Lawan:

1. PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Parakan, berkedudukan di Jalan Kosasih No 15 Parakan, Temanggung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;

2. Nugroho Adji Rijadi, bertempat tinggal di Jalan Jumadi No. 1 Rt.003, Rw.005, Kelurahan Parakan Wetan, Kecamatan Parakan, Kabupaten Temanggung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang KPKNL Semarang, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara II Lantai 4, Jalan Imam Bonjol No.



1d, Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;

4. Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No. 150, Temanggung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

5. Nanik Rohani, S.H., bertempat tinggal di Jalan Kyai Subechi No. 65, Parakan, Temanggung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 544/Pdt/2020/ PT SMG Tanggal 17 Desember 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim yang menyidangkan/memutus perkara ini ditingkat banding;
2. Berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Tmg tanggal 17 Nopember 2020, serta surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Membaca, atas gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding dengan surat gugatannya tanggal 9 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Temanggung pada tanggal 9 Juni 2020 dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2020/PN.Tmg, telah mengajukan gugatan yang telah diperbaiki menjadi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I sebagaimana dituangkan dalam perjanjian perpanjangan jangka waktu kredit No. 25 yang dibuat di hadapan Turut TERGUGAT II yaitu Nani Rohani Sarjana Hukum selaku Notaris di Temanggung pada Tanggal 31 – 03- 2017 dengan rincian sebagai berikut :
 - Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mendapat pinjaman dari TERGUGAT I dengan Plafond pinjaman sebesar Rp4.000.000.000,00 (Empat Miyar Rupiah).
 - Tujuan pinjaman adalah untuk tambah modal usaha perdagangan emas perhiasan dan tembakau dengan sistem kredit modal kerja (KMK) secara rekening koran maksimum.
 - Ketentuan bunga 12,50% per Tahun.



- Provisi 0,25% dari plafond pinjaman / $0,25\% \times \text{Rp}4.000.000.000,00 = \text{Rp}10.000.000,00$ (sepuluh juta rupiah)
- Biaya pelunasan maju 3.5% dari plafond kredit.
- Penalty rate / denda bunga 50% dari suku bunga yang berlaku apabila terjadi tunggakan pokok / bunga.
- Biaya adminitrasi sebesar $0,05\% \times \text{Rp}4.000.000.000,-$ (empat milyar rupiah) = $\text{Rp}2.000.000,00$ (dua juta rupiah)
- Sevicng fee sebesar $0,30\% \times \text{Rp}4.000.000.000,00$ (empat milyar rupiah) = $\text{Rp}12.000.000,00$ (dua belas juta rupiah)
- Jangka waktu 12 bulan dihitung sejak perjanjian perpanjangan waktu di buat.
- Angsuran sesuai ketentuan suku bunga 12.50 % pertahun sesuai dengan plafon kredit yang terpakai.
- Asuransi ditentukan pihak bank.

2. Bahwa sebagai mana penjelasan pada posita No.1 adapun barang yang dijaminan oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II atau Para PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yaitu beberapa bidang tanah antara lain:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.271 atas Nama : Edi Yantojaya Putra. Dengan luas kurang lebih sekitar 774 M2, yang terletak di Caturanom, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah dengan batas-batas tanah :
 - Sebelah Utara : tanah Jalan Raya Wonosobo-Parakan;
 - Sebelah Selatan : tanah milik Siang Hian
 - Sebelah Barat : tanah bengkok/tanah negara;
 - Sebelah Timur : tanah milik Siang Hian
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1596 atas Nama : Edi Yantojaya Putra. Dengan luas kurang lebih sekitar 65 M2, yang terletak di Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.
 - Sebelah Utara : tanah Jalan raya Jl. Diponegoro.
 - Sebelah Selatan : tanah milik Edi Yanto jaya putra.
 - Sebelah Barat : tanah milik Titiek Sulistiya Rini;
 - Sebelah Timur : tanah milik Kartika Candra Wati;
3. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1518 atas Nama : Edi Yantojaya Putra. Dengan luas kurang lebih sekitar 10 M2, yang terletak di Parakan Kauman, Kec. Parakan, Bab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.



- Sebelah Utara : tanah milik Titiek Sulistiya Rini dan Edi Yanto jaya Putra;
- Sebelah Selatan : tanah Jalan Kampung;
- Sebelah Barat : tanah Jalan Kampung;
- Sebelah Timur : tanah milik Kartika Candra Wati.

4. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1794 atas Nama : Titiek Sulistiya Rini. Dengan luas kurang lebih sekitar 133 M2, yang terletak di Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah milik Sutaryono.
- Sebelah Selatan : tanah jalan raya Wonosobo-parakan.
- Sebelah Barat : tanah milik Sutaryono.
- Sebelah Timur : tanah milik Zuhri.

5. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1595 atas Nama : Titiek Sulistiya Rini. Dengan luas kurang lebih sekitar 44 M2, yang terletak di Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah Jalan Raya Jl. Diponegoro
- Sebelah Selatan : tanah milik Edi Yanto Jaya Putra.
- Sebelah Barat : tanah jalan kampung.
- Sebelah Timur : tanah milik Edi Yanto Jaya Putra.

6. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.761 atas Nama : Titiek Sulistiya Rini. Dengan luas kurang lebih sekitar 1.170 M2, yang terletak di Balerejo, Kec. Temanggung, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah Jalan kampung.
- Sebelah Selatan : tanah Jalan Raya Tlogomulyo - Temanggung..
- Sebelah Barat : tanah jalan kampung.
- Sebelah Timur : tanah desa Mungseng.

Sehingga dari total pinjaman para PENGGUGAT dengan plafond Rp4.000.000.000,00 (Empat Miyar Rupiah) tersebut barang yang di jaminkan sebanyak 6 bidang tanah sebagai mana tersebut di atas.

3. Bahwa dalam perjalanan kredit Para PENGGUGAT telah melakukan pembayaran baik bunga, pengurangan pokok hutang serta biaya lain- lain yang timbul karena adanya hutang piutang antara Para PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yaitu sebagai berikut:



- biaya adminitrasi sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah)
- provisi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)
- Sevicling fee sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah)
- Bunga sesuai dengan pembebanan bunga yang tercantum pada history pembayaran sebesar kurang lebih Rp1.929.142.245,00 (satu milyar sembilan ratus duapuluh sembilan juta seratus empatpuluh dua ribu duaratus empat puluh lima rupiah)
- Biaya percetakan sebesar Rp2.193.000,00 (dua juta seratus sembilan puluh tiga ribu)
- Angsuran pengurangan pokok sebesar **Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah)** priode bulan Juli 2018 s/d Februari 2020.

Sehingga jumlah total pembayaran yang dilakukan oleh Para PENGGUGAT kepada TERGUGAT I berdasarkan hitungan yang diketahui Para PENGGUGAT sesuai dengan data yang dimiliki yaitu sejak bulan Januari 2010 s/d bulan Desember 2019 adalah **Rp2.369.941.745,00 (Dua milyar tiga ratus enam puluh sembilan juta sembilan ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus empat puluh lima rupiah)** dan belum biaya – biaya yang tidak diketahui jumlahnya oleh Para PENGGUGAT.

4. Bahwa sebagaimana penjelasan pada posita No.3 mengenai history pembayaran atas hutang Para PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, dengan demikian Para PENGGUGAT termasuk debitur yang BERETIKAD BIK mengingat Para PENGGUGAT dalam menjalin hubungan kerjasama sebagai debitur dari TERGUGAT I yang berawal sejak sekitar tahun 1990 sampai saat ini, artinya Para PENGGUGAT merupakan debitur yang selama ini taat terhadap peraturan yang dibuat oleh TERGUGAT I dan selama ini soal pembayaran angsuran tetap lancar, namun keadaan saat ini dengan kondisi ekonomi yang tidak menentu, serta keadaan pasaran yang sepi dan lesu serta daya beli dari konsumen juga menurun membuat usaha Para PENGGUGAT terkena imbasnya dengan menurunnya omset dari hasil usaha, sehingga untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutang kepada TERGUGAT I pun agak terhambat, akan tetapi Para 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 guna memenuhi kewajiban tersebut, supaya mendapat harga yang layak dan tentunya supaya ada sisa untuk modal usaha lagi setelah digunakan untuk menyelesaikan kewajiban Para PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.



5. Bahwa sebagai mana penjelasan pada posita No.4 seharusnya TERGUGAT I memberi kesempatan kepada Para PENGGUGAT untuk berusaha menyelesaikan kewajibannya supaya semuanya berjalan dengan baik tidak ada yang saling dirugikan, akan tetapi TERGUGAT I tidak mencerminkan sebagai Badan Usaha Milik Negara dibidang jasa keuangan yang seharusnya memberikan pembinaan maupun pengarahan yang benar akan tetapi TERGUGAT I hanya mementingkan sendiri yaitu yang penting mendapat keuntungan karena terbukti dengan keadaan yang seperti ini TERGUGAT I tetap melaksanakan **LELANG** terhadap barang jaminan yang diagunkan oleh Para PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebagai mana surat pemberitahuan lelang tertanggal 4 Pebruarai 2020 dengan Surat **No. B.174 -KC.VIII/ADK/02/2020, dan No. B.175 -KC.VIII/ADK/02/2020** perihal pemberitahuan jadwal pelaksanaan lelang terhadap:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.271 atas Nama: Edi Yantojaya Putra. Dengan luas kurang lebih sekitar 774 M2, yang terletak di Caturanom, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah Jalan Raya Wonosobo-Parakan;
- Sebelah Selatan : tanah milik Siang Hian
- Sebelah Barat : tanah bengkok/tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah milik Siang Hian

4. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1596 atas Nama : Edi Yantojaya Putra. Dengan luas kurang lebih sekitar 65 M2, yang terletak di Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah Jalan raya Jl. Diponegoro.
- Sebelah Selatan : tanah milik Edi Yanto Jaya putra.
- Sebelah Barat : tanah milik Titiek Sulistiya Rini;
- Sebelah Timur : tanah milik Kartika Candra Wati;

5. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1518 atas Nama : Edi Yantojaya Putra. Dengan luas kurang lebih sekitar 10 M2, yang terletak di Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah milik Titiek Sulistiya Rini dan Edi Yanto Jaya Putra;
- Sebelah Selatan : tanah Jalan Kampung;
- Sebelah Barat : tanah Jalan Kampung;
- Sebelah Timur : tanah milik Kartika Candra Wati.



6. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1794 atas Nama : Titiek Sulistiya Rini. Dengan luas kurang lebih sekitar 133 M2, yang terletak di Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah milik Sutaryono.
- Sebelah Selatan : tanah jalan Raya Wonosobo-Parakan.
- Sebelah Barat : tanah milik Sutaryono.
- Sebelah Timur : tanah milik Zuhri.

7. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1595 atas Nama : Titiek Sulistiya Rini. Dengan luas kurang lebih sekitar 44 M2, yang terletak di Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah Jalan Raya Jl. Diponegoro.
- Sebelah Selatan : tanah milik Edi Yanto jaya Putra.
- Sebelah Barat : tanah jalan kampung.
- Sebelah Timur : tanah milik Edi Yanto Jaya Putra.

8. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.761 atas Nama : Titiek Sulistiya Rini. Dengan luas kurang lebih sekitar 1.170 M2, yang terletak di Balerejo, Kec. Temanggung, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah Jalan Kampung.
tanah Jalan Raya Tlogomulyo
- Sebelah Selatan : Temanggung..
- Sebelah Barat : tanah jalan Kampung.
- Sebelah Timur : tanah desa Mungseng.

Dan pelaksanaan lelang tersebut telah dilakukan pada **hari Rabu 04 Maret 2020**, pukul 11.15 bertempat di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parakan yang beralamat di Jl. Kosasih No. 15 parakan, Temanggung, Jawa Tengah.

6. Bahwa sebagaimana penjelasan pada posita No.5 atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT III yang disetujui oleh Turut TERGUGAT I ada beberapa objek yang terjual melalui lelang tersebut antara lain :

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1595 atas Nama : Titiek Sulistiya Rini.

Dengan luas kurang lebih sekitar 44 M2, yang terletak di Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah Jalan Raya Jl. Diponegoro.



- Sebelah Selatan : tanah milik Edi Yanto Jaya Putra.
- Sebelah Barat : tanah jalan kampung.
- Sebelah Timur : tanah milik Edi Yanto Jaya Putra.

2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1596 atas Nama : Edi Yanto jaya Putra.

Dengan luas kurang lebih sekitar 65 M2, yang terletak di Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah Jalan Raya Jl. Diponegoro.
- Sebelah Selatan : tanah milik Edi Yanto Jaya putra.
- Sebelah Barat : tanah milik Titiek Sulistiya Rini:
- Sebelah Timur : tanah milik Kartika Candra Wati;

3. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1518 atas Nama : Edi Yanto jaya Putra.

Dengan luas kurang lebih sekitar 10 M2, yang terletak di Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah milik Titiek Sulistiya Rini dan Edi Yanto Jaya Putra;
- Sebelah Selatan : tanah Jalan Kampung;
- Sebelah Barat : tanah Jalan Kampung;
- Sebelah Timur : tanah milik Kartika Candra Wati.

Dan pembeli atas objek jaminan yang di LELANG oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT III yang disetujui oleh Turut TERGUGAT tersebut adalah TERGUGAT II, dari penjualan lelang atas jaminan milik Para PENGGUGAT sebagaimana tersebut di atas (3 SHM) yaitu SMH No.1595,1595 dan 1518 telah terjual dengan harga kurang lebih sekitar **Rp2.095.000.000,00,00 (Dua milyar sembilan puluh lima juta rupiah).**

7. Bahwa dari uraian pada posita No.6 di atas sangat jelas tindakan yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan turut TERGUGAT II sangat tidak menunjukkan ETIKAD BAIK karena tindakan tersebut telah merugikan bagi para PENGGUGAT mengingat dengan dilakukan lelang tersebut, kemudian ada beberapa jaminan yang telah terjual melalui lelang dengan harga sebagaimana disebutkan pada posita No.6 hal tersebut jelas ada nilai ketidak wajaran soal harga, karena bilamana objek tersebut dijual secara sendiri tanpa melalui lelang tentunya harganya jauh di atas harga tersebut mengingat harga tanah milik Para PENGGUGAT yang telah dijual melalui lelang tersebut menurut taksiran harga yang dikeluarkan oleh kantor Desa atau Kelurahan dan diketahui oleh kantor kecamatan untuk



harga per 1 M2 sudah mencapai kurang lebih sekitar Rp20.000.000,00 (duapuluh juta Rupiah).

8. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan turut TERGUGAT sebagaimana penjelasan pada posita No.7 hal tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para 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.

9. Bahwa sebagaimana penjelasan posita di atas mengenai kerugian yang diderita oleh Para PENGGUGAT secara Materiel (kerugian yang telah nyata di derita) yaitu adalah sebagai berikut :

1. adalah pembayaran uang angsuran untuk pengurangan pokok hutang sebesar Kurang lebih **Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah)** mengingat dengan adanya pembayaran pengurangan pokok hutang tersebut nyatanya objek jaminan milik Para PENGGUGAT masih tetap di lelang.

2. Hasil penjualan lelang senilai kurang lebih sekitar **Rp2.095.000.000,00 (Dua milyar sembilan puluh lima juta rupiah)**. Merupakan kerugian yang nyata mengingat dengan di lelangnya objek jaminan milik Para PENGGUGAT kenyataannya Para PENGGUGAT masih dibebani tagihan sebesar **Rp3.467.063.097,00,00 (tiga milyar empat ratus enam puluh tujuh juta enam puluh tiga ribu Sembilan puluh tujuh rupiah)**. Sehingga dengan di lelangnya objek jaminan milik para PENGGUGAT tidak mengurangi nilai hutang Para PENGGUGAT kepada TERGUGAT.

Dengan demikian jumlah kerugian secara Materiel yang diderita oleh Para PENGGUGAT bila dijumlah secara keseluruhan adalah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) + Rp2.095.000.000,00 (Dua milyar sembilan puluh lima juta rupiah). = **Rp2.495.000.000,00 (dua milyar empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah)**.

10. Bahwa kerugian yang diderita oleh Para PENGGUGAT selain kerugian secara Materiel ada juga kerugian secara Imaterial (kerugian yang diderita karena hilang nilai potensi keuntungan dikemudian hari) yaitu adalah nilai



jual objek jaminan yang yang dijual secara lelang dengan harga **Rp2.095.000.000,00,00 (Dua milyar sembilan puluh lima juta rupiah)**. Mengingat bilamana 3 (Tiga) bidang tanah tersebut bila di jual secara sendiri sesuai dengan harga taksiran yang dikeluarkan oleh pihak kantor desa/ Kelurahan yang diketahui Kecamatan tentunya harga tersebut jauh di atas harga lelang dengan rincian sebagai berikut :

1. 1595 atas Nama : Titiiek Sulistiya Rini dengan luas kurang lebih sekitar 44 m2. jika per 1 m2 harganya Rp20.000.000,00 (duapuluh juta Rupiah). Maka utuk SHM No.1595 adalah $Rp.20.000.000 \times 44 \text{ m}^2 =$ **Rp880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah)**.
2. 1596 atas Nama : Edi Yanto jaya Putra dengan luas kurang lebih sekitar 65 m2. jika per 1 m2 harganya Rp.20.000.000,00 (duapuluh juta Rupiah). Maka utuk SHM No.1596 adalah $Rp20.000.000 \times 65 \text{ m}^2 =$ **Rp1.300.000.000,00 (satu milyar tigaratus juta rupiah)**
3. 1518 atas Nama : Edi Yanto jaya Putra dengan luas kurang lebih sekitar 104 m2. jika per 1 m2 harganya Rp.20.000.000,00 (duapuluh juta Rupiah). Maka utuk SHM No.1596 adalah $Rp20.000.000 \times 104 \text{ m}^2 =$ **Rp2.080.000.000,00 (dua milyar delapan puluh juta rupiah)**

Sehingga total harga tanah untuk 3 (tiga) bidang yang terletak dalam satu lokasi untuk keseluruhan harga dengan luas tanah keseluruhan 213 M2 x Rp20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) adalah **Rp.880.000.000,00 + Rp1.300.000.000,00 + Rp2.080.000.000,00 = Rp4.260.000.000,00,- (empat milyar duaratus enampuluh juta rupiah)**. Untuk nilai harga bangunan yang berdiri diatasnya dari luas tanah 213 M2 tersebut kurang lebih sekitar sekitar **Rp1.000.000.000,00 (Satu milyar rupiah)** dengan demikian untuk untuk kerugian imaterriel yang diderita oleh Para PENGGUGAT yaitu harga Tanah beserta bangunan secara keseluruhan adalah Rp4.260.000.000,00,00 (empat milyar duaratus enampuluh juta rupiah) + Rp.1.000.000.000,00 (Satu milyar rupiah) = **Rp5.260.000.000,00 (Lima Milyar duaratus enam puluh juta rupiah)**.

11. Bahwa dengan demikian atas tindakan lelang yang dilakukan Para TERGUGAT dan yang di dukung oleh Turut TERGUGAT I maka Para PENGGUGAT menderita kerugian secara Imateriel sekitar Rp5.260.000.000,00 (Lima Milyar dua ratus enam puluh juta rupiah) di kurangi harga penjualan melalui lelang lelang atas objek tersebut yang nilai jualnya sekitar Rp2.095.000.000,00,00 (Dua milyar sembilan puluh lima juta



rupiah) sehingga kerugian secara Imateriel adalah kurang lebih **Rp3.165.000.000,00 (Tiga Milyar seratus enam puluh lima Juta Rupiah).**

12. Bahwa sebagaimana pada penjelasan pada posita di atas hal tersebut yang menjadi dasar Para PENGGUGAT mengajukan GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM kepada Para TERGUGAT dan Turut TERGUGAT, mengingat ada kerugian yang timbul atas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I sebagai pemohon lelang, TERGUGAT III sebagai pelaksana lelang, TERGUGAT II sebagai pembeli objek lelang serta Turut TERGUGAT II pihak yang menyetujui lelang dengan mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) sebagai persyaratan lelang.

13. Bahwa berdasarkan uraian pada posita pada No. 9 atas oleh karena adanya kerugian yang timbul akibat perbuatan Para TERGUGAT dan Turut TERGUGAT yang di derita oleh para PENGGUGAT sehingga sesuai dengan ketentuan **Pasal 1365 KUHPerdata** 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 Para PENGGUGAT memohon melalui Pengadilan Negeri Temanggung Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa, Menangani dan Mengadili perkara ini agar menghukum para TERGUGAT untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Para PENGGUGAT untuk kerugian secara Materiel sebesar **Rp2.495.000.000,00 (dua miliar empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah).** dan kerugian secara Imeteriel yaitu sebesar **Rp3.165.000.000,00 (Tiga Milyar seratus Enam puluh lima Juta Rupiah)** sehingga total kerugian yang harus diganti oleh para TERGUGAT baik secara materiel maupun Immateriel sebesar **Rp.5.660,000.000,00 (lima milyar enam ratus enam puluh juta rupiah)** Atau lelang yang telah dilakukan oleh Para TERGUGAT yang didukung oleh Turut TERGUGAT dinyatakan BATAL demi hukum karena nyata – nyata lelang tersebut telah mengakibatkan kerugian yang diderita oleh Para PENGGUGAT.

14. 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 dijamin oleh Para PENGGUGAT kepada TERGUGAT I masih mutlak milik Para PENGGUGAT, sehingga Para PENGGUGAT sangat berhak untuk mempertahankannya.

15. Bahwa oleh karena akta perjanjian perpanjangan jangka waktu kredit No. 25 Tertanggal 31-03- 2017 yang di keluarkan oleh Turut TERGUGAT II nyata – nyata telah menimbulkan kerugian bagi Para PENGGUGAT maka sudah selayaknya akta perjanjian tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.

16. Bahwa dengan demikian Para PENGGUGAT memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Yang memeriksa, menangani dan mengadili perkara ini agar mengabulkan tuntutan Para PENGGUGAT yaitu menghukum Para TERGUGAT untuk mengganti kerugian baik secara materiel maupun secara Imateriel kepada para PENGGUGAT sebesar **Rp5.660.000.000,00 (lima milyar enam ratus enam puluh juta rupiah)** atau membatalkan lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I, melalui TERGUGAT III yang dibeli oleh TERGUGAT II dan setuju oleh Turut TERGUGAT I dan membatalkan akta perjanjian perpanjangan jangka waktu kredit No. 25 Tertanggal 31-03-2017 yang telah dikelaurkan oleh Turut TERGUGAT II.

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

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II atau para PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau Para TERGUGAT 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 KUHPerdara untuk menggati kerugian yang di derita para PENGGUGAT baik secara materiel maupun imateriel yang besarnya sebagai mana berikut.
 - Untuk kerugian materiel yang nyata diderita sebesar **Rp2.495.000.000,00 (dua milyar empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah).**



- Untuk kerugian immateriel sebesar **Rp3.165.000.000,00 (Tiga Milyar seratus Enam puluh lima Juta Rupiah)**
- Sehingga total kerugian baik secara materiel maupun immateriel sebesar **Rp5.660.000.000,00 (lima milyar enam ratus enam puluh juta rupiah).**

4. Menyatakan batal demi hukum atas tindakan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I, melalui TERGUGAT III dan dibeli oleh TERGUGAT II yang disetujui oleh Turut TERGUGAT II dan lelang tersebut dilaksanakan pada hari Rabu 04 Maret 2020, pukul 11.15 bertempat di PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Parakan yang beralamat di Jl. Kosasih No. 15 parakan, Temanggung, Jawa Tengah.

5. Menyatakan batal demi hukum terhadap Akta perpanjangan jangka waktu kredit No.25 Tertanggal 31-03-2017 yang dikeluarkan oleh oleh Turut TERGUGAT II.

6. Menghukum Para TERGUGAT untuk mengembalikan 3 SHM sebagaimana tersebut di bawah ini kepada Para PENGGUGAT yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM)No.1595 atas Nama : Titiek Sulistiya Rini.

Dengan luas kurang lebih sekitar 44 M2, yang terletak di Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah Jalan Raya Jl. Diponegoro.
- Sebelah Selatan : tanah milik Edi Yanto Jaya Putra.
- Sebelah Barat : tanah jalan kampung.
- Sebelah Timur : tanah milik Edi Yanto Jaya Putra.

2. Sertifikat Hak Milik (SHM)No.1596 atas Nama: Edi Yanto jaya Putra

Dengan luas kurang lebih sekitar 65 M2, yang terletak di Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah Jalan Raya Jl. Diponegoro.
- Sebelah Selatan : tanah milik Edi Yanto Jaya putra.
- Sebelah Barat : tanah milik Titiek Sulistiya Rini;
- Sebelah Timur : tanah milik Kartika Candra Wati;

3. Sertifikat Hak milik (SHM) No.1518 atas Nama: Edi Yanto jaya Putra.

Dengan luas kurang lebih sekitar 10 M2, yang terletak di Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung, Propinsi Jawa Tengah.

- Sebelah Utara : tanah milik Titiek Sulistiya Rini dan Edi



Yanto Jaya Putra;

- Sebelah Selatan : tanah Jalan Kampung;
- Sebelah Barat : tanah Jalan Kampung;
- Sebelah Timur : tanah milik Kartika Candra Wati.

7. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, bilamana tidak menjalankan putusan ini dengan sukarela, mulai dari putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan putusan ini dilaksanakan / dijalankan.

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

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

Membaca, surat gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding telah dilakukan perubahan sebagai berikut:

1. Posita No.2 penambahan keterangan batas-batas tanah pada SHM Nomor 1595, 1596, 1518, 1794, 761 dan 271
2. Posita No.3 perubahan periode tahun dari bulan Juli 2018 sampai dengan Desember 2019 menjadi bulan Juli 2018 sampai dengan Februari 2020 dan penyebutan pihak semula TERLAWAN I menjadi TERGUGAT I;
3. Posita No.5 penambahan keterangan batas-batas tanah pada SHM Nomor 1595, 1596, 1518, 1794, 761 dan 271
4. Posita No.6 penambahan keterangan luas tanah, letak tanah dan batas-batas tanah pada SHM No.1595, 1596 dan 1518;
5. Petitum No.3 Perubahan yang semula penyebutan pihak semula TERGUGAT menjadi PENGGUGAT;
6. Petitum No.6 Penambahan keterangan luas tanah, letak tanah dan batas-batas tanah pada SHM No 1595, 1596 dan 1518;

Membaca, atas gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya aquo, kecuali yang secara tegas



diakui oleh Tergugat I, karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya aquo sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali;

2. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan aquo dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :

3. Bahwa Tergugat I telah memberikan kredit modal kerja kepada Para Penggugat mula-mula sebesar pokok Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 6 tanggal 13 Juli 2000 yang dibuat di hadapan Ny. Olivia Angela Martha Wibisono.

Perjanjian kredit tersebut telah beberapa kali dilakukan addendum karena beberapa kali terdapat penambahan plafond kredit, penambahan agunan, perpanjangan jangka waktu, dll., sehingga secara keseluruhan plafond kredit yang diterima Para Penggugat dari Tergugat I sesuai addendum perjanjian kredit terakhir yaitu Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 25 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Nani Rohani, S.H., Notaris di Temanggung adalah sebesar Rp.4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak akad kredit tanggal 31 Maret 2017.

4. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit Para Penggugat tersebut, telah diserahkan agunan berupa 6 (enam) bidang tanah dan atau tanah berikut bangunan (objek sengketa) masing-masing dengan bukti kepemilikan yaitu :

- a. Sertifikat Hak Milik No. 271/Ds. Caturanom, Kec. Parakan, Kab. Temanggung atas nama Ediyanto Jayaputra,
- b. Sertifikat Hak Milik No. 1518/Ds. Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung atas nama Edi Yanto Jayaputra,
- c. Sertifikat Hak Milik No. 1595/Ds. Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung atas nama Edi Yanto Jayaputra,
- d. Sertifikat Hak Milik No. 1596/Ds. Parakan Kauma, Kec. Parakan, Kab. Temanggung atas nama Edi Yanto Jayaputra,
- e. Sertifikat Hak Milik No. 761/Ds. Balerejo, Kec. Temanggung, Kab. Temanggung atas nama Titik Sulistiyarini,
- f. Sertifikat Hak Milik No. 1794/Ds. Parakan Kauman, Kec. Parakan, Kab. Temanggung atas nama atas nama Titik Sulistiyarini.



Semua agunan kredit tersebut telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Tanggungan No: 930/2008 tanggal 2 September 2008 berdasarkan APHT No: 219/2008 tanggal 08 Juli 2008,
- b. Sertifikat Hak Tanggungan No: 1064/2010 tanggal 13 Agustus 2010 berdasarkan APHT No: 182/2010 tanggal 12 Juli 2010,
- c. Sertifikat Hak Tanggungan No: 1066/2010 tanggal 13 Agustus 2010 berdasarkan APHT No: 183/2010 tanggal 12 Juli 2010,
- d. Sertifikat Hak Tanggungan No: 1794/2011 tanggal 16 September 2011 berdasarkan APHT No: 271/2011 tanggal 13 Juli 2011,
- e. Sertifikat Hak Tanggungan No: 1678/2011 tanggal 16 September 2011 berdasarkan APHT No: 272/2011 tanggal 13 Juli 2011,
- f. Sertifikat Hak Tanggungan No: 3039/2012 tanggal 27 November 2012 berdasarkan APHT No: 280/2012 tanggal 12 Juli 2012,
- g. Sertifikat Hak Tanggungan No: 2577/2013 tanggal 12 Agustus 2013 berdasarkan APHT No: 572/2013 tanggal 26 Juli 2013.
- h. Sertifikat Hak Tanggungan No: 1340/2014 tanggal 14 April 2014 berdasarkan APHT Nomor 287/2014 tanggal 1 April 2014,
- i. Sertifikat Hak Tanggungan No: 1341/2014 tanggal 14 April 2014 berdasarkan APHT No: 289/2014 tanggal 1 April 201
- j. Sertifikat Hak Tanggungan No: 1342/2014 tanggal 14 April 2014 berdasarkan APHT No: 288/2014 tanggal 1 April 2014,

Dijadikannya objek sengketa di atas sebagai agunan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat I selaku Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan **BERHAK** melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa dan mengambil hasil penjualannya untuk melunasi kredit Para Penggugat, apabila Para Penggugat selaku debitur **cidera janji/wanprestasi** terhadap Perjanjian Kredit.

Hak Tergugat I tersebut didasarkan pada ketentuan **Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1)** Undang-undang **No. 4 tahun 1996** tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**UUHT**), yang menyatakan bahwa:

Pasal 6:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama **mempunyai hak untuk menjual** obyek hak tanggungan atas kekuasaan



sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Pasal 20 ayat (1):

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)

Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Hak Tergugat I tersebut di atas juga telah **ditegaskan dan disepakati** dalam Akta-akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT-APHT) di atas pada **Pasal 2 butir 6** yang menyatakan bahwa:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas dan
- f. Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.

5. Bahwa Perlu Tergugat I sampaikan bahwa dalam masa kreditnya berjalan, ternyata Para Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban mengangsur pinjamannya kepada Tergugat I secara **tepat waktu** dan **tepat jumlah** sesuai perjanjian kredit, sehingga kreditnya menjadi menunggak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas kelalaiannya tersebut, oleh Tergugat I Para Penggugat telah diberikan surat peringatan-surat peringatan sebagai berikut :

- Surat No. B.028a/KC-VII/ADK/01/2019 tanggal 7 Januari 2019 Perihal Surat Peringatan Pertama,
- Surat No. B.055a/KC-VII/ADK/02/2019 tanggal 18 Februari 2019 Perihal Surat Peringatan Kedua.
- Surat No. B.0655a/KC-VII/ADK/04/2019 tanggal 8 April 2019 Perihal Surat Peringatan Ketiga.

Di dalam surat peringatan-surat peringatan tersebut telah dicantumkan secara jelas kewajiban yang harus diselesaikan oleh Para Penggugat, baik tunggakan pokok, bunga maupun denda/penalty serta **batas waktu pembayarannya**, namun ternyata Para Penggugat tetap tidak menunjukkan itikad baik dan upaya nyata untuk menyelesaikan kewajibannya tersebut, sehingga kreditnya menjadi macet.

6. Bahwa Tidak dipenuhinya kewajiban kredit Para Penggugat secara tepat waktu dan tepat jumlah sesuai perjanjian kredit yang demikian nyata-nyata menunjukkan bahwa Para Penggugat telah **cidera janji/wanprestasi**. Hal tersebut sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika, hal. 454 serta Handri Raharjo dalam bukunya Hukum Perjanjian di Indonesia, terbitan Pustaka Yustisia, tahun 2009, halaman 80, yang pada intinya menyatakan bahwa debitur dikatakan cidera janji/wanprestasi apabila:

1. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
2. Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
3. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

Kelalaian Para Penggugat memenuhi kewajibannya tersebut yang berakibat kreditnya menjadi macet semakin nyata karena sesuai Pasal 2 Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 25 tanggal 31 Maret 2017, seharusnya Para Penggugat melunasi kreditnya kepada Tergugat I paling lambat tanggal **27 Maret 2018 (tanggal jatuh tempo kredit)**, tetapi kenyataannya pada saat kreditnya jatuh tempo bahkan setelah lewat 1 (satu) tahun lebih sejak jatuh tempo, Para Penggugat tetap tidak beritikad baik melunasi kreditnya. Hal tersebut semakin menegaskan bahwa Para Penggugat nyata-nyata telah **cidera janji/wanprestasi** terhadap perjanjian kredit, oleh karenanya Tergugat I sebagai Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan BERHAK melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan kredit

Halaman 18 Putusan Nomor 544/Pdt/2020/PT SMG



milik Para Penggugat objek sengketa atas dasar **Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT** serta **Pasal 2 butir (6) APHT** sebagaimana telah Tergugat I sampaikan di atas.

7. Bahwa Oleh karena sudah tidak ada itikad baik dan upaya nyata dari Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya termasuk menjual sendiri agunannya sekalipun jatuh tempo kredit juga sudah terlewati lebih kurang lebih 20 bulan, maka agar penyelesaian kredit macet Para Penggugat tidak menjadi berlarutlarutdan menimbulkan kerugian yang lebih besar, Tergugat I memutuskan untuk menyelesaikan kredit macet Para Penggugat sesuai hak yang dimiliki yaitu melalui lelang eksekusi jaminan kredit atas dasar Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT serta Pasal 2 butir (6) APHT (**Parate Eksekusi**). Dalam rangka pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi kepada Tergugat III melalui surat No. B.1709- KC.VIII/ADK/10/2019 tanggal 9 Oktober 2019. Permohonan lelang tersebut guna memenuhi ketentuan Pasal 11 ayat (1) dan ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang. Atas dasar permohonan lelang tersebut, Tergugat III telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang yaitu tanggal 4 Maret 2020 yang disampaikan melalui Surat No. S.209/WKN.09/KNL.01/2020 tanggal 31 Januari 2020 dan setelah mendapat jadwal penetapan lelang dari Tergugat III, selanjutnya Tergugat I menyampaikan pemberitahuan lelang kepada Para Penggugat melalui surat No.B. 177-KC.VII/ADK/02/2019 tanggal 4 Februari 2020 serta menerbitkan pengumuman lelang yaitu:

- a. Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran/pengumuman tempel tertanggal 4 Pebruari 2019,
- b. Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar harian Tribun Jateng terbitan tanggal 19 Pebruari 2019.

Penerbitan kedua pengumuman lelang tersebut guna memenuhi ketentuan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

8. Setelah melalui tahapan lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang di atas, maka pada tanggal 4 Maret 2020 telah dilaksanakan lelang terhadap objek sengketa dan sesuai Salinan Risalah Lelang Nomor: 156/37/2020 Tanggal 4 Maret 2020, atas sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu/hasil yang berada di atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1595/Parakan



Kauman atas nama Titiek Sulistya Rini, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1596/Parakan Kauman atas nama Edy Yanto Jaya Putra dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1518/Parakan Kauman atas nama Edy Yanto Jaya Putra laku terjual lelang dengan harga Rp.2.090.000.000,00 (dua milyar Sembilan puluh juta rupiah) dengan pemenang lelang Tergugat II.

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat angka 4 dan angka 5 yang pada intinya mengatakan bahwa tindakan Tergugat I yang akan melaksanakan lelang terhadap objek sengketa melalui Tergugat III tidak menunjukkan sebagai Bank BUMN yang seharusnya memberikan pembinaan maupun pengarahan yang benar dan seharusnya Tergugat I memberi kesempatan kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya dan tidak mementingkan diri sendiri. Dalil Para Penggugat yang demikian jelas sangat mengada-ada dan telah menutup-nutupi fakta yang sebenarnya sehingga patut dikesampingkan. Sebagaimana telah Tergugat I sampaikan di atas bahwa sebelum kreditnya jatuh tempo Para Penggugat nyata-nyata telah cidera janji/wanprestasi tidak memenuhi kewajibannya mengangsur pinjaman secara tepat waktu dan tepat jumlah, bahkan ketika kreditnya jatuh tempo yaitu tanggal **27 Maret 2018**, Para Penggugat juga tidak memenuhi kewajiban melunasi pinjamannya tersebut.

Atas cidera janji/wanprestasinya Para Penggugat tersebut, secara yuridis Tergugat I selaku kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT serta Pasal 2 butir (6) APHT BERHAK melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan kredit (objek sengketa) milik Para Penggugat, namun demikian Tergugat I tidak serta merta melaksanakan haknya tersebut dan justru tetap beritikad baik masih memberi kesempatan kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya menurut cara-caranya sendiri.

Bahkan sebelum kreditnya jatuh tempo, Tergugat I juga **telah menawarkan restrukturisasi kredit** kepada Para Penggugat guna meringankan Para Penggugat dalam memenuhi kewajibannya, tetapi itikad baik Tergugat I tersebut ditolak mentah-mentah oleh Para Penggugat. Demikian juga ketika kredit Para Penggugat telah jatuh tempo dan tidak dilunasi, Tergugat I juga tidak langsung melakukan lelang eksekusi, tetapi melalui Surat Peringatan-Surat Peringatan justru telah mengingatkan dan memberi kesempatan kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya tetapi peringatan dan kesempatan yang diberikan Tergugat I tersebut tidak



ditanggapi dengan baik oleh Para Penggugat. Selain memberikan peringatan-peringatan, Tergugat I juga tidak henti-hentinya melakukan penagihan-penagihan kepada Para Penggugat yang berjalan kurang lebih selama **20 (dua puluh)** bulan setelah jatuh tempo kredit, tetapi Para Penggugat hanya mengangsur sebagian pokok kreditnya saja yaitu sebesar kurang lebih Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari keseluruhan kewajiban yang harus dibayar yaitu sebesar Rp4.954.806.371,00 (empat milyar sembilan ratus lima puluh empat juta delapan ratus enam ribu tiga ratus tujuh puluh satu rupiah).

10. Bahwa Tergugat I juga menolak dalil posita gugatan Para Penggugat angka 7 sd 11 serta petitum primer angka 3 yang pada intinya mendalilkan bahwa penjualan lelang atas obyek sengketa tersebut sangat jauh dari harga pasar wajar sehingga Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp2.495.000.000,00 (dua milyar empat ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp3.165.000.000,00 (tiga milyar seratus enam puluh lima juta rupiah). Dalil-dalil Para Penggugat aquo sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum sama sekali, sehingga tidak perlu dipertimbangkan. Dalam menentukan nilai limit lelang obyek sengketa, Tergugat I telah memenuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut: Pasal 43 ayat (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.

Pasal 45 huruf (b): Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal : Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Penilai adalah merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya (Vide : Pasal 44 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016).

Pasal 49: Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan **Nilai Likuidasi**.

Berdasarkan ketentuan tersebut, sebelum menetapkan nilai limit lelang Tergugat I telah meminta bantuan kepada KJPP Doli Siregar & Rekan untuk melakukan penilaian atas obyek sengketa, dimana hasil penilaian sebagai berikut:



No	Uraian	Nilai	Nilai Likuidasi
1	Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No.761 an. Titiek Sulistya Rini	Rp. 954.700.000,00	Rp. 668.290.000,00
2	Tanah Pekarangan dengan bukti kepemilikan SHM No. 1595 an. Titiek Sulitya Rini, SHM No.1596 an. Edy Yanto Jaya Putra dan SHM No.1518 an.Edy Yanto Jaya Putra.	Rp. 2.085.400.000	Rp. 1.459.800.000
3	Tanah Pekarangan dengan bukti kepemilikan SHM No.1794 an. Titiek Sulistyio Rini.	Rp. 1.064.000.000	Rp. 1.064.000.000
4	Tanah Pekarangan dengan bukti kepemilikan SHM No.271 an. Ediyanto Jayaputra (Yap Tjien Kong)	Rp. 1.315.800.000	Rp. 921.060.000

Dari hasil penilaian dari KJPP Doli Siregar & Rekan tersebut diatas, selanjutnya Tergugat I telah menetapkan nilai limit lelang sebagai berikut:

No	Uraian	Nilai Limit Lelang
1	Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No.761 an. Titiek Sulistya Rini	Rp. 954.000.000
2	Tanah Pekarangan dengan bukti kepemilikan SHM No. 1595 an. Titiek Sulitya Rini, SHM No.1596 an Edy Yanto Jaya Putra dan SHM No.1518 an. Edy Yanto Jaya Putra.	Rp. 2.085.000.000
3	Tanah Pekarangan dengan bukti kepemilikan SHM No.1794 an. Titiek Sulistyio Rini.	Rp. 1.064.000.000



4	Tanah Pekarangan dengan bukti kepemilikan SHM No.271 an. Ediyanto Jayaputra (Yap Tjien Kong).	Rp. 1.315.000.000
---	---	-------------------

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas terlihat jelas bahwa dalam menentukan nilai limit lelang Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu berpatokan pada **Nilai Likuidasi**, bukan Nilai Pasar Wajar sebagaimana didalilkan Para Penggugat.

11. Bahwa Selanjutnya terkait kerugian immateriil yang diminta Para Penggugat juga sangat tidak berdasar karena tidak disertai rincian yang masuk akal dan harus dibuktikan adanya relevansi hukum antara kerugian immateriil yang diderita (quod non) dikaitkan dengan status kemasyarakatan Para Penggugat. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 7 Oktober 1976 Nomor 196K/Sip/1974 yang menyatakan dalam menilai jumlah ganti rugi immateriil pada intinya perlu ditinjau kedudukan kemasyarakatan dari pihak yang dirugikan tersebut. Sedangkan Putusan MARI No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyebutkan : “Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar uang ganti rugi kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut”.

12. Bahwa Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka telah jelas bahwa sama sekali tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, mulai dari proses pemberian kredit, pembuatan perjanjian kredit, pengikatan agunan, sampai dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perlu Tergugat I sampaikan bahwa untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam 1365 KUHPperdata sebagaimana berikut:

1. harus ada perbuatan;
2. perbuatan itu harus melawan hukum;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (schuld);



Setelah membaca dalil posita gugatan Para Penggugat, maka tidak satu pun dalil yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, terutama adanya kesalahan (schuld) yang dilakukan oleh Tergugat I. Dengan demikian maka dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat serta petitum primer angka 2 yang mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah seharusnya ditolak.

13. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil posita gugatan Para Penggugat serta petitum primer angka 4 yang mendalilkan bahwa lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa pada tanggal 4 Maret 2020 adalah batal demi hukum.

Eksekusi lelang atas agunan kredit adalah hak yang diberikan Undang-Undang (dhi. UUHT) kepada Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan, oleh karena itu sepanjang pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan maka lelang tidak boleh dibatalkan.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 yang dengan tegas menyatakan “**bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**”.

Selain itu Pasal 4 **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** dengan tegas menyatakan “**bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**”.

14. Bahwa Selanjutnya Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil posita gugatan Para Penggugat serta petitum primer angka 5 yang menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No.25 tertanggal 31 Maret 2017.

Perlu Tergugat I tegaskan bahwa Akta-akta Perjanjian (Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang ditandatangani oleh Para Penggugat dengan Tergugat I dibuat secara notariil dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig bewijskracht) dan mengikat (bindende bewijskracht), serta berlaku sebagai undang-undang bagi Para Pihak (Vide : Pasal 1338 KUHPerdata)



Sebagai akta notariil, sebelum akta-akta tersebut ditandatangani Para Pihak, secara formil telah dibacakan dan dijelaskan isinya oleh Notaris/PPAT Pembuatnya, sehingga Para Pihak telah mengetahui hak dan kewajibannya dalam perjanjian-perjanjian tersebut. Selain daripada itu, sebelum Penggugat menandatangani Akta No. 13 tanggal 8 Maret 2019, Tergugat I terlebih dahulu juga telah memberikan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK)/Offering Letter (OL) yang berisikan syarat dan ketentuan kredit. Dalam tahap ini, apabila Debitur berkeberatan atas syarat dan ketentuan kredit maka bisa saja Debitur menolak, namun sebaliknya apabila Debitur tidak keberatan atas syarat dan ketentuan kredit maka Debitur akan membubuhkan tanda tangan sebagai bentuk persetujuan;

Dalam perkara a quo, Debitur telah sepakat/setuju tentang syarat dan ketentuan kredit dimaksud. Dengan demikian jelas tidak ada alasan hukum untuk membatalkan Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No.25 tertanggal 31 Maret 2017.

15. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas petitum primer Para Penggugat angka 6 yang meminta agar Para Tergugat mengembalikan obyek sengketa kepada Para Penggugat;

Permohonan Para Penggugat tersebut sangat tidak mungkin untuk dipenuhi mengingat atas obyek sengketa tersebut telah laku lelang kepada Tergugat II. Oleh karena itu, Tergugat II selaku pembeli yang beritikad baik haruslah mendapatkan perlindungan hukum yang semestinya.

16. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas petitum primer Para Penggugat angka 7 yang memohonkan agar Yang Mulia menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari, bila mana tidak menjalankan putusan ini secara sukarela.

Tuntutan pembayaran dwangsom tersebut tidak layak untuk dikabulkan karena sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 79K/Sip/1972 disebutkan bahwa Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang.

17. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat maupun petitum yang diajukan Para Penggugat selebihnya karena nyata-nyata tidak berdasar hukum dan mengada-ada serta tidak ada relevansinya dengan perkara aquo, sehingga tidak perlu dipertimbangkan.

Maka : Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, nyata-nyata gugatan Para Penggugat aquo sangat mengada-ada dan tidak berdasar



hukum sama sekali, oleh karenanya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Temanggung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutus perkara aquo dengan amar menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

JAWABAN TERGUGAT II

DALAM EKSEPSI

PENGADILAN NEGERI TEMANGGUNG TIDAK BERWENANG MENGADILI GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT.

a. Bahwa dalam Posita Gugatannya sebagaimana Posita Gugatan angka 5,6,7,8 dihubungkan dengan Petitum Gugatan angka 2 yang pada pokoknya mengatakan bahwa perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, DAN TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas proses lelang mulai dari pra lelang, pengumuman lelang dan pelaksanaan lelang terhadap obyek lelang yang dilakukan tertanggal 4 Maret 2020 tercatat dalam Surat No. B.174-KC.VII/ADK/02/2020 dan No.B. 175-KC.VII/ADK/02/2020 harus dinyatakan batal demi hukum karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga merugikan Para Penggugat, dari Posita di atas maka dapat disimpulkan bahwa pokok permasalahan dalam surat gugatan ini berkaitan dengan Surat Pemberitahuan lelang No. B.174-KC.VII/ADK/02/2020 dan No .B. 175-KC.VII/ADK/02/2020 yang diterbitkan oleh TERGUGAT I, Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Semarang (Tergugat III) sebagai pihak yang mengeluarkan Penerbitan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat III yang bertindak atas nama Negara (Institusi Pemerintahan) yang seharusnya (Kompetensi Absolut) Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang maka Gugatan Para Penggugat salah alamat harus ditolak setidaknya tidak dapat diterima.

b. Bahwa berkaitan dengan Proses Lelang sampai dengan Penerbitan Kutipan Pemenang Lelang adalah merupakan kewenangan dari Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 5 jo Pasal 1 angka 8 UURI No.30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan sehingga terhadap individu yang merasa dirugikan atas tindakan aparat pemerintah dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 17 UURI No.30 Tahun 2014 Jo Pasal 1 angka 4 PERMA No.2 Tahun 2019 Jo Pasal 1 angka 8 Tentang Pedoman Penyelesaian



Sengketa Tindakan Pemerintah Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

c. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung register No. 1898 K/Pdt/2015 tanggal 30 Desember 2015 perkara Penggugat menolak hasil jalanya Lelang Eksekusi atas agunan milik Debitur, Putusan Pengadilan Negeri Pati perkara No. 53/Pdt.G/2013/PN.Pt tanggal 3 Juli 2014 Kemudian dalam tingkat Banding, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang perkara No. 402/PDT/2014/PT.SMG menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati perkara No.53/Pdt.G/2013/PN.Pt tanggal 3 Juli 2014, dalam Kasasi Mahkamah Agung RI perkara No1898 K/pdt/2015 menafsirkan Yurisprudensi MARI yang telah ada, dengan membuat pertimbangan serta amar putusan :

- Bahwa pertimbangan judex facti sudah tepat dan benar;
- Bahwa gugatan tidak jelas karena mencampuradukan antara masalah Hukum tata Usaha Negara dan Perbuatan Melawan Hukum perdata sehingga merupakan gugatan kabur, begitu pula obyek sengketa tanah yang akan dilelang tidak disebut batas-batasnya;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, ternyata Putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut harus ditolak;

“MENGADILI”

“ Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut”.

I. GUGATAN KABUR (*Obscuur Libel*)

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena mencampuradukan antara masalah hukum Tata Usaha Negara dan perbuatan melawan hukum perdata sehingga merupakan gugatan yang kabur, begitu pula obyek sengketa tanah tidak disebut batas-batasnya, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 “ Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak atau batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima “
- Bahwa dalam petitum angka 3 pada pokoknya mengatakan Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk mengganti kerugian yang diderita Tergugat secara materiel maupun imateriel dalil tersebut tidak mempunyai akibat hukum bagi Para Tergugat, karena Penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak teliti dan tidak cermat



sehingga gugatannya obscur libel (kabur) harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

- Bahwa pengajuan revisi posita No. 2, Posita No. 3, Posita No. 5, Posita No. 6, Petitum No. 3 serta Petitum No. 6 yang diajukan oleh Penggugat Tertanggal 27 Agustus 2020 semua dalil-dalil dan gugatan Posita maupun Petitum ditolak secara keseluruhan dikarenakan revisi sudah menyangkut pada pokok perkara yang sangat urgent dan prinsip bukan lagi pada kesalahan ketik, sehingga patut untuk gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Berdasarkan pasal **127 Rv** “*Penggugat berhak untuk mengubah atau membatalkan catatannya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya* “. Selain itu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 209K/ Sip/1970.

II. GUGATAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM (Rech Ground)

- Bahwa dalam posita angka 5, 7 dan 8 pada pokoknya mengatakan taksiran harga limit lelang tidak sesuai dengan harga yang ditaksir oleh Kantor Kelurahan dan menjual barang secara terbuka agar mencapai nilai harga tertinggi diatur dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan No. No. 27/PMK.06/2016 dalil Para Penggugat tidak berdasarkan hukum karena berdasarkan Pasal 99 No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang merumuskan yang dimaksud Lelang yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat, didalam proses lelang yang menggunakan Harga Limit, Pejabat lelang berwenang mensahkan penawaran tertinggi sebagai pembeli apabila penawaran yang diajukan telah mencapai atau melampaui Harga Limit yang ditentukan. Setiap diadakan pelaksanaan Lelang dikenai Bea Lelang sesuai Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 2003.

- Bahwa dalam hal limit pada Lelang Bank Krediur akan menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) No. 4 tahun 1996 yang intinya Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilai dari penilai, paling sedikit Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit tersebut wajib dengan penilai independen.



- Bahwa kepastian dan perlindungan hukum berdasarkan Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA tahun 2011 dengan kaidah hukum sebagai berikut :

“Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun memiliki irah-irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap) tidak dapat dibatalkan”,

- Bahwa pembeli lelang dan atau pemenang lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang dan atau pemenang lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi,

- Bahwa berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2012 telah mengatur secara tegas “ Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak”. SEMA ini diperkuat oleh SEMA No. 5 Tahun 2014 yang intinya bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah pihak ketigayang beritikad baik dan jika kreditur tersebut dinyatakan beritikad baik sehingga berhak melakukan lelang eksekusi, maka pembeli selaku pemenang lelang terhadap obyek lelang agunan tersebut juga merupakan pihak ketiga yang wajib dilindungi oleh hukum sehingga sita jaminan tidak dapat diletakkan terhadap obyek lelang yang telah laku terjual,

- Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa digunakan sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon Lelang (Pihak Bank/Debitur),

- Bahwa berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2014 “ Terhadap pelelangan Hak Tanggungan oleh kreditur sendiri melalui Kantor Lelang apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan negeri tanpa melalui gugatan”

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 29 Putusan Nomor 544/Pdt/2020/PT SMG



Bahwa Tergugat II dengan Tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat.

1. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan obyek sengketa,
2. Bahwa Pengadilan Negeri Temanggung tidak berwenang memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat karena kewenangan (Kompetensi Absolut) pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN),
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan uraian diatas, maka cukup beralasan hukum jika Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata No. 27/Pdt.G/2020/PN.Tmg memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil.
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak beralasan hukum.
4. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).
5. Menyatakan Proses Lelang yang telah berkekuatan hukum tetap sah menurut hukum.
6. Menyatakan Hak dan kedudukan Tergugat atas obyek sengketa yang disengketakan tetap sah menurut hukum.
7. Menghukum Para penggugat untuk melakukan pengosongan rumah yang tercantum dalam obyek sengketa secara keseluruhan dengan tidak harus menunggu Putusan Pengadilan
8. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-Adilnya (ex aequo et bono).

JAWABAN TERGUGAT III

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III.

A. EKSEPSI ERROE IN PERSONA

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka



tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Parakan *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, menyatakan bahwa :

(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.

(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur *in casu* Tergugat I.

3. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat III telah mengeluarkan surat pernyataan Nomor B.1709-KC.VII/ADK/10/2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Parakan selaku kreditur bertanggung jawab apabila dikemudian hari terjadi gugatan/tuntutan perdata maupun tuntutan pidana akibat pelaksanaan lelang.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Parakan. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III mengandung *error in persona*, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

B. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa Para Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa saja secara jelas dari Tergugat III yang **bertentangan dengan Ketentuan Lelang**.

2. Bahwa dalam *posita* Para Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dari kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Tergugat III.

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat III dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Temanggung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk



menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan di atasnya yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan dari Tergugat I berupa:

a. tanah dan bangunan berikut segala sesuatunya yang berada di atasnya sesuai dengan SHM Nomor 1595/Parakan Kauman an. Titiek Sulistya Rini; SHM Nomor 1596/Parakan Kauman an. Edy Yanto Jaya Putra; SHM Nomor 1518/Parakan Kauman an. Edy Yanto Jaya Putra, yang kesemuanya berada dalam satu lokasi terletak di Kelurahan Parakan Kauman, Kecamatan Parakan Kabupaten Temanggung dengan luas 213 m².

b. sebidang tanah seluas 1170 m² yang terletak di Balerejo, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung dengan SHM Nomor 761/Balerejo atas nama Titiek Sulistya Rini.

c. sebidang tanah seluas 774 m² berikut bangunan yang terletak di Caturanom, Kecamatan Parakan Kabupaten Temanggung, Provinsi Jawa Tengah dengan SHM Nomor 271/Caturanom atas nama Ediyanto Jayaputra.

d. sebidang tanah seluas 133 m² yang terletak di Parakan kauman Kecamatan Parakan Kabupaten Temanggung, Provinsi Jawa Tengah SHM Nomor 1794/Parakan atas nama Titiek Sulistiya Rini.

Untuk selanjutnya disebut "objek sengketa"

3. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.



4. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 0156/37/2020 yang dilaksanakan tanggal 4 Maret 2020, objek sengketa yang laku terjual adalah tanah dengan SHM Nomor 1595/Parakan Kauman atas Titiek Sulistyani Rini, SHM Nomor 1596/Parakan Kauman atas nama Edy Yanto Jaya Putra dan SHM Nomor 1518/Parakan Kauman atas nama Edy Yanto Jaya Putra.

5. Terhadap objek sengketa yang tidak laku terjual yaitu tanah dengan SHM Nomor 761/Balarejo, SHM Nomor 271/Caturanom dan SHM Nomor 1794/Parakan maka belum ada peralihan kepemilikan sehingga belum ada akibat hukum apa pun terhadap objek sengketa sehingga gugatan tidak berdasar.

A. Para Penggugat adalah Debitur yang beritikad tidak baik dengan meminta Objek Sengketa dikembalikan menjadi milik Para Penggugat sekaligus menuntut ganti kerugian sebesar kewajiban hutang Para Penggugat kepada Para Tergugat di dalam petitumnya

1. Bahwa Tergugat III menolak atas dalil Para Penggugat yang menyatakan sebagai debitur yang beritikad baik pada angka 4 dalam gugatannya namun meminta untuk dikembalikan Objek Sengketa kepada Para Penggugat tanpa ada kewajiban apapun sebagaimana dinyatakan pada angka 3 dan 6 Petitumnya.

2. Bahwa dengan adanya permintaan untuk dikembalikan Objek Sengketa kepada Para Penggugat tanpa adanya kewajiban apapun pada angka 3 dan 6 di dalam petitumnya telah menunjukkan dengan jelas bahwa Para Penggugat adalah debitur yang beritikad tidak baik. Terlebih lagi, Para Penggugat juga menuntut untuk diberikan ganti kerugian sebesar harga lelang atas Objek Sengketa tersebut.

3. Bahwa Para Penggugat telah terbukti merupakan debitur yang wanprestasi, yang seharusnya menunjukkan iktikad baik untuk segera melunasi hutangnya ketika telah berulang kali diberi peringatan oleh Tergugat I, namun justru Para Penggugat malah meminta diserahkan objek sengketa a quo seutuhnya tanpa ada beban apapun yang harus dibayar oleh Para Penggugat.

4. Bahwa selain Para Penggugat meminta untuk dikembalikan objek perkara, Para Penggugat juga meminta Para Tergugat untuk dihukum membayar ganti rugi, sehingga nampak jelas iktikad buruk Para Penggugat untuk memanfaatkan institusi terhormat sebagaimana Pengadilan Negeri Temanggung guna memperoleh keuntungan seketika



dari Para Tergugat, khususnya Tergugat III yang telah menjalankan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

5. Bahwa selain itu, dengan meminta agar objek perkara dikembalikan, Para Penggugat pun pada dasarnya mempunyai niat untuk melepaskan kewajibannya untuk menyelesaikan kredit kepada Tergugat I sehingga semakin nyata iktikad buruk Para Penggugat tersebut.

6. Bahwa kedudukan Para Penggugat adalah sebagai Debitur yang mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I, namun Para Penggugat mengajukan gugatan a quo kepada Pengadilan Negeri Temanggung dengan menyertakan Tergugat III yang diberi amanah untuk melaksanakan lelang oleh undang-undang. Bahkan, Para Penggugat hendak berniat melepaskan kewajiban tersebut dengan meminta agar objek sengketa yang menjadi jaminan penyelesaian kredit tersebut dikembalikan kepadanya. Hal tersebut tentu tidak dapat dibenarkan secara hukum.

7. Bahwa lebih lanjut, hal tersebut juga dapat mengakibatkan Tergugat III yang telah melaksanakan lelang sesuai dengan amanah dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku menerima risiko permasalahan hukum di kemudian hari.

B. Penetapan Nilai Limit atas Objek Sengketa telah didasarkan pada penilaian dari Penilai yang ditunjuk oleh Penjual yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sehingga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 45 PMK Lelang

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 7 dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa a quo adalah perbuatan melawan hukum karena nilai limit yang terlalu rendah sedangkan taksiran harga yang dikeluarkan kantor desa per meternya ditaksir sekitar Rp20.000.00000 (dua puluh juta rupiah).

2. Bahwa terhadap dali Para Penggugat tersebut, dapat Tergugat III sampaikan bahwa taksiran harga yang dikeluarkan oleh kantor desa/kelurahan tidak dapat dijadikan dasar dalam penetapan nilai limit ataupun harga lelang objek sengketa a quo karena kantor desa/kelurahan bukan pihak yang memiliki kewenangan dan kapasitas untuk menilai suatu properti (tanah dan bangunan).



3. Bahwa Tergugat III tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 28 PMK 27/2016 menyebutkan:

"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"

Dengan demikian, kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit ada pada Penjual *in casu* Tergugat I selaku Penjual.

4. Bahwa selanjutnya hal dimaksud ditegaskan kembali pada Pasal 17 ayat (1) PMK 27/2016 dalam huruf e, yaitu :

"(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:

e. penetapan Nilai Limit"

5. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan bahwa penetapan harga limit objek sengketa *a quo* merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari pihak penjual yaitu Tergugat I. Hal ini berdasarkan PMK Lelang Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 44, Pasal 45 dan Pasal 49 yang berbunyi:

Pasal 43

(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.

(2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual

Pasal 44

(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

(a) penilaian oleh Penilai; atau

(b) penaksiran oleh Penaksir.

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

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

(4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 45

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal (b) Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang



Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

Pasal 49

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fiducia dan lelang eksekusi harta pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

6. Bahwa nilai limit yang diajukan oleh Tergugat I atas objek sengketa a quo yang laku terjual adalah Rp2.085.000.000,00 (dua miliar delapan puluh lima juta rupiah).

7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 45 PMK Lelang, terhadap penetapan nilai limit minimal sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) oleh Penjual untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang harus berdasarkan penilaian dari Penilai, maka Tergugat I telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli Siregar dan Rekan untuk menilai objek sengketa a quo.

8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka pelelangan dengan nilai limit yang ditetapkan oleh penjual cq. PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Parakan telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. demikian dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai harga limit objek sengketa a quo yang ditetapkan oleh Tergugat I di bawah harga pasar, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

C. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh Tergugat III Telah sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

9. Bahwa Tergugat III menolak atas dalil Para Penggugat pada angka 8 s.d 16 dalam gugatannya yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III yang melelang objek sengketa telah merugikan Para Penggugat karena harga penjualan objek sengketa dibawah pasar sehingga lelang harus dibatalkan dan akta perjanjian yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II juga harus dibatalkan.

10. Bahwa Tergugat III mempertanyakan maksud dalil Para Penggugat terkait permintaan pembatalan akta perjanjian kredit karena tidak disebutkan dalam gugatannya alasan apa yang melanggar hukum terkait akta perjanjian kredit tersebut. Bahwa justru Para Penggugat



telah menyetujui dan menandatangani akta perjanjian kredit beserta perubahan-perubahannya sehingga Para Penggugat justru berkewajiban untuk mematuhi isi dari akta perjanjian kredit tersebut sesuai Pasal 1320 UU KUHPerdara.

11. Bahwa terhadap proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat III didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).

12. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

13. Bahwa selain itu berdasarkan Pasal 14 dan Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan apabila Debitur cidera janji.

14. Lebih lanjut, berdasarkan Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor 6 tanggal 13 Juli 2000 yang ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I, telah disepakati oleh para pihak bahwa dalam hal Para Penggugat tidak dapat melunasi utangnya tepat waktu, maka Tergugat I berhak untuk menjual objek jaminan melalui lelang.

15. Bahwa Tergugat III juga menolak dengan tegas atas dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

16. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut, pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai



hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

17. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat I sebagai kreditur melalui Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 6 tanggal 13 Juli 2000, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 04 tanggal 19 Juli 2001, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 01 tanggal 01 Juli 2002, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 02 tanggal 01 Juli 2003, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 09 tanggal 12 Juli 2004, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 12 tanggal 11 Juli 2005, Penurunan Plafon dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 06 tanggal 10 Juli 2006, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 16 tanggal 10 Juli 2007, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit, Penambahan Plafond/Suplesi dan Jaminan Nomor 14 tanggal 08 Juli 2008, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 14 tanggal 10 Juli 2009, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit dan Perubahan Jaminan/Agunan Nomor 13 tanggal 12 Juli 2010, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit, Penambahan Plafond/Suplesi Kredit dan Jaminan Nomor 13 tanggal 13 Juli 2011, Perpanjangan Jangka Waktu, Penambahan Plafond/Suplesi Kredit Nomor 14 tanggal 12 Juli 2012, Perpanjangan Jangka Waktu, Penambahan Plafond/Suplesi Kredit dan Penambahan Ikatan Jaminan Nomor 12 tanggal 24 Juli 2013, Perpanjangan Jangka Waktu, Penambahan Plafond/Suplesi Kredit dan Penambahan Jaminan Nomor 35 tanggal 27 Maret 2014, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 15 tanggal 27 April 2015, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 40 tanggal 28 April 2016, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 25 tanggal 31 Maret 2017, guna mendapatkan fasilitas kredit dengan menyerahkan objek sengketa *a quo* sebagai barang jaminan/agunan.

18. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.

19. Bahwa apabila Para Penggugat beriktikad baik, maka sepatutnya Para Penggugat menjalankan kewajibannya membayar angsuran



pelunasan kredit pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit.

20. Bahwa Para Penggugat telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera melunasi kewajibannya antara lain melalui surat Tergugat I Nomor B.028a/KC-VII/ADK/01/2019 tanggal 07 Januari 2019 sebagai peringatan pertama, surat Nomor B.055a/KC-VII/ADK/02/2019 tanggal 18 Februari 2019 sebagai peringatan kedua dan surat Nomor B.0655a/KC-VII/ADK/04/2019 tanggal 08 April 2019 sebagai peringatan ketiga, dengan demikian jelas Para Penggugat yang telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, meski telah diperingati secara patut oleh Tergugat I dan Para Penggugat sebagai debitur telah melakukan cidera janji atau wanprestasi.

21. Bahwa berdasarkan hal diatas, Tergugat I telah memberikan jeda waktu yang sangat lama kepada Para Penggugat dari Surat Peringatan pertama hingga objek sengketa dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat III untuk dilakukan pelelangan, namun Para Penggugat tidak melakukan pelunasan terhadap objek *a quo*, maka dengan demikian, Para Penggugat tidak memiliki iktikad baik untuk melunasi utangnya terhadap Tergugat I.

22. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri mengajukan permohonan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* kepada Tergugat III sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor 156/37/2020 tanggal 04 Maret 2020.

23. Bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, karena lelang objek sengketa *a quo* didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana fakta-fakta hukum berikut:

- a. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 6 tanggal 13 Juli 2000, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 04 tanggal 19 Juli 2001, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 01 tanggal 01 Juli 2002, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 02 tanggal 01 Juli 2003, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 09 tanggal 12 Juli 2004. Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 12 tanggal 11 Juli 2005, Penurunan Plafon dan Perpanjangan



Jangka Waktu Kredit Nomor 06 tanggal 10 Juli 2006, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 16 tanggal 10 Juli 2007, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit, Penambahan Plafond/Suplesi dan Jaminan Nomor 14 tanggal 08 Juli 2008, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 14 tanggal 10 Juli 2009, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit dan Perubahan Jaminan/Agunan Nomor 13 tanggal 12 Juli 2010, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit, Penambahan Plafond/Suplesi Kredit dan Jaminan Nomor 13 tanggal 13 Juli 2011, Perpanjangan Jangka Waktu, Penambahan Plafond/Suplesi Kredit Nomor 14 tanggal 12 Juli 2012, Perpanjangan Jangka Waktu, Penambahan Plafond/Suplesi Kredit dan Penambahan Ikatan Jaminan Nomor 12 tanggal 24 Juli 2013, Perpanjangan Jangka Waktu, Penambahan Plafond/Suplesi Kredit dan Penambahan Jaminan Nomor 35 tanggal 27 Maret 2014, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 15 tanggal 27 April 2015, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 40 tanggal 28 April 2016, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 25 tanggal 31 Maret 2017, maka Objek Sengketa a quo telah dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yang dibebani Hak Tanggungan.

b. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan permohonan lelang kepada Tergugat III berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor B.1709/KC.II/ADK/06/2019 tanggal 10 Juni 2019, dan telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang Nomor S-209/WKN.09/KNL.01/2020 tanggal 31 Januari 2020.

c. Bahwa terhadap jadwal lelang atas Objek Sengketa tersebut, maka Tergugat I sebagai Penjual telah mengumumkan melalui selebaran/pengumuman tempel tanggal 4 Februari 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Tribun Jateng tanggal 19 Februari 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

d. Tergugat I juga telah memberikan surat peringatan yaitu Surat Nomor B.028a/KC-VII/ADK/01/2019 tanggal 07 Januari 2019 sebagai peringatan pertama, surat Nomor B.055a/KC-VII/ADK/02/2019 tanggal 18 Februari 2019 sebagai peringatan kedua dan surat Nomor B.0655a/KC-VII/ADK/04/2019 tanggal 08 April 2019 sebagai peringatan ketiga agar segera menyelesaikan kewajibannya



kepada Penggugat sebagai debitur namun oleh Para Penggugat tetap tidak dapat diselesaikan.

e. Bahwa kemudian Tergugat I memberitahukan jadwal lelang tersebut kepada Para Penggugat dengan Surat Nomor B.177-KC.VII/ADK/02/2020 tanggal 4 Februari 2020.

f. Selain itu juga, terhadap objek Sengketa tersebut, telah diterbitkan SKT/SKPT Nomor 24/2020 tanggal 28 Februari 2020 untuk SHM Nomor 1794/Parakan, SKT/SKPT Nomor 27/2020 tanggal 28 Februari 2020 untuk SHM Nomor 271/Caturanom, SKT/SKPT Nomor 28/2020 tanggal 28 Februari 2020 untuk SHM Nomor 1596/Parakan, SKT/SKPT Nomor 29/2020 tanggal 28 Februari 2020 untuk SHM Nomor 1595/Parakan, dan SKT/SKPT Nomor 30/2020 untuk SHM Nomor 1518/Parakan, dan SKT/SKPT Nomor 31/2020 untuk SHM Nomor 761/Balerejo.

g. terhadap pelaksanaan lelang tersebut, barang yang laku adalah sebidang tanah dengan SHM Nomor 1595/Parakan, SHM Nomor 1596/Parakan, SHM Nomor 1518/Parakan, sedangkan ketiga objek sengketa lainnya tidak terjual.

h. bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa a quo, Pejabat Lelang membuat berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 156/37/2020 tanggal 4 Maret 2020.

24. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, lelang Objek Sengketa a quo nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang Objek Sengketa a quo nyata-nyata bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

25. Bahwa sebagaimana telah Tergugat III uraikan di atas, pelaksanaan lelang objek sengketa a quo telah didasarkan pada dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

26. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas petitum gugatan Para Penggugat pada angka 4 yang pada pokoknya meminta agar lelang objek sengketa a quo dibatalkan. Bahwa petitum gugatan Para Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.



27. Bahwa Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus telah menyatakan, "*suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".

28. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas dengan berdasarkan pada fakta-fakta dan ketentuan hukum yang ada, lelang objek sengketa a quo didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku serta dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang objek sengketa a quo nyata-nyata tidak dapat dibatalkan.

29. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

D. Tanggapan Tergugat III Terhadap Tuntutan Ganti Rugi dan Dwangsom Yang diajukan Oleh Para Penggugat;

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat pada petitumnya angka 3 dan dalam positanya angka 10 dan 11 yang menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Penggugat dan menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat berupa kerugian materiil sebesar Rp2.495.000.000,00 (lima miliar enam ratus enam puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial Rp3.165.000.000,00 (tiga miliar seratus enam puluh lima juta rupiah).

2. Bahwa dalil Para Penggugat pada petitumnya angka 10 yang menyatakan harga jual objek sengketa a quo dengan harga per m² seharga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) adalah dalil mengada-ada dan tidak masuk akal. Para Penggugat hanya mendasarkan pada asumsi perkiraan saja tanpa didukung oleh bukti-bukti tertulis yang kuat.



3. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat *a quo* juga tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa “Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.

4. Bahwa Tergugat III menolak dalil/alasan Para Penggugat pada petitum angka 7 yang menyatakan Para Penggugat meminta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan.

5. Bahwa penerapan lembaga uang paksa tidak serta merta dapat dilakukan dalam tuntutan pembayaran sejumlah uang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang mempertimbangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang.

6. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka dalil Para Penggugat yang meminta uang paksa (*dwangsom*) patut ditolak karena tidak berdasar hukum.

7. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat III sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Tergugat III tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat III.

8. Bahwa tuntutan ganti rugi Para Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali. Oleh sebab itu, tuntutan ganti rugi tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo*.

Maka, dalil/alasan tersebut adalah tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena faktanya jelas tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat III yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat. Oleh karena itu, berdasarkan alasan-alasan tersebut dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Temanggung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
3. Menyatakan Nomor 0156/37/2020 yang dilaksanakan tanggal 4 Maret 2020 adalah sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TURUT TERGUGAT I

Dalam Eksepsi :

- Obyek Gugatan tidak jelas (*obscuur libel*)

Bahwa baik dalam posita maupun petitum gugatan, Para Penggugat menyebutkan salah satu obyek gugatan yaitu SHM No. 761 atas nama TITIEK SULISTIYA RINI terletak di Balerejo Kecamatan Temanggung Kabupaten Temanggung. Berdasarkan data daerah administrasi kabupaten Temanggung, Desa Balerejo tidak terletak di Kecamatan Temanggung melainkan di Kecamatan Tlogomulyo. Sedangkan yang dimaksud didalam gugatan Para Penggugat, Balerejo yang terletak di Kecamatan Temanggung atau Desa Balerejo Kecamatan Tlogomulyo. Oleh karena itu ketidakjelasan lokasi obyek sengketa mengakibatkan salah satu obyek gugatan menjadi tidak jelas (*obscuur libel*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa berdasarkan data administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung :

Halaman 44 Putusan Nomor 544/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Hak Milik (HM) No. 1518 atas nama EDY YANTO JAYAPUTRA (Penggugat I) yang terletak di Desa Parakan Kauman Kecamatan Parakan Kabupaten Temanggung;
- b. Hak Milik (HM) No. 1595 atas nama NYONYA TITIK SULITYA RINI (Penggugat II) yang terletak di Desa Parakan Kauman Kecamatan Parakan Kabupaten Temanggung;
- c. Hak Milik (HM) No. 1596 atas nama EDY YANTO JAYAPUTRA (Penggugat I) yang terletak di Desa Parakan Kauman Kecamatan Parakan Kabupaten Temanggung;
- d. Hak Milik (HM) No. 1794 atas nama TITIEK SULISTIYA RINI (Penggugat II) yang terletak di Desa Parakan Kauman Kecamatan Parakan Kabupaten Temanggung
- e. Hak Milik (HM) No. 271 atas nama EDY YANTO JAYAPUTRA (Penggugat I) yang terletak di Desa Caturanom Kecamatan Parakan Kabupaten Temanggung

Kelima Hak Milik tersebut diatas telah dibebani :

- 1) Hak Tanggungan (HT) No. 01066/2010 tanggal 13 Agustus 2010 Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 183/2010 tanggal 20 Juli 2010 yang dibuat oleh NANI ROCHANI, SH. (Turut Tergugat II) selaku PPAT Kabupaten Temanggung dengan Pemegang HT atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk. (Tergugat I).
- 2) Hak Tanggungan (HT) No. 01678/2011 tanggal 06 September 2011 Peringkat Kedua berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 272/2011 tanggal 13 Juli 2011 yang dibuat oleh NANI ROCHANI, SH. (Turut Tergugat II) selaku PPAT Kabupaten Temanggung dengan Pemegang HT atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk. (Tergugat I).
- 3) Hak Tanggungan (HT) No. 03039/2012 tanggal 26 November 2012 Peringkat Ketiga berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 280/2012 tanggal 12 Juli 2012 yang dibuat oleh NANI ROCHANI, SH. (Turut Tergugat II) selaku PPAT Kabupaten Temanggung dengan Pemegang HT atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk. (Tergugat I).
- 4) Hak Tanggungan (HT) No. 02577/2013 tanggal 12 Agustus 2013 Peringkat Keempat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 572/2013 tanggal 26 Juli 2013 yang dibuat oleh NANI

Halaman 45 Putusan Nomor 544/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ROCHANI, SH. (Turut Tergugat II) selaku PPAT Kabupaten Temanggung dengan Pemegang HT atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk. (Tergugat I).

5) Hak Tanggungan (HT) No. 01341/2014 tanggal 14 April 2014 Peringkat Kelima berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 289/2014 tanggal 01 April 2014 yang dibuat oleh NANI ROCHANI, SH. (Turut Tergugat II) selaku PPAT Kabupaten Temanggung dengan Pemegang HT atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk. (Tergugat I).

2. Bahwa tindakan Turut Tergugat I yang menerbitkan Hak Tanggungan No. 01066/2010 tanggal 13 Agustus 2010 Peringkat Pertama, No. 01678/2011 tanggal 06 September 2011 Peringkat Kedua, No. 03039/2012 tanggal 26 November 2012 Peringkat Ketiga, No. 02577/2013 tanggal 12 Agustus 2013 Peringkat Keempat, No. 01341/2014 tanggal 14 April 2014 Peringkat Kelima berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 183/2010 tanggal 20 Juli 2010, No. 272/2011 tanggal 13 Juli 2011, No. 280/2012 tanggal 12 Juli 2012, No. 572/2013 tanggal 26 Juli 2013, No. 289/2014 tanggal 01 April 2014 yang kelimanya dibuat oleh NANI ROCHANI, SH. (Turut Tergugat II) selaku PPAT Kabupaten Temanggung dengan Pemegang HT atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk. (Tergugat I), telah sesuai dengan prosedur persyaratan peraturan perundangan yang berlaku sebagai syarat proses pembebanan hak (UU No. 4 tahun 1996 jo. PP No. 24 tahun 1997 jo. PMNA/KBPN No. 3 tahun 1997) sehingga telah memenuhi azas kepatutan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik.

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

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

Halaman 46 Putusan Nomor 544/Pdt/2020/PT SMG



1. Menolak dalil-dalil yang tersirat maupun tersurat dalam gugatan Para Penggugat yang terkait dengan Turut Tergugat I kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Menyatakan bahwa berdasarkan fakta Yuridis, proses pencatatan pembebanan Hak Milik (HM) Nomor 271 yang terletak di Desa Caturanom Kecamatan Parakan, HM No. 1518, No. 1595, No. 1596 dan No. 1794 yang keempatnya terletak di Desa Parakan Kauman Kecamatan Parakan dengan Hak Tanggungan (HT) Hak Tanggungan No. 01066/2010 tanggal 13 Agustus 2010 Peringkat Pertama, No. 01678/2011 tanggal 06 September 2011 Peringkat Kedua, No. 03039/2012 tanggal 26 November 2012 Peringkat Ketiga, No. 02577/2013 tanggal 12 Agustus 2013 Peringkat Keempat, No. 01341/2014 tanggal 14 April 2014 Peringkat Kelima berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 183/2010 tanggal 20 Juli 2010, No. 272/2011 tanggal 13 Juli 2011, No. 280/2012 tanggal 12 Juli 2012, No. 572/2013 tanggal 26 Juli 2013, No. 289/2014 tanggal 01 April 2014 yang kelimanya dibuat oleh NANI ROCHANI, SH. (Turut Tergugat II) selaku PPAT Kabupaten Temanggung, yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan wewenang, prosedur persyaratan berdasarkan ketentuan perundangan yang berlaku secara sah.
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

JAWABAN TURUT TERGUGAT II

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat Posita No. 1 pada pokoknya mengatakan para Penggugat dengan Tergugat 1 melakukan perjanjian perpanjangan jangka waktu kredit No. 25 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II pada tanggal 31 Maret 2017, memang benar pada tanggal 31 Maret 2017 telah terjadi perpanjangan jangka waktu kredit No. 25 dihadapan Kreditur bernama Wisnu Aji Wibowo S.E selaku pimpinan cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero TBK) bertempat tinggal di Griya Tirta Nirmala Asri C8, Rt 001 Desa Tirtanirmala ,Kec. Kasihan, Kab. Bantul untuk sementara waktu bertempat tinggal di Parakan, dalam hal ini bertindak dalam jabatan tersebut mewakili Direksi berdasarkan surat Kuasa Khusus No. 15 tanggal 20 Mei 2015, yang dibuat dihadapan EMI SUSILOWATI S.H., Notaris di Jakarta. Telah menghadap yang bernama

Halaman 47 Putusan Nomor 544/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Ediyanto Jaya Putra lahir di Temanggung 15 Pebruari 1954, dengan NIK. 33.2308.150254.0002
- b. Ny. Titik Sulistya Rini lahir di Temanggung 21 November 1957, dengan NIK. 33.2308.611157.0003, Dagang

Menurut keterangan mereka, keduanya suami istri, bertempat tinggal bersama di Kab. Temanggung, Kec. Parakan, Desa/Kel. Kauman, Rukun Warga 006, Rukun Tetangga, 002 , Tempatnya lebih dikenal dengan nama Jl. Diponegoro No. 308.

Untuk selanjutnya disebut sebagai : Debitur

- Para penghadap bertindak sebagaimana tersebut diatas terlebih dahulu menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Debitur memperoleh pinjaman/ kredit dari Bank/ Kreditur untuk keperluan usahanya, yaitu untuk tambahan modal usaha perdagangan emas, perhiasan dan tembakau, dengan fasilitas kredit dalam bentuk fasilitas modal kerja secara rekening koran maximum plafon tetap dengan plafon sebesar Rp4.000.000.000,00 (Empat milyar Rupiah).
 - Debitur telah diterangkan terlebih dahulu Turut Tergugat II dihadapan Kreditur dihadapan Para Saksi dan telah mengerti dan menyetujui klausul serta hak dan kewajibannya. Adapun para saksi adalah:
 1. Ny. Winarni , Lahir di Temanggung pada tanggal 20 Januari 1983, Karyawati kantor Notaris, bertempat tinggal di Ngaderjo, Kab. Temanggung, dan
 2. Tuan Arief Riyanto Sarjana Teknik Lahir di Magelang, tanggal 22 Juli 1983 , Karyawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero TBK) Kantor Cabang Parakan, bertempat di Mertoyudan, Kab. Magelang , untuk sementara waktu berada di Parakan.
 - Akta ini setelah dibacakan oleh saya (Turut Tergugat II) kepada para penghadap dan Para Saksi , dengan seketika lalu ditanda tangani oleh Para Penghadap, Para Saksi dan Saya, (Turut Tergugat II)
 - Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata perpanjangan jangka waktu kredit sah secara Hukum dan mengikat kepada Para Pihak.

Halaman 48 Putusan Nomor 544/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, atas gugatan Para Penggugat sekarang Para Pembanding tersebut, Pengadilan Negeri Temanggung telah menjatuhkan putusan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Tmg tanggal 17 Nopember 2020 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara sejumlah Rp 2.677.000,00,- (dua juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu Rupiah).

Membaca, Surat Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Tmg yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Temanggung, Putusan Pengadilan Negeri Temanggung tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 19 Nopember 2020; :

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Banding Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Tmg, yang dibuat oleh Nining Rochati, S.H. Panitera Pengadilan Negeri Temanggung, berisi pada pokoknya bahwa pada hari Senin tanggal 23 Nopember 2020 Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Tmg tanggal 17 Nopember 2020;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyaan Banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Temanggung yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 Nopember 2020;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 26 opember 2020;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Desember 2020;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 26 Nopember 2020;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 26 Nopember 2020;

Halaman 49 Putusan Nomor 544/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 30 Nopember 2020 yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Temanggung pada tanggal 30 Nopember 2020 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 2 Desember 2020;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 Desember 2020;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Desember 2020;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 2 Desember 2020;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 2 Desember 2020;

Membaca, kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 Desember 2020 yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Temanggung pada tanggal 16 Desember 2020 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada :

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 18 Desember 2020;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 Desember 2020;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 18 Desember 2020;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 18 Desember 2020
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 18 Desember 2020;

Membaca, kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 22 Desember 2020 yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Temanggung pada tanggal 23 Desember 2020 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada :

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 5 Januari 2021;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Januari 2021;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 5 Januari 2021;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 5 Januari 2021;;

Halaman 50 Putusan Nomor 544/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Tmg masing-masing pada tanggal 26 Nopember 2020, 27 Nopember 2020 dan 3 Desember 2020 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Temanggung, yang memberi kesempatan kepada Pihak-pihak yang berperkara untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang, terhitung setelah hari berikutnya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Temanggung nomor 27/Pdt.G/2020/PN.Tmg. tanggal 17 Nopember 2020. telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori bandingnya Para Pembanding semula Para Penggugat pada intinya mengemukakan hal hal sebagai berikut :

Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan alasan-alasan yang pada pokoknya memperbaiki terhadap putusan Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 27/Pdt.G/2020/PN.Tmg tanggal 17 November 2020 karena Adanya kesalahan pertimbangan hukumnya Turut Tergugat I/ Turut Terbanding 1 dalam hal menerbitkan SHM No.761 atas nama Titiek Sulisty Rini dengan luas kurang lebih 1.170 M² yang terletak di Balerejo, Kecamatan Temanggung, Kab Temanggung Propinsi Jawa Tengah, namun kenyaraannya bawasannya Desa/ Kelurahan Balerejo tersebut masuk dalam wilayah Kecamatan Tlogomulyo sehingga hal ini menyebabkan obyek jaminan tidak jelas..Disamping itu kesalahan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II, dalam hal mengeluarkan akta perjanjian perpanjangan jangka waktu kredit No.25 nyata nyata dalam akta tersebut mengenai identitas atas nama Titiek Sulisty Rini (Pembanding II) tertulis lahir di Temanggung 21-11-1957 Padahal sebagaimana bukti yang diajukan oleh Para Pembanding dalam persidangan yaitu bukti P.1-1.II b s/d e Pembanding II lahir di Kutoarjo, Purworejo 21-1-1957 sehingga membuat perjanjian tersebut tidak jelas subyek hukumnya, sehingga perjanjian tersebut wajar bila dibatalkan serta peran KIPP Doli Siregar dkk tidak wajar dalam menentukan nilai limit, maka untuk itu putusan yang kurang lengkap mengakibatkan pertimbangan dapat dibatalkan dan kemudian Pengadilan Tingkat Banding untuk mengadili sendiri dengan putusan yang mengabulkan

Halaman 51 Putusan Nomor 544/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat dan untuk meningkatkan uraian putusan ini maka memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat selengkapnya yang terlampir dalam berkas perkara ini dianggap telah termuat dan dipertimbangkan di dalam putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa sedangkan alasan-alasan dalam kontra memori bandingnya Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 15 Desember 2020 pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding I semula Tergugat I sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 27/Pdt.G/2020/PN.Tmg tanggal 17 November 2020 yang dimohonkan banding tersebut, karena putusan tersebut telah didasarkan pada pertimbangan Hukum dan dasar hukum yang benar dan juga telah mempertimbangkan dengan baik dan benar semua fakta fakta yang terungkap dipersidangan termasuk semua alat bukti tertulis yang dihadirkan oleh para pihak dipersidangan. oleh karena itu permohonan banding Para Pembanding semula Para Penggugat haruslah ditolak atau setidak-tidaknya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima; dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Temanggung tersebut;

Menimbang, bahwa alasan-alasan dalam kontra memori bandingnya Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 22 Desember 2020 pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding II (dahulu Tergugat II) menolak dengan tegas dalil Memori Banding dari Para Pembanding (dahulu Para Penggugat) yang pada intinya mendalilkan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding II karena memenangkan lelang atas obyek sengketa, sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Pembanding (dahulu Para Penggugat);
- Bahwa Terbanding II (dahulu Terbanding II) sependapat dengan pertimbangan *Judex Factie* pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 62 sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis menilai pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan pemenang Tergugat II dalam gugatan Para Penggugat telah dilakukan menurut tata cara yang di tentukan dalam peraturan perundang-undangan sehingga pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum;

Halaman 52 Putusan Nomor 544/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II yang terlampir dalam berkas perkara ini selengkapnya dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam putusan perkara ini.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding meneliti dan memperhatikan dengan seksama memori banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 27/Pdt.G/2020/PN.Tmg tanggal 17 Nopember 2020 maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan demikian.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding bahwa secara hukum perdata pemberian kredit dikalangan perbankan dituangkan dalam suatu perjanjian yang dikenal dengan perjanjian kredit, dalam perjanjian kredit terdapat kesepakatan dan janji-janji dari kedua belah pihak (Debitur dan Kreditur) mengenai besaran utang pokok, bunga/kompensasi, cicilan bulanan, pinalti, jatuh tempo pembayaran, kelonggaran/perpanjangan waktu pembayaran dan sebagainya dimana perjanjian kredit tersebut merupakan perjanjian pokok.

Menimbang, bahwa adapun jaminan terhadap utang-piutang/kredit tersebut secara hukum perdata biasanya dituangkan dalam suatu akta perjanjian tersendiri yaitu perjanjian pemberian jaminan utang, khusus untuk tanah yang dikenal dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT (Pasal 1 butir 5 Undang-Undang Hak Tanggungan). Perjanjian pemberian jaminan utang/APHT merupakan perjanjian ikutan/tambahan/acesoir dari perjanjian pokok yakni perjanjian kreditnya sehingga perjanjian pemberian jaminan utang tidak diperkenankan dicakup atau dirangkap dalam perjanjian pokok tersebut.

Menimbang, bahwa dalam perkara A quo hubungan hukum antara Para Pemanding semula Para Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I adalah utang piutang yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan notaris Nani Rohani, S.H tanggal 31 Maret 2011 Nomor 25 dan mengalami perubahan perpanjangan beberapa kali terakhir Akta Nomor 25 atanggal 31 Maret 2011 dibuat dihadapan notaris Nani Rohani, S.H notaris di Parakan Temanggung (Sesuai bukti P.I.II-2 dan T 1-3 T.II-1 dan T.III-26).

Halaman 53 Putusan Nomor 544/Pdt/2020/PT SMG



Menimbang, bahwa sesuai bukti tersebut di atas yang sah dibuat dihadapan notaris yang merupakan kesepakatan atau janji dari kedua belah pihak yang bersengketa dengan demikian bukti tersebut menurut hukum mempunyai kekuatan hukum yang mengikat antara kedua belah pihak.

Menimbang, bahwa kredit yang diberikan kepada debitur telah diberikan anggunan berupa sertifikat Hak Milik sebanyak 6 buah (bukti P.I.II-1 s/d P.I.II-7 yang sama dengan bukti T.1-4s/d T.1-8-) dan terhadap anggunan kredit tersebut telah dituangkan dalam suatu perjanjian pemberian jaminan utang dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (sesuai bukti bertanda T.1-16 s/d T.1-19) yang dapat dieksekusi lelang.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Tmg tanggal 28 September 2020 dan putusan akhir Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 27/Pdt.G/2020/PN.Tmg, tanggal 17 Nopember 2020 memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I seperti tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut di atas karena dalam pertimbangan hukumannya telah memuat dan menguraikan dengan rinci lengkap tepat dan benar secara seksama semua keadaan dan alasan yang menjadi dasar putusannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sendiri, oleh karena itu maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 27/Pdt.G/2020/PN.Tmg tanggal 17 Nopember 2020 dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan karenanya putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena pihak Para Pembanding semula Para Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun Peradilan Tingkat Banding maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Memperhatikan Pasal-pasal dari Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, HIR. Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan Peraturan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 27/Pdt.G/2020/PN.Tmg tanggal 17 Nopember 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Senin tanggal 25 Januari 2020, oleh Kami Mohammad Sukri, S.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Hakim Ketua Majelis, Mahfud Saifullah, S.H. dan FX. Jiwo Santoso, S.H., MHum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan penunjukan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang perkara nomor 544/Pdt/2020/PT SMG tanggal 17 Desember 2020 dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 28 Januari 2021 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh hakim-hakim anggota serta dibantu Mujiman, BA, S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Semarang tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Mahfud Saifullah, S.H.

Mohammad Sukri, S.H

Ttd

F.X. Jiwo Santoso, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Halaman 55 Putusan Nomor 544/Pdt/2020/PT SMG



Ttd

Sri Mulyani.,S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan..... Rp 10.000,00
2. Redaksi putusan Rp 10.000,00
3. Administrasi Rp130.000,00

Jumlah Rp150.000,00