



**P U T U S A N**  
**Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H. Juhardi. Bin H. Jemaras**, Umur : 58 Tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Kewarganegaraan : Indonesia, Agama : Islam, alamat Dusun III, Desa Sugih Waras Kecamatan Rambang, Kabupaten Muara Enim dalam hal ini memberikan kuasa kepada Haryanto Umar, S.H..MH, Advokat dan Pengacara yang berkantor di Jl. Padat Karya Kelurahan Gunung Ibul Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Januari 2019, ..... sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. PT. Bank Mandiri Persero Tbk Special Asset Management Region II/Sumatera 2 Palembang, Jalan A. Rivai No. 1008. Palembang, ..... sebagai Tergugat I;
2. Pemerintah Republik Indonesia, cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia, cq Direktur Jenderal Kekayaan Negara cq, Kantor Wilayah DJKN ( Direktur Jenderal Kekayaan Negara) Sumatera Selatan, Jambi, Bangka Belitung, Cq, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Palembang, tempat kedudukan Jalan A Rivai Palembang, ..... sebagai Tergugat II;
3. Ny. Hasnawiyah, bertempat tinggal di Perumahan Opi, Komplek Cendana Blok A I No.1. Rt. 033. Rw. 011, Kelurahan 15 Ulu Kecamatan Seberang Ulu I. Kota Palembang, .....sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 23 Januari 2019 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, benar pada, mulai awal bulan Januari 2011 Penggugat adalah sebagai Nasabah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Palembang (Regional Asset Management) dengan Jenis pinjaman "Kredit Modal Kerja (KMK), dengan Nomor Rekening, 1120200913420,
2. Bahwa, Penggugat telah diberikan Fasilitas Kredit Modal Kerja yang diberikan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Palembang sebesar Sebesar Rp.29,499,973,993,05.- (dua puluh sembilan miliar, empat ratus, sembilan puluh sembilan juta, sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu, sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah , koma nol lima sen);
3. Bahwa, salah satunya dari anggungan kridit yang diajukan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Palembang adalah yang menjadi Objek sengketa ini, yakni : Sebidang tanah beserta bangunan diatasnya seluas 400 M2 terletak di Jalan OPI Raya Komplek Cendana Blok B1 No.5. Kelurahan 15 Ulu Kecamatan Seberang Ulu 1 Kota Palembang sebagaimana sesuai dengan SHGB No.04818 tanggal 02 Nopember 2007, SU No.428/15 Ulu/2007 tanggal, 28 Agustus 2007, atas nama Penggugat;
4. Bahwa, benar pada tanggal, 14 Nopember 2018, ada pemberitahuan dari Pihak Tergugat I, akan melakukan lelang eksekusi hak tanggungan yang berada di Jalan OPI Raya Komplek Cendana Blok B1 No.5 Kelurahan 15 Ulu Kecamatan Sebarang Ulu I Palembang, milik Penggugat;
5. Bahwa, Pihak Tergugat I, dengan tanpa persetujuan dari Penggugat telah memasukkan limit harga lelang dari objek sengketa jauh dibawah harga pasar, sehingga telah merugikan Penggugat;
6. Bahwa, dengan adanya Penjualan Hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I, telah sangat merugikan Penggugat, karena penjualan melalui Tergugat II, telah berdampak kerugian yang tidak sedikit bagi Penggugat;
7. Bahwa, Perbatan Tergugat I, jelas telah melawan hukum, dan berakibat timbulnya kerugian bagi Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) karena Tergugat I, telah memasukkan harga lelang dibawah harga pasar, dan semua kerugian Penggugat ini harus menjadi tanggung jawab Tergugat I;

**Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa, untuk menjamin tututan Penggugat ini terpenuhi maka adalah wajar bila harta benda milik Penggugat ini ditaruh dalam sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Kelas 1.A Palembang;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Penggugat mohon dengan hormat kiranya Ketua Pengadilan Negeri Prabumulih /Majelis Hakim berkenan memutuskan:

## PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah melakukan perbuatan penyerahan pelelangan pada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Wilayah IV Palembang dibawah harga pasar/dibawah harga limit tanpa ada pemberitahuan pada Pihak Penggugat yang bertentangan dengan Prosedur dan peraturan lelang adalah perbuatan melanggar hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti rugi pada Penggugat sebesar Rp200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) karena telah melakukan penjualan lelang dibawah harga limit pasar tanpa pemberitahuan lagi pada Penggugat;
4. Membatalkan dan menjadi tidak sah/Semua Proses lelang yang telah dilakukan/dimohonkan oleh Tergugat I kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Wilayah IV dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan ini ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding ;

## SUBSIDAIR ;

Dalam Peradilan yang baik dan benar, mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak:

1. Penggugat hadir Kuasanya tersebut diatas,
2. Tergugat I hadir kuasanya Feri Martuah Pane dkk berdasarkan surat kuasa khusus No.BKJ.R02/LGL.0006/2019 tertanggal 31 Januari 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang adalah Pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dengan memilih domisili di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Wilayah Palembang, Jalan Jendral Sudirman No. 132 Palembang,

**Halaman 3 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal Nomor : WPL/7.1/1958/R tanggal 12 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang dibawah No. 1275/SK 2018/PN Plg,

3. Tergugat II hadir kuasanya Tio Serepina Siahaan SH,LLM dkk, selaku pejabat dan pegawai Biro Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan dan KPKNL Palembang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :SKU-97/MK.1/2019 tertanggal 6 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 21 Maret 2019 dibawah Nomor : 356/SK 2019/PN Plg,

4. Turut Tergugat hadir sendiri, namun pada persidangan selanjutnya tidak hadir,

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengingatkan kepada Para Pihak yang berperkara, apabila Para Pihak tidak hadir pada sidang selanjutnya, Para Pihak yang tidak hadir tidak akan dipanggil lagi dan perkara tetap dilanjutkan, namun Turut Tergugat tidak hadir maka pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Turut Tergugat

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Said Husein SH.MH Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Maret 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.
2. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas / Kabur (Obscuur Libel).
  - a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya angka 1 s/d. 4 mengakui:
    - 1) Bahwa Penggugat merupakan debitur Tergugat I, yang telah menerima fasilitas Kredit Modal Kerja dari Tergugat I, dengan

**Halaman 4 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**



total limit kredit sebesar Rp. 29.499.973.993,05 (dua puluh sembilan milyar empat ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah lima sen).

- 2) Bahwa salah satu agunan kredit yang dijaminan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah SHGB No. 04818 a.n. Penggugat, yang saat ini menjadi objek perkara.
- 3) Bahwa Penggugat telah menerima Surat Pemberitahuan Lelang eksekusi jaminan kredit SHGB No. 04818 dari Tergugat I.

Bahwa pengakuan adalah alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat (bindende), menentukan (biselissende) dan pengakuan itu tidak dapat ditarik kembali tanpa alasan yang dibenarkan oleh hukum dan juga sesuai Pasal 1925 jo Pasal 1926 KUHPerdata (M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, 2009, hal. 728).

- b. Bahwa Penggugat telah menandatangani Perjanjian Kredit jo Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga perjanjian tersebut adalah sah, karenanya tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat (vide pasal 1320 Jo 1338 KUH Perdata "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya").
- c. Bahwa dalam posita Penggugat angka 8, Penggugat menuntut sita jaminan terhadap harta benda milik Penggugat, namun dalam petitum tidak dijelaskan mengenai hal tersebut.
- d. Bahwa berdasarkan hal diatas, terbukti bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, tidak ada kesesuaian antara posita dan petitum dan bertentangan dengan syarat formil Gugatan yaitu dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (Duidelijk), sehingga konsekuensi yuridisnya adalah gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya.

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I mohon untuk hal-hal yang tercantum Dalam Eksepsi dianggap tercantum dan terulang kembali Dalam Pokok Perkara ini.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya angka 5 s/d. 8 dan petitum angka 2 s/d. 6, dengan alasan sbb:
  - a. Bahwa Penggugat telah menerima 3 (tiga) fasilitas Kredit Modal Kerja dari Tergugat I, sesuai :
    - 1) Perjanjian Kredit Modal Kerja (Revolving) Akta No. 10 tanggal 7 Juni 2011, dengan limit kredit sebesar Rp.11.000.000.000,- (sebelas milyar Rupiah), yang dipergunakan untuk modal usaha perdagangan karet.
    - 2) Perjanjian Kredit Modal Kerja (Revolving Transaksional) Akta No. 11 tanggal 7 Juni 2011, dengan limit kredit sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah), yang dipergunakan untuk modal usaha perdagangan karet.
    - 3) Perjanjian Kredit Modal Kerja (Non Revolving) No. CRO.PLG/0061/KMK/2013 Akta No. 13 tanggal 5 Juni 2013, dengan limit kredit sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar Rupiah), yang dipergunakan untuk modal usaha perdagangan karet.
  - b. Bahwa terhadap fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, telah dilakukan beberapa kali perpanjangan jangka waktu kredit, perubahan sifat kredit, perubahan limit kredit dan penggabungan fasilitas kredit, dengan rincian sbb :

Perjanjian Kredit Modal Kerja (Revolving) Akta No. 10 tanggal 7 Juni 2011:

- 1) Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Akta No. 12 tanggal 5 Juni 2012 tentang penambahan limit kredit yang semula sebesar Rp11.000.000.000,- menjadi sebesar Rp14.500.000.000,- (empat belas milyar lima ratus juta Rupiah).
- 2) Addendum ke-II (dua) Perjanjian Kredit Akta No. 14 tanggal 5 Juni 2013 tentang perpanjangan jangka waktu kredit dan perubahan sifat kredit yang semula KMK Revolving menjadi

**Halaman 6 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

**Disclaimer**

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



KMK Revolving Rekening Koran, limit kredit tetap sebesar Rp14.500.000.000,- (empat belas milyar lima ratus juta rupiah).

- 3) Addendum ke-3 (ketiga) tanggal 30 April 2014, tentang perubahan / penarikan sebagian agunan Deposito dan limit kredit tetap sebesar Rp.14.500.000.000,-
- 4) Addendum ke-4 (keempat) tanggal 5 Juni 2014 tentang perpanjangan jangka waktu kredit.
- 5) Addendum ke-5 (lima) tanggal 16 Desember 2014 tentang penangguhan sebagian bunga kredit.
- 6) Addendum ke-6 (enam) tanggal 9 Maret 2015 tentang penarikan agunan Deposito sebesar Rp.1,7 milyar dan penurunan limit kredit, yang semula sebesar Rp14.500.000.000,- menjadi sebesar Rp. 13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta Rupiah).

Perjanjian Kredit Modal Kerja (Revolving Transaksional) Akta No. 11 tanggal 7 Juni 2011

- 1) Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja (Revolving Transaksional) Akta No. 13 tanggal 5 Juni 2012 tentang perubahan sifat kredit, yang semula KMK Revolving Transaksional menjadi KMK Revolving Fixed Loan dan perpanjangan jangka waktu kredit.
- 2) Addendum ke-II (Dua) Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No. 15 tanggal 5 Juni 2013 tentang perpanjangan jangka waktu kredit dan perubahan sifat kredit semula KMK Revolving Fixed Loan menjadi KMK Non Revolving.
- 3) Addendum ke-3 (ketiga) tanggal 30 April 2014 tentang perubahan / penarikan sebagian agunan Deposito dan limit kredit tetap sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah).
- 4) Addendum ke-4 (keempat) tanggal 5 Juni 2014 tentang perpanjangan jangka waktu kredit.
- 5) Addendum ke-5 (lima) tanggal 16 Desember 2014 tentang penangguhan sebagian bunga kredit dan limit kredit tetap.
- 6) Addendum ke-6 (enam) tanggal 9 Maret 2015 tentang penarikan agunan Deposito sebesar Rp.1,7 milyar dan limit kredit tetap.

Perjanjian Kredit Modal Kerja (Non Revolving) No. CRO.PLG/0061/KMK/2013 Akta No. 13 tanggal 5 Juni 2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Addendum I (pertama) tanggal 10 Juli 2013 tentang perpanjangan jangka waktu kredit dan penambahan agunan cash collateral berupa Deposito senilai Rp. 2,8 milyar.
- 2) Addendum ke-2 (kedua) tanggal 30 April 2014 tentang perubahan / penarikan sebagian agunan Deposito dan limit kredit tetap sebesar Rp.12.000.000.000,- (dua belas milyar Rupiah).
- 3) Addendum ke-3 (ketiga) tanggal 5 Juni 2014 tentang perpanjangan jangka waktu kredit.
- 4) Addendum ke-4 (empat) tanggal 16 Desember 2014 tentang penangguhan sebagian bunga kredit dan limit kredit tetap.
- 5) Addendum ke-5 (lima) tanggal 9 Maret 2015 tentang penarikan agunan kredit berupa Deposito senilai Rp.1,7 milyar dan limit kredit tetap.
- 6) Addendum ke-6 (enam) tanggal 28 Mei 2015 tentang penangguhan tunggakan bunga, penangguhan pembayaran sebagian bunga berjalan dan penggabungan 3 (tiga) fasilitas kredit menjadi sebesar Rp. 29.499.973.993,05 (dua puluh sembilan milyar empat ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah lima sen) dan perpanjangan jangka waktu kredit menjadi s/d. 23 Juni 2016.
- 7) Addendum ke-7 (tujuh) tanggal 22 September 2016, dilakukan Restrukturisasi tahap II berupa penangguhan bunga, tunggakan bunga, penangguhan pembayaran sebagian bunga berjalan dan perpanjangan jangka waktu kredit menjadi s/d. 23 Juni 2018.
- c. Bahwa sebagai jaminan pelunasan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, Penggugat telah menyerahkan beberapa agunan, salah satunya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 04818 a.n. Penggugat, yang telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) dan peringkat II (kedua) oleh Tergugat I sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 323/SU.II/2011 tanggal 17 Juni 2011 jo Sertifikat Hak Tanggungan No. 4134/2011 tanggal 27 Juni 2011 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 274/SU.I/VI/2013 jo Sertifikat Hak Tanggungan No. 5063/2013 tanggal 10 Juli 2013.
- d. Bahwa sejak bulan Januari 2017, Penggugat telah mulai menunggak membayar kewajiban kreditnya kepada Tergugat I dan Tergugat I

**Halaman 8 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat, dengan perincian sbb :

- 1) Surat No. SAM.SA1/PLG.271/2017 tanggal 3 April 2017 perihal Peringatan I (Pertama).
- 2) Surat No. SAM.SA1/PLG.291/2017 tanggal 17 April 2017 perihal Peringatan II (kedua).
- 3) Surat No. SAM.SA1/PLG.310/2017 tanggal 27 April 2017 perihal Peringatan III (ketiga).

e. Bahwa walaupun telah diberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, namun Penggugat masih belum juga membayar kewajibannya kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I menyatakan fasilitas kredit Penggugat telah jatuh tempo seketika / Default (Wanprestasi) sesuai surat No. SAM.SA1/PLG.347/2017 tanggal 9 Mei 2017.

f. Bahwa total kewajiban Penggugat kepada Tergugat I per tanggal 30 Januari 2019 adalah sebesar Rp.45.697.431.146,16 (empat puluh lima milyar enam ratus sembilan puluh tujuh juta empat ratus tiga puluh satu ribu seratus empat puluh enam rupiah enam belas sen), dengan rincian sbb :

- Hutang Pokok : Rp. 28.212.123.993,05
- Bunga Berjalan : Rp. 13.428.725.915,08
- Denda : Rp. 3.873.819.765,92
- Biaya lain-lain : Rp. 19.800.000,00
- Denda Berjalan : Rp. 162.961.472,11

g. Bahwa sesuai pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan/UUHT), menegaskan apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

h. Bahwa sesuai Pasal 2 point 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 323/SU.II/2011 tanggal 17 Juni 2011 jo Sertifikat Hak Tanggungan No. 4134/2011 tanggal 27 Juni 2011 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 274/SU.I/VI/2013 jo Sertifikat Hak Tanggungan No. 5063/2013 tanggal 10 Juli 2013, telah diatur bahwa "Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya,

**Halaman 9 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

#### Disclaimer

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



berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut diatas, 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 dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian. b) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, saat dan syarat-syarat penjualan. e) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas”.

4. Bahwa tuntutan Penggugat angka 3 mengenai ganti rugi harus ditolak, karena tuntutan ganti rugi Penggugat tersebut tidak dijelaskan dengan sempurna apakah telah ada kerugian materiil terhadap Penggugat dan juga tidak disertai dengan dalil atau alasan serta tidak ada pembuktian yang menyakinkan mengenai dasar perhitungan atau perincian kerugian materiil dan jumlah ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat.

Terkait tuntutan ganti rugi dari Penggugat tersebut, mohon perhatiannya atas Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- a. Yurisprudensi MA RI No. 1954 K /Pdt/1987 :

“Menimbang bahwa kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan Penggugat harus ditolak.”

- b. Yurisprudensi MA RI No.117 K/Sip/1971 :

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

- c. Yurisprudensi MA RI No.1720 K/Pdt/1986 :

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

5. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang terhadap objek perkara SHGB No. 04818 a.n. Penggugat melalui perantara Tergugat II telah dilaksanakan pada tanggal 7 Desember 2018, dengan hasil lelang SHGB No. 04818 a.n. H. Juhardi Jemaras telah laku dijual kepada Ny. Hasnawiyah (Turut Tergugat), sesuai Kutipan Risalah Lelang No. 900/ 14/2018, dengan

**Halaman 10 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga Lelang sebesar Rp. 1.270.000.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh juta Rupiah).

6. Bahwa tuntutan mengenai putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi haruslah ditolak, karena bertentangan dengan ketentuan SEMA No.3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 jo Pasal 54 Rv, dan juga gugatan ini tidak memenuhi syarat Pasal 191 ayat 1 RBg jo. Pasal 180 ayat (1) HIR.
7. Bahwa Perjanjian Kredit dan pengikatan Hak Tanggungan telah disepakati dan disetujui oleh Penggugat dengan Tergugat I, sehingga Perjanjian Kredit dan pengikatan Hak Tanggungan tersebut telah sah menurut Hukum (vide KUH Perdata Pasal 1320 Jo Pasal 1338 "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.
8. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya, karena tidak berdasar hukum, mengada-ada dan memutar balikkan dari fakta yang sebenarnya.
9. Bahwa mengacu hal tersebut diatas, tampaklah bahwa semua perbuatan hukum Tergugat I telah dilakukan sesuai persetujuan, kesepakatan bersama dengan Penggugat dalam Perjanjian Kredit jo Addendum Perjanjian Kredit Jo Sertifikat Hak Tanggungan dan juga telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, karenanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, dan justru terbukti bahwa Tergugat I merupakan pihak yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (vide Pasal 1341 ayat 2 KUHPerdata).

Maka : Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 20/Pdt.G/2019/PN.Plg. agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

**Halaman 11 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

**Disclaimer**

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



Menimbang bahwa Tergugat II telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil PENGGUGAT secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada TERGUGAT II.
3. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel).
  - 3.1. Bahwa Gugatan yang diajukan PENGGUGAT tersebut tidak jelas atau kabur, formulasi Gugatan tidak jelas, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang, jelas, dan tegas (Duidelijk).
  - 3.2. Bahwa esensi pokok Gugatan PENGGUGAT tersebut adalah mengenai tindakan PARA TERGUGAT yang menurut PENGGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tidak ada satupun dalil-dalil PENGGUGAT yang menggambarkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT khususnya TERGUGAT II.
  - 3.3. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan PENGGUGAT tersebut juga dapat terlihat dari formulasi Gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum Gugatan, sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya.
  - 3.4. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66): "Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (obscur libel). ...., oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".
  - 3.5. Bahwa pendapat di atas sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982, yang memuat



pertimbangan: "...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima".

- 3.6. Bahwa baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh TERGUGAT II. Penggugat hanya mendalilkan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, tanpa dapat menjelaskan dasar hukum dan peraturan perundangan apa yang telah dilanggar oleh TERGUGAT II sehingga dapat dinyatakan perbuatan melawan hukum.
- 3.7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
4. Eksepsi Gugatan Error In Persona.
- 4.1. Bahwa dalam Gugatannya, PENGGUGAT menarik TERGUGAT II karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan proses lelang atas objek sengketa yaitu tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 04818 tanggal 2 November 2007, Surat Ukur No. 428/15 ulu/2007 tanggal 28 Agustus 2007, a.n. H. Juhardi Jeramas in casu PENGGUGAT seluas 400 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. OPI Raya Komplek Cendana Blok B1 No. 5 Kelurahan 15 Ulu, Kecamatan Seberang Ulu I, Kota Palembang, dengan limit harga lelang yang jauh di bawah harga pasar.
- 4.2. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat TERGUGAT II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa a quo adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016"), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

158/PMK.06/2013 tanggal 14 November 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.

- 4.3. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari TERGUGAT II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka TERGUGAT II tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".
  - 4.4. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila TERGUGAT II dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan TERGUGAT II.
  - 4.5. Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016 secara jelas menyatakan bahwa "Penjual bertanggungjawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual". Dengan demikian adalah tidak tepat apabila TERGUGAT II ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga gugatan PENGUGAT tersebut telah salah pihak (Error In Persona), dan mohon kiranya TERGUGAT II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.
  5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT II mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang untuk menerima eksepsi TERGUGAT II, dan menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
- B. DALAM POKOK PERKARA.**
1. Bahwa TERGUGAT II mohon agar apa yang tertuang pada Jawaban dalam Eksepsi dianggap sebagai suatu kesatuan (mutatis mutandis) dengan Jawaban dalam pokok perkara ini.

**Halaman 14 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

#### Disclaimer

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



2. Bahwa TERGUGAT II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGUGAT tersebut kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGUGAT secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada TERGUGAT II.
4. Bahwa pokok permasalahan dalam Gugatan PENGUGAT khususnya untuk TERGUGAT II adalah terkait dengan perbuatan TERGUGAT II yang menurut PENGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan proses lelang atas objek sengketa yaitu tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 04818 tanggal 2 November 2007, Surat Ukur No. 428/15 ulu/2007 tanggal 28 Agustus 2007, a.n. H. Juhardi Jeramas in casu PENGUGAT seluas 400 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. OPI Raya Komplek Cendana Blok B1 No. 5 Kelurahan 15 Ulu, Kecamatan Seberang Ulu I, Kota Palembang, dengan limit harga lelang yang jauh di bawah harga pasar.
5. Bahwa Tindakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Sengketa A Quo Adalah Sah dan Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku dan Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
  - 5.1. Bahwa TERGUGAT II dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (PMK 90/2016). Penjualan lelang terhadap objek sengketa tersebut juga telah dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT").
  - 5.2. Bahwa sebelum memutuskan untuk dilakukannya Lelang atas objek perkara a quo yang dijaminan oleh PENGUGAT, TERGUGAT I sudah terlebih dahulu mengeluarkan Surat Peringatan I (Pertama) No. SAM.SA1/PLG.271/2017 tanggal 3 April 2017, Surat Peringatan II (Kedua) No. SAM.SA1/PLG.291/2017 tanggal 17 April 2017, dan Surat Peringatan III (Ketiga) No. SAM.SA1/PLG.310/2017 tanggal

**Halaman 15 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27 April 2017, yang ditujukan kepada PENGUGAT agar dapat menyelesaikan kewajiban utangnya. Namun karena PENGUGAT tetap tidak melunasi kewajibannya maka TERGUGAT I melalui surat Nomor No. SAM.SA1/PLG.347/2017 tanggal 9 Mei 2017, menyatakan bahwa PENGUGAT telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi) dan selanjutnya akan mengambil tindakan hukum dengan melakukan pelelangan atas objek sengketa a quo guna memperoleh pelunasan atas pinjaman tersebut.

- 5.3. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa a quo pada tanggal 7 Desember 2018 adalah merupakan lelang berdasarkan permintaan dari Sdr. Syarofie Mas'ud Nuh, Assistant Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Special Asset Management Region II / Sumatera 2 Palembang, sesuai dengan Surat Permohonan Lelang No. SAM.SA2/PLG.859/2018 tanggal 19 Oktober 2018.
- 5.4. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan TERGUGAT I tersebut telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang", maka TERGUGAT II selaku perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.
- 5.5. Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka TERGUGAT II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat No. S-1895/WKN.4/KNL.02/ 2018 tanggal 30 Oktober 2018.
- 5.6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK 27/2016 menyatakan bahwa "Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual". Atas dasar tersebut maka TERGUGAT I selaku Penjual telah mengumumkan kepada masyarakat umum melalui Selebaran tanggal 8 November 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan pengumuman yang dimuat pada Surat Kabar Harian "Sumatera Ekspres" tanggal 23 November 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet

**Halaman 16 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>. Sehingga Azas Publisitas sudah terpenuhi.

- 5.7. Bahwa selain pengumuman-pengumuman tersebut di atas, TERGUGAT I juga telah memberitahukan secara langsung kepada PENGGUGAT terkait dengan akan dilaksanakan lelang atas objek perkara a quo melalui Surat No. SAM.SA2/PLG.961/2018 tanggal 14 November 2018.
- 5.8. Bahwa untuk sahnya pelelangan, TERGUGAT V juga telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ("SKPT") No. 970/2018 tanggal 28 November 2018, dengan catatan bahwa Hak Milik dibebani Hak Tanggungan I No. 4134/2011 tanggal 13 Juli 2011, dan Tanggungan II No. 5063/2013 tanggal 10 Juli 2013, dengan nama pemegang hak adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. in casu TERGUGAT I.
- 5.9. Bahwa dengan demikian dalil PENGGUGAT sebagaimana dalam Gugatannya butir ke 2 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan "bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum", adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya tersebut.
- 5.10. Bahwa lelang yang dilakukan TERGUGAT II juga telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941:3), sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa TERGUGAT II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam surat Gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan TERGUGAT II adalah sah dan mengikat secara hukum.
- 5.11. Bahwa selain itu, TERGUGAT II dengan tegas juga menolak dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya butir 5 s.d. 7 halaman 2 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "...limit harga lelang dari objek sengketa jauh di bawah harga pasar sehingga telah merugikan Penggugat...".
- 5.12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa "Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual". Selain itu bahwa suatu nilai limit tidak hanya didasarkan pada hasil

**Halaman 17 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

#### Disclaimer

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



penilaian oleh Penilai Independen saja, tetapi juga dapat didasarkan pada hasil penaksiran oleh Penaksir internal dari Bank (TERGUGAT I). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1), (2), dan (3) PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa:

- (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".

5.13. Bahwa terhadap objek perkara a quo, TERGUGAT I melalui surat No. SAM.SA2/PLG.862/2018 tanggal 19 Oktober 2018 dan Surat Pernyataan No. SAM.SA2/PLG.863/2018 tanggal 19 Oktober 2018 telah menyampaikan dan menyatakan penetapan Nilai Limit lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan hasil penilaian dari Penilai Independent Kantor Jasa Penilai Publik Romulo, Charlie dan Rekan, sesuai dengan Laporan Penilaian Aset No. 772/RCR-AR/PLG/VIII/2018 tanggal 23 Agustus 2018, dengan Limit Lelang sebesar Rp. 1.269.000.000,- (satu miliar dua ratus enam puluh sembilan juta rupiah).

5.14. Bahwa dengan demikian, maka dalil PENGUGAT yang mempermasalahkan Nilai Limit tersebut adalah dalil yang mengada-ada, tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, serta tidak berdasar hukum sama sekali.

5.15. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Harus ada perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- 3) Harus ada unsur kesalahan;

**Halaman 18 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**





- 4) Harus ada kerugian yang diderita;
- 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Untuk itu, dikarenakan Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi unsur-unsur dimaksud, maka dalil PENGGUGAT tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

- 5.16. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila TERGUGAT II dituntut secara hukum mengingat perbuatan TERGUGAT II tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan TERGUGAT II. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila TERGUGAT II ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo.
- 5.17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim mengeluarkan TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara a quo dan sekaligus menolak seluruh tuntutan hukum dari PENGGUGAT.
6. Bahwa Tuntutan Ganti Rugi yang didalilkan PENGGUGAT tidak relevan.
  - 6.1. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak Posita dan Petitum PENGGUGAT dalam Gugatannya mengenai tuntutan pembayaran ganti rugi yang harus dibayarkan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
  - 6.2. Bahwa Tuntutan Ganti Rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT baik dalam Posita dan Petitum Gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (illusioner), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak PARA TERGUGAT telah nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (Vide: Yurisprudensi MA RI No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).
  - 6.3. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan "Tuntutan PENGGUGAT mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan dengan



lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya harus ditolak”, dan Yurisprudensi MA No. 51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan “Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan”, serta Yurisprudensi MA No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa “Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut”. Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

- 6.4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang tidak terbantahkan tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa Tuntutan Ganti Rugi yang diajukan oleh PENGUGAT adalah tidak beralasan, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari PENGUGAT.
7. Bahwa Tuntutan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan Tuntutan Agar Putusan Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) yang didalilkan PENGUGAT tidak relevan.
  - 7.1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas Posita dan Petitum PENGUGAT dalam Gugatannya mengenai Tuntutan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya.
  - 7.2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi, sedangkan dalam Gugatan a quo tidak ada satupun perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT kepada PENGUGAT, sehingga tuntutan sita jaminan (Conservatoir Beslag) tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
  - 7.3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR jo. SE MA RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil, yang pada intinya



menyatakan bahwa “tuntutan Uitvoerbaar Bij Vooraad tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat”.

7.4. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil PENGUGAT hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorad), yang menyatakan bahwa putusan serta merta tidak dapat dijatuhkan kecuali terhadap hal-hal berikut:

- 1) Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- 2) Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dapat dibantah;
- 3) Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- 4) Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
- 5) Dikabulkan tuntutan Provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- 6) Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- 7) Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

Mengingat gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT tidak termasuk dalam gugatan yang dapat dikabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad), maka dalil PENGUGAT; tersebut patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

7.5. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SE MA RI No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) harus disertai penetapan sesuai butir 7 SE MA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat



Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta, lebih lanjut apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan Putusan Serta Merta, harus terlebih dahulu memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.

7.6. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan Undang-Undang maupun ketentuan dalam SE MA RI tersebut di atas yang dipenuhi oleh PARA PENGGUGAT dalam dalil Gugatannya tersebut, maka tuntutan PARA PENGGUGAT mengenai Conservatoir Beslag dan Uitvoerbaar Bij Vooraad sepatutnya dinyatakan ditolak (Niet Ontvankelijk Verklaard).

8. Bahwa TERGUGAT II juga menolak dalil Gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya karena merupakan dalil yang mengada-ada, berdasar pada asumsi-asumsi pribadi dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, serta hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi TERGUGAT II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang bahwa Turut Tergugat telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Dapat saya jelaskan bahwa pada lelang sebelumnya yang diadakan oleh Bank Mandiri Harganya Hanya Rp. 1.022.000.000 (Satu Milyar Dua Puluh Dua Juta Rupiah). Saya tidak melakukan penawaran karena pada saat itu saya tidak mempunyai uang sebanyak itu. Barulah pada lelang berikutnya yang diadakan oleh PKNL dengan harga Rp. 1.269.000.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu milyar Dua ratus enam puluh Sembilan juta). Saya melakukan penawaran sebesar Rp. 1.270.000.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah) karena saya sudah mempunyai uang sebanyak itu dan dibantu oleh orang tua saya sebagai turut Tergugat tidak menegtahui soal kerugian yang dialami oleh Penggugat mengenai limit harga penawaran sudah ditentukan oleh KPKNL dalam hal ini sebagai tergugat II.

2. Saya sebagai turut Tergugat sudah melakukan pembelian sesuai dengan aturan yang telah ditentukan oleh KPKNL dengan cara mengikuti lelang On Line dengan cara mengajukan penawaran terhadap 1 (satu) Bidang tanah seluas 400 M<sup>2</sup> berikut bangunan dan segala sesuatu diatasnya yang terletak di jalan Opi Raya Komplek Cendana Blok B1 No. 5 Kel. 15 Ulu Kec. Seberang Ulu 1 Kota Palembang sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 04818. Atas nama H. JUHARDI JEMARAS. Dan hasil lelang dengan penawaran tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet yang dilaksanakan pada tanggal 07 Desember 2018, sesuai dengan surat penunjukan/ penetapan pembeli No. S-2164/WKN.4/KNL.02/2018 dimana ditunjuk sebagai pembeli adalah saya dengan harga lelang sebesar Rp. 1.270.000.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, diwajibkan membayar biaya lelang sebesar 2% dari harga pokok lelang sebesar Rp. 25.400.000,- (dua puluh lima juta empat ratus ribu rupiah), (BPHTB) sebesar Rp. 58.500.000,- (lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan melunasi PBB. Sebesar Rp. 2.030.000,- (dua juta tiga puluh ribu rupiah), setelah semua sudah dilunasi terbitlah kutipan risalah lelang No. 900/14/2018 dan diserahkan kesaya.

Kemudian kutipan risalah lelang No. 900/14/2018 saya bawalah ke Bank Mandiri untuk mengambil sertifikat lalu saya mengajukan untuk Balik Nama di Badan Pertanahan Negara (BPN) dan keluarlah SHGB No. 04818 atas nama saya.

Saya sebagai turut Tergugat dan sebagai pemebeli mohon Majelis Hakim memeriksa dan mengadili yang seadil-adilnya serta mempertimbangkan kami sebagai pembeli yang sudah meluangkan waktu, tenaga, pikiran, dan biaya yang cukup banyak guna mendapatkan Rumah & tanah tersebut agar bisa saya tempati

Demikian jawaban Turut Tergugat ini saya sampaikan, atas perhatian yang mulia majelis hakim saya ucapkan terima kasih.

**Halaman 23 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

#### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat maupun Turut Tergugat,tersebut, Penggugat dipersidangan telah mengajukan Repliknya tertanggal 22 April 2019 yang untuk ringkasnya dianggap telah termuat dalam putusan ini, begitu pula dengan Kuasa Tergugat I maupun Kuasa Tergugat II telah mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 6 Mei 2019 yang telah dibacakan dipersidangan dan untuk ringkasnya telah termuat dalam putusan ini,

Menimbang bahwa Penggugat maupun Kuasa Para Tergugat telah mengajukan kesimpulannya yang untuk ringkasnya dianggap telah termuat dalam putusan ini,

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **1. Dalam Eksepsi**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan eksepsi Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas,

Menimbang bahwa adapun Eksepsi Para Tergugat pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Menimbang bahwa Para Tergugat menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas/ Kabur (obscuur Libel) dan selain itu pula Tergugat II menyatakan Gugatan Penggugat Error In Persona,

Menimbang bahwa dengan mempelajari maksud dan tujuan eksepsi dari Para Tergugat tersebut diatas maka setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Tergugat seperti yang tersebut dalam jawabannya adalah alasan yang harus dibuktikan dalam pokok perkara, maka untuk itu eksepsi Para Tergugat tersebut tidak dapat diterima,

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka harus dinyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya,

### **2. Dalam Pokok Perkara,**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah:

1. Bahwa Penggugat sebagai nasabah PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Palembang telah mendapat Fasilitas Kredit Modal Kerja dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Palembang sebesar Rp29,499,973,993,05,-(dua puluh sembilan milyar empat ratus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah koma nol lima sen)

2. Bahwa untuk salah satu dari anggunan kredit tersebut sekaligus menjadi objek sengketa perkara aquo adalah sebidang tanah beserta bangunan di atasnya seluas 400M2 terletak di Jalan OPI Raya Komplek Cendana Blok B1 No.5 Kelurahan 15 Ulu Kecamatan Seberang Ulu 1 Kota Palembang sesuai dengan SHGB No. 04818 tanggal 02 Nopember 2007, SU No.428/15 Ulu/2007 tanggal 28 Agustus 2007 atas nama Penggugat,
3. Bahwa pada tanggal 14 Nopember 2018, Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat, akan melakukan lelang eksekusi hak tanggungan yang berada di Jalan OPI Raya Komplek Cendana Blok B1 No.5 Kelurahan 15 Ulu Kecamatan Seberang Ulu 1 Kota Palembang milik Penggugat,
4. Bahwa Tergugat I tanpa persetujuan dari Penggugat telah memasukkan limit harga lelang dari objek sengketa yang menjadi hak Tanggugat jauh dibawah harga pasar, sehingga membuat kerugian bagi Penggugat sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) yang harus ditanggung oleh Tergugat I,
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Penggugat memohon supaya seluruh petitum seperti yang tersebut dalam gugatannya dikabulkan untuk seluruhnya,

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pada intinya Para Tergugat maupun Turut Tergugat membantah seluruh dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas telah diakui oleh Penggugat,

Menimbang bahwa secara nyata menurut Tergugat I, Penggugat telah menerima fasilitas Kredit Modal Kerja dari Tergugat I yaitu :

1. Perjanjian kredit Modal Kerja (Revolving) dengan akta no.10 tanggal 7 Juni 2011 dengan limit kredit sebesar Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) yang dipergunakan untuk modal usaha perdagangan karet,
2. Perjanjian kredit Modal Kerja (Revolving) dengan akta no.11 tanggal 7 Juni 2011 dengan limit kredit sebesar Rp. 4.000.000.000,-(empat milyar rupiah) yang dipergunakan untuk modal usaha perdagangan karet,
3. Perjanjian kredit Modal Kerja (Non Revolving) dengan No. CRO.PLG/0061/KMK/2013 Akta No. 13 tanggal 5 Juni 2013 dengan

**Halaman 25 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

#### Disclaimer

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



limit kredit sebesar Rp. 12.000.000.000,-(dua belas milyar rupiah) yang dipergunakan untuk modal usaha perdagangan karet,

4. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut telah dilakukan beberapa kali perpanjangan jangka waktu kredit, perubahan sifat kredit, perubahan limit kredit dan penggabungan fasilitas kredit yang dituangkan dalam bentuk Addendum-Addendum yang akhirnya dibuat Addendum 6 (enam) tanggal 28 Mei 2015 tentang penangguhan tunggakan bunga, penangguhan pembayaran sebagian bunga berjalan dan penggabungan 3 (tiga) fasilitas kredit menjadi sebesar Rp. 29,499,973,993,05,-(dua puluh sembilan milyar empat ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah koma nol lima sen), dan selanjutnya dibuat Addendum ke 7 (tujuh) tanggal 22 September 2016 dilakukan Restrukturisasi tahap II berupa penangguhan bunga, tunggakan bunga, penangguhan pembayaran sebagian bunga berjalan dan perpanjangan jangka waktu kredit menjadi sampai dengan 23 Juni 2018,
5. Bahwa sebagai jaminan pelunasan atas fasilitas kredit , Penggugat telah menyerahkan beberapa agunan salah satunya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.04818 an Penggugat yang telah diikat dan dibebani dengan hak tanggungan peringkat I (pertama) dan peringkat II (kedua) sesuai Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) No.323/SU.II/2011 tanggal 17 Juni 2011 jo Sertifikat Hak Tanggungan No.4134/2011 tanggal 27 Juni 2011 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.274/SU.I/VI/2013 jo Sertifikat Hak Tanggungan No.5063/2013 tanggal 10 Juli 2013,
6. Bahwa pada bulan Januari 2017 Penggugat menunggak kredit sehingga Tergugat I memberi surat peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali yaitu :
  - a. Surat Peringatan I (pertama) Nomor SAM.SA 1/PLG 271/2017 tanggal 3 April 2017,
  - b. Surat Peringatan II (kedua) Nomor SAM.SA 1/PLG 291/2017 tanggal 17 April 2017,
  - c. Surat Peringatan III (ketiga) Nomor SAM.SA 1/PLG 310/2017 tanggal 27 April 2017,Namun Penggugat setelah diberi surat peringatan sebanyak tiga kali tersebut tidak membayar kewajibannya sehingga oleh Tergugat I

**Halaman 26 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan fasilitas kredit Penggugat telah jatuh tempo seketika/Default (wanprestasi sesuai surat Nomor SAM.SA 1/PLG 347/2017 tanggal 9 Mei 2017, sehingga akhirnya total kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I per tanggal 1 Januari 2019 adalah sebesar Rp.45.697.431.146,16 (empat puluh lima miliar enam ratus sembilan puluh tujuh juta empat ratus tiga puluh satu ribu seratus empat puluh enam rupiah enam belas sen),

7. Bahwa atas hal tersebut diatas sesuai dengan pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menegaskan apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan peringkat I mempunyai Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut,, hal ini juga telah tertuang dalam Pasal 2 point 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.323/SU.II/2011 tanggal 17 Juni 2011 jo Sertifikat Hak Tanggungan No.4134/2011 tanggal 27 Juni 2011 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.274/SU.I/VI/2013 jo Sertifikat Hak Tanggungan No.5063/2013 tanggal 10 Juli 2013,
8. Bahwa dengan alasan-alasan tersebut diatas maka Tergugat I memohon supaya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya,
9. Bahwa Tergugat II menegaskan apa-apa yang telah dilakukan Tergugat II sehubungan dengan penjualan lelang terhadap objek lelang yaitu tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.04818 an Penggugat telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, begitu pula dengan jawaban Turut Tergugat sebagai pembeli lelang terhadap objek sengketa telah memenuhi aturan-aturan yang berlaku,
10. Bahwa untuk itu menurut Tergugat II dan Turut Tergugat menolak gugatan Penggugat,

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tegugat maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa namun demikian berdasarkan hal tersebut di atas yaitu sesuai dengan maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar alasan

**Halaman 27 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang menyatakan dengan penjualan lelang terhadap objek sengketa yang tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan Penggugat telah membuat kerugian terhadap Penggugat karena penjualan objek sengketa dibawah harga pasar,

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 yaitu :

1. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui Media Masa /Koran Tahun 2017, diberi tanda Bukti P-1.;
2. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang Eksekuisa Hak Tanggungan melalui Media Masa /Koran Tahun 2017, diberi tanda Bukti P-1. A.;
3. Fotokopi Pemberitahuan lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Bank Mandiri Tahun 2018, diberi tanda Bukti P-2.;
4. Fotokopi Pemberitahuan Kutipan Risalah lelang dari KPKNL Palembang, diberi tanda Bukti P-3.;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit atas Nama Penggugat dari Mank Mandiri, diberi tanda Bukti P-4.;
6. Fotokopi Pemberitahuan Penunjukkan Pemenang dari KPKNL Palembang yang diberitahukan oleh Turut Tergugat, diberi tanda Bukti P-5.;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa No.04814. atas Nama Penggugat, diberi tanda Bukti P-6.;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali lampiran bukti P-1, P-3 dan P-5 dan P.6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang bahwa Penggugat dipersidangan tidak mengajukan saksi,

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) Revolving Akta No.10 Tanggal 07 Juni 2011, diberi tanda Bukti T-I.1.;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) Revolving Akta No.11 Tanggal 07 Juni 2011, diberi tanda Bukti T-I.2.;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Registrasi No.CRO.PLG/0061/ KMK/2013 Akta No.13 Tanggal 05 Juni 2013, diberi tanda Bukti T-I.3.;
4. Fotokopi Addendum ke-1 Perjanjian Kredit Modal Kerja Revolving Akta No.12 Tanggal 05 Juni 2012, diberi tanda Bukti T-I.4.;
5. Fotokopi Addendum ke-1 Perjanjian Kredit Modal Kerja Revolving Transaksional Akta No.13 Tanggal 05 Juni 2012, diberi tanda Bukti T-I.5.;
6. Fotokopi Addendum ke-1 Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.13 Tanggal 05 Juni 2013 No.CRO.PLG/ 0061/ KMK/ 2013, diberi tanda Bukti T-I.6.a;

**Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi, Daftar Agunan a.n. H. Juhardi, diberi tanda Bukti T-I.6.b;
8. Fotokopi Addendum ke-2 Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.14  
Tanggal 05 Juni 2013, diberi tanda Bukti T-I.7.;
9. Fotokopi Addendum ke-2 Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.15  
Tanggal 05 Juni 2012, diberi tanda Bukti T-I.8.;
10. Fotokopi Addendum ke-2 Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO. PLG/  
0061/ KMK/ 2013 Akta No.13, Tanggal 05 Juni 2013, diberi tanda Bukti T-  
I.9.;
11. Fotokopi Addendum ke-3 Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.10  
tanggal 07 Juni 2011, diberi tanda Bukti T-I.10.;
12. Fotokopi Addendum ke-3 Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.11  
Tanggal 07 Juni 2011, diberi tanda Bukti T-I.11.a;
13. Fotokopi Daftar Agunan a.n. H. Juhardi, diberi tanda Bukti T-I.11.b;
14. Fotokopi Addendum ke-3 Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.PLG/  
0016/ KMK/2013 Akta No.13 Tanggal 05 Juni 2013, diberi tanda Bukti T-  
I.12.a;
15. Fotokopi Daftar Agunan a.n. H. Juhardi, diberi tanda Bukti T-I.12.b;
16. Fotokopi Addendum ke-4 Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.10  
Tanggal 07 Juni 2011, diberi tanda Bukti T-I.13.a;
17. Fotokopi Daftar Agunan a.n. H. Juhardi, diberi tanda Bukti T-I.13.b;
18. Fotokopi Addendum ke-4 Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.11  
Tanggal 07 Juni 2011, diberi tanda Bukti T-I.14.a;
19. Fotokopi Daftar Agunan a.n. H. Juhardi, diberi tanda Bukti T-I.14.b;
20. Fotokopi Addendum ke-4 Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.PLG/  
0016/ KMK/2013 Akta No.13 Tanggal 05 Juni 2013, diberi tanda Bukti T-  
I.15.a;
21. Fotokopi Daftar Agunan a.n. H. Juhardi, diberi tanda Bukti T-I.15.b;
22. Fotokopi Addendum ke-5 Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No. 10  
Tanggal 07 Juni 2011, diberi tanda Bukti T-I.16.a;
23. Fotokopi Daftar Agunan a.n. H. Juhardi, diberi tanda Bukti T-I.16.b;
24. Fotokopi Addendum ke-5 Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.11  
Tanggal 07 Juni 2011, diberi tanda Bukti T-I.17.a;
25. Fotokopi Daftar Agunan a.n. H. Juhardi, diberi tanda Bukti T-I.17.b;
26. Fotokopi Addendum ke-5 Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.PLG/  
0061/ KMK/ 2013 Akta No.13 Tanggal 05 Juni 2013, diberi tanda Bukti T-  
I.18.a;
27. Fotokopi Daftar Agunan a.n. H. Juhardi, diberi tanda Bukti T-I.18.b;
28. Fotokopi Addendum ke-6 Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.10  
Tanggal 07 Juni 2011, diberi tanda Bukti T-I.19.a;
29. Fotokopi Agunan Non Fixed Asset an, diberi tanda Bukti T-I.19.b;
30. Fotokopi Addendum ke-6 Perjanjian Kredit Modal Kerja Akta No.11  
Tanggal 07 Juni 2011, diberi tanda Bukti T-I.20.a;
31. Fotokopi Daftar Agunan a.n. H. Juhardi, diberi tanda Bukti T-I.20.b;

**Halaman 29 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Fotokopi Addendum ke-6 Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.PLG/0061/ KMK/ 2013 Akta No.13, Tanggal 05 Juni 2013, diberi tanda Bukti T-I.21.;
33. Fotokopi Addendum ke-7 Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.PLG/0061/ KMK/ 2013 Akta No. 13 Tanggal 05 Juni 2013, diberi tanda Bukti T-I.22.;
34. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.04818 an. H.Juhardi Jemaras, diberi tanda Bukti T-I.23.;
35. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No.4134/2011 tanggal 27 Juni 2011, diberi tanda Bukti T-I.24.;
36. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No.5063/2013 tanggal 10 Juli 2013, diberi tanda Bukti T-I.25.;
37. Fotokopi Surat No. SAM.SA1/PLG.271/2017 tanggal 3 April 2017 perihal Peringatan I (Pertama), diberi tanda Bukti T-I.26.;
38. Fotokopi Surat No. SAM.SA1/PLG.291/2017 tanggal 17 April 2017 perihal Peringatan II (Kedua), diberi tanda Bukti T-I.27.;
39. Fotokopi Surat No. SAM.SA1/ PLG.310/2017 tanggal 27 April 2017 perihal Peringatan III (Ketiga), diberi tanda Bukti T-I.28.;
40. Fotokopi Surat No. SAM.SA1/PLG.347/ 2017 tanggal 9 Mei 2017 perihal Pernyataan Jatuh Waktunya Fasilitas Kredit Juhardi Ud.Karet Setiya Jaya, diberi tanda Bukti T-I.29.;
41. Fotokopi Rekening Koran atas nama Juhardi Jemaras per tanggal 04 April 2019, diberi tanda Bukti T-I.30.;
42. Fotokopi Surat No. SAM.SA2/PLG.961/2018 tanggal 14 November 2018 perihal Pemberitahuan dan Pengosongan Objek Lelang, diberi tanda Bukti T-I.31.;
43. Fotokopi Surat No. SAM.SA2/PLG.961/2018 tanggal 14 November 2018 perihal Pemberitahuan dan Pengosongan Objek Lelang, diberi tanda Bukti T-I.32.;
44. Fotokopi Surat No. SAM.SA2/PLG.965/2018 tanggal 14 November 2018 perihal Pemberitahuan dan Pengosongan Objek Lelang, diberi tanda Bukti T-I.33.;
45. Fotokopi Surat No. SAM.SA2/PLG.965/2018 tanggal 14 November 2018 perihal Pemberitahuan dan Pengosongan Objek Lelang, diberi tanda Bukti T-I.34.;
46. Fotokopi Surat No. SAM.SA2/PLG.1095/2018 tanggal 18 Desember 2018 perihal Pemberitahuan Kewajiban Kredit an. Juhardi Bdn.UD.Karet Setiya Jaya, diberi tanda Bukti T-I.35.;
47. Fotokopi Surat No.772/RCR-AR/PLG/VIII/2018 tanggal 23 Agustus 2018 perihal Penilaian Aset, diberi tanda Bukti T-I.36.;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti

**Halaman 30 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TI.23, TI.24, TI.25, TI.30, TI.32, TI.33, TI.34 dan TI.35 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang bahwa Tergugat I dipersidangan tidak mengajukan saksi,

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 04818 tanggal 2 November 2007, Surat Ukur No. 428/15 ulu/2007 tanggal 28 Agustus 2007, a.n. H. Juhardi Jeramas in casu PENGUGAT seluas 400 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. OPI Raya Komplek Cendana, diberi tanda Bukti T-II.1a.;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4134/2011 tanggal 27 Juni 2011, Hak Tanggungan peringkat pertama, tercatat atas nama PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk, diberi tanda Bukti T-II.1b.;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5063/2013 tanggal 10 Juli 2013, Hak Tanggungan peringkat kedua, tercatat atas nama PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk, diberi tanda Bukti T-II.1c.;
4. Fotokopi Surat Peringatan I dari Tergugat I kepada Penggugat Nomor SAM.SA1/ PLG.271/2017 tanggal 3 April 2017 perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit Juhardi Ud. Karet Setiya Jaya (Peringatan Pertama), diberi tanda Bukti T-II.2.a;
5. Fotokopi Surat Peringatan II dari Tergugat I kepada Penggugat Nomor SAM.SA1/ PLG.291/ 2017 tanggal 17 April 2017 perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit Juhardi Ud. Karet Setiya Jaya (Peringatan Kedua), diberi tanda Bukti T-II.2.b.;
6. Fotokopi Surat Peringatan III dari Tergugat I kepada Penggugat Nomor SAM.SA1/ PLG.310/2017 tanggal 27 April 2017 perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit Juhardi Ud. Karet Setiya Jaya (Peringatan Ketiga), diberi tanda Bukti T-II.2.c;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi dari Tergugat I kepada Penggugat Nomor SAM.SA1/ PLG.347/ 2017 tanggal 9 Mei 2017 perihal Pernyataan Jatuh Waktunya Fasilitas Kredit Juhardi Ud. Karet Setiya Jaya, diberi tanda Bukti T-II.2.d.;
8. Fotokopi Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I kepada TERGUGAT II Nomor SAM.SA2/PLG.859/2018 tanggal 19 Oktober 2018, diberi tanda Bukti T-II.3.;

**Halaman 31 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Surat Pernyataan dari Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Nomor SAM.SA2/ PLG.861/ 2018 tanggal 19 Oktober 2018, diberi tanda Bukti T-II.4.;
  10. Fotokopi Surat Penetapan dari Tergugat I kepada TERGUGAT II Nomor SAM.SA2/PLG.862/2018 tanggal 19 Oktober 2018 perihal Penetapan Nilai Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan a.n. Juhardi Bdn. UD. Karet Setiya Jaya, diberi tanda Bukti T-II.5a.;
  11. Fotokopi Surat Pernyataan dari Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Nomor SAM.SA2/ PLG.863/ 2018 tanggal 19 Oktober 2018, diberi tanda Bukti T-II.5.b.;
  12. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang dari Kepala KPKNL Palembang in casu Tergugat II kepada Tergugat I Nomor S-1895/WKN.4/ KNL.02/ 2018 tanggal 30 Oktober 2018, hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda Bukti T-II.6.;
  13. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 8 November 2018, diberi tanda Bukti T-II.7a.;
  14. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Sumatera Ekspres" tanggal 23 November 2018, diberi tanda Bukti T-II.7.b.;
  15. Fotokopi Surat Pemberitahuan dari Tergugat I kepada Sdr. H. Juhardi bin H. Jemaras in casu PENGUGAT Nomor SAM.SA2/ PLG.961/ 2018 tanggal 14 November 2018, perihal Pemberitahuan dan Pengosongan Objek Lelang, diberi tanda Bukti T-II.8a.;
  16. Fotokopi Surat Pemberitahuan dari Tergugat I kepada Bapak/Ibu Penghuni tanah berikut bangunan sesuai dengan SHGB No. 04818 atas nama Penggugat Nomor SAM.SA2/PLG.965/2018 tanggal 14 November 2018, perihal Pemberitahuan dan Pengosongan Objek Lelang, diberi tanda Bukti T-II.8.b.;
  17. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 970/2018 tanggal 28 November 2018, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang, diberi tanda Bukti T-II.9.;
  18. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 900/14/2018 tanggal 7 Desember 2018, diberi tanda Bukti T-II.10.;
  19. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda Bukti T-II.11.;
- Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti

**Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TII.1a sampai dengan TII.2d berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang bahwa Tergugat II dipersidangan tidak mengajukan saksi,

Menimbang bahwa sesuai dengan gugatan Penggugat maupun jawaban Tergugat I diakui oleh Penggugat bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 29,499,973,993,05,- (dua puluh sembilan miliar empat ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah koma nol lima sen), namun dalam jawabannya Tergugat I jumlah uang tersebut diatas adalah setelah terjadi Addendum ke 6 (enam) tanggal 28 Mei 2015 tentang penangguhan tunggakan bunga, penangguhan pembayaran sebagian bunga berjalan dan penggabungan 3 (tiga) fasilitas kredit menjadi sebesar Rp29,499,973,993,05,-(dua puluh sembilan miliar empat ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah koma nol lima sen) dan perpanjangan jangka waktu kredit menjadi sampai dengan tanggal 23 Juni 2016 (bukti TI.21), dan selanjutnya berdasarkan addendum ke 7 (tujuh) diperpanjang lagi jangka waktu kredit menjadi sampai dengan tanggal 23 Juni 2018 (bukti TI.22)

Menimbang bahwa penggabungan 3 (tiga) fasilitas kredit menjadi sebesar Rp29,499,973,993,05,-(dua puluh sembilan miliar empat ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah koma nol lima sen) adalah sebagaimana tertuang dalam 1. Perjanjian kredit Modal Kerja (Revolving) dengan akta no.10 tanggal 7 Juni 2011 dengan limit kredit sebesar Rp. 11.000.000.000,-(sebelas miliar rupiah) (bukti TI.1), 2. Perjanjian kredit Modal Kerja (Revolving) dengan akta no.11 tanggal 7 Juni 2011 dengan limit kredit sebesar Rp. 4.000.000.000,-(empat miliar rupiah) (bukti TI.2) 3. Perjanjian kredit Modal Kerja (Non Revolving) dengan No. CRO.PLG/0061/KMK/2013 Akta No. 13 tanggal 5 Juni 2013 dengan limit kredit sebesar Rp. 12.000.000.000,-(dua belas miliar rupiah) (bukti TI.3);

Menimbang bahwa sebagaimana juga diakui oleh Penggugat sebagai jaminan terhadap fasilitas kredit tersebut Penggugat telah mengagunkan sebidang tanah beserta bangunan diatasnya seluas 400M2 terletak di Jalan OPI Raya Komplek Cendana Blok B1 No.5 Kelurahan 15 Ulu Kecamatan Seberang Ulu 1 Kota Palembang sesuai dengan SHGB No. 04818 tanggal 02 Nopember 2007, SU No.428/15 Ulu/2007 tanggal 28 Agustus 2007 atas nama Penggugat, (bukti P.6 dan TI. 23) kepada Tergugat I, sedangkan menurut Tergugat I, jaminan

**Halaman 33 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disebutkan oleh Penggugat adalah salah satu dari agunan terhadap fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dan terhadap jaminan tersebut telah dibuat Sertifikat Hak Tanggungan (bukti TI.24)

Menimbang bahwa terhadap kredit tersebut Penggugat telah melakukan Tunggalan kredit, maka untuk itu Tergugat I telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi kewajiban Penggugat yaitu : 1. Surat Peringatan I (pertama) Nomor SAM.SA 1/PLG 271/2017 tanggal 3 April 2017, (bukti TI.26), 2. Surat Peringatan II (kedua) Nomor SAM.SA 1/PLG 291/2017 tanggal 17 April 2017, (bukti TI.27), 3. Surat Peringatan III (ketiga) Nomor SAM.SA 1/PLG 310/2017 tanggal 27 April 2017 (bukti TI.28),

Menimbang bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat sudah diberi peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dan Penggugat tidak juga melaksanakan kewajibannya maka Tergugat I melalui suratnya Nomor : SAM.SA1/Plg-347/2017 tanggal 09 Mei 2017 (bukti TI.29) yang menyatakan oleh karena Penggugat telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi) dan oleh karenanya fasilitas kredit Penggugat menjadi jatuh waktu seketika dan wajib dibayar lunas, dan selanjutnya Tergugat I akan menempuh upaya-upaya penyelesaian kredit sesuai ketentuan hukum yang berlaku serta dianggap baik oleh Bank yang tidak terbatas pada tindakan penyerahan penagihan kredit kepada pihak ketiga, somasi/pengumuman di media cetak, penempelan stiker/pemasangan pengumuman di objek agunan, tindakan eksekusi/penjualan/pelelangan agunan maupun mengajukan gugatan di Pengadilan dimana biaya yang timbul akan menjadi beban Penggugat

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TI.1.TI.2 dan TI.3 pada pasal 18 angka 3 menegaskan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jika terjadi kelalaian oleh debitur atas kewajibannya terhadap Bank mengenai Perjanjian kredit ini, Bank berhak untuk menyerahkan penyelesaiannya kepada Direktorat Jenderal piutang dan Lelang Negara/ Panitia Urusan piutang Negara atau instansi lain yang berwenang,

Menimbang bahwa sesuai dengan keterangan Para Pihak, bahwa atas jaminan kredit tersebut telah dijaminkan sebidang tanah beserta bangunan diatasnya seluas 400M2 terletak di Jalan OPI Raya Komplek Cendana Blok B1 No.5 Kelurahan 15 Ulu Kecamatan Seberang Ulu 1 Kota Palembang sesuai dengan SHGB No. 04818 tanggal 02 Nopember 2007, SU No.428/15 Ulu/2007 tanggal 28 Agustus 2007 atas nama Penggugat, dan jaminan tersebut telah dibebankan dengan Hak Tanggungan, sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan 4134/2011 yang didasari adanya Akta pemberian hak tanggungan

**Halaman 34 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.323/SU.II/2011 (bukti TI.24), serta Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5063/2013 yang didasari adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan No.274/SU.I/VI/2013 (bukti TI.25) dimana pada salah satu point dari Pasal 2 nya menegaskan : jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, 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 dihadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi,
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut,
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut,

Menimbang bahwa dengan berdasarkan fakta-fakta diatas yang tidak terbantahkan oleh Penggugat, memang benar fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat telah tidak dilaksanakan oleh Penggugat sebagaimana mestinya yaitu Penggugat telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi) dan oleh karenanya fasilitas kredit Penggugat menjadi jatuh waktu seketika dan wajib dibayar lunas, (bukti TI.29), maka untuk itu Penggugat telah diingatkan dalam bukti TI.29 bahwa Tergugat I akan menempuh upaya-upaya penyelesaian kredit sesuai ketentuan hukum yang berlaku serta dianggap baik oleh Bank yang tidak terbatas pada tindakan penyerahan penagihan kredit kepada pihak ketiga, somasi/pengumuman di media cetak, penempelan stiker/pemasangan pengumuman di objek agunan, tindakan eksekusi/penjualan/pelelangan agunan maupun mengajukan gugatan di Pengadilan dimana biaya yang timbul akan menjadi beban Penggugat, selain itu pula dengan didasari bukti TI.24 dan TI.25 telah pula ditegaskan dalam salah satu point di pasal 2 nya sebagaimana yang tersebut diatas,

Menimbang bahwa Pasal 6 dari Undang\_Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan Apabila Debitur cidera janji,

**Halaman 35 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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,

Menimbang bahwa dengan berdasarkan uraian-uraian pertimbangan diatas, oleh karena kredit Penggugat telah jatuh tempo dan Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya, maka sesuai dengan bukti TI.1, TI.2, TI.3 pada pasal 18 angka 3nya serta salah satu point dari Pasal 2 pada bukti TI.24, TI.25 dan juga Pasal 6 dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, lalu Tergugat I melakukan lelang eksekusi terhadap Hak tanggungan tanpa meminta persetujuan dari Penggugat selaku pemberi Hak tanggungan adalah dapat dibenarkan (lihat penjelasan Pasal 6 dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah),

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat I melakukan tindakan permintaan lelang eksekusi Hak tanggungan atas objek perkara kepada Tergugat II (bukti TII.3) yang akhirnya Tergugat II telah melakukan penjualan dimuka umum terhadap objek perkara (bukti TII.10) yang sebelumnya terhadap penjualan dimuka umum terhadap objek perkara Tergugat I telah memberitahukannya kepada Penggugat sesuai bukti P.2, TI.32 namun tidak ada tanggapan dari Penggugat sehingga penjualan dimuka umum terhadap objek perkara telah terjadi sebagaimana dimaksud dalam bukti TII.10 dengan pembeli Turut Tergugat, yang selanjutnya atas penjualan objek perkara tersebut Penggugat telah mendapatkan dan mengajukan bukti P.3, P.4 dan P.5,

Menimbang bahwa dengan tata cara yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai pihak yang melelang objek perkara dan Tergugat II sebagai pelaksana lelang dan Turut Tergugat sebagai pemenang lelang menurut Majelis Hakim adalah sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku,

Menimbang bahwa oleh karena tindakan Tergugat I telah dilakukan dengan tata cara sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku, maka permintaan Penggugat sebagaimana yang tersebut dalam petitum 2 (dua) dalam surat gugatannya haruslah ditolak,

Menimbang bahwa begitu pula terhadap petitum 3 (tiga) dari gugatan Penggugat yang meminta ganti rugi kepada Tergugat haruslah pula ditolak,

Menimbang bahwa sebagaimana yang telah diuraikan pada pertimbangan diatas bahwa proses lelang telah dilakukan sesuai tata cara dan

**Halaman 36 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Plg.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan hukum yang berlaku, maka petitum 4 (empat) dari gugatan Penggugat harus ditolak, begitu pula dengan petitum 6 (enam) dari gugatan Penggugat harus pula ditolak,

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas pula tanpa lebih lanjut mempertimbangkan bukti-bukti selain dan selebihnya yang diajukan Para Pihak, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya maka Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, maka untuk itu Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat pemeriksaan ini sebagaimana yang akan disebutkan dalam amar putusan

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

## MENGADILI:

### 1. Dalam Eksepsi,

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima untuk seluruhnya,

### 2. Dalam Pokok perkara,

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya,
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pemeriksaan ini sebesar Rp400.000,00(empat ratus ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus, pada hari Senin, tanggal 22 Juli 2019 oleh kami, Mulyadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Subur Susatyo, S.H., M.H dan Adi Prasetyo, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 24 Juli 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, H. Fahrurrozi, S.H, Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan tanpa dihadiri Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



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

Subur Susatyo, S.H., M.H.

Mulyadi, S.H., M.H.

Adi Prasetyo S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

H. Fahrurrozi, S.H.

**Perincian biaya:**

Pendaftaran. ....	Rp 30.000,00
Biaya ATK .....	Rp 50.000,00
Biaya Panggilan. ....	Rp 299.000,00
PNPB Relas .....	Rp 5.000,00
Materai. ....	Rp 6.000,00
Redaksi. ....	Rp 5.000,00 +

Jumlah..... Rp 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah).