



PUTUSAN

Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Haryanto Wijaya, bertempat tinggal di Jl. Ciliwung Raya No 10 A, Kelurahan Mlatiharjo, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Mlatiharjo, Semarang Timur, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Damianus Hardjanto, S.H, Advokat yang berkantor di Jl. Singosari I No.9 Slt Rt/rw.005/001 Kel. Pleburan, Kec. Semarang Selatan Semarang. Alamat Kantor Advokat Di Jl. Singosari I No.9 Selatan, Kota Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 April 2023, sebagai **Penggugat**

Lawan

Pimpinan PT Bank Negara Indonesia (persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Semarang, tempat kedudukan Jl. Letjend Mt. Haryono No 16, Semarang, Purwodinatan, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat I**

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Semarang, tempat kedudukan Jl. Imam Bonjol No 1d, Kota Semarang, Dadapsari, Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat II**

Suwito, bertempat tinggal di Jl. Tenggeles Rt 003 Rw 002, Tenggeles, Mejobo, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat III**;

Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang, tempat kedudukan Jl. Gatot Subroto No 18 Cirebonan, Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, Bandarjo, Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Turut Tergugat I**

Kepala Kantor Otoritas Jasa Keuangan Regional Iii, Jawa Tengah - Diy, tempat kedudukan Jl. Kyai Saleh 12-14, Kota Semarang, Mugasari, Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Turut Tergugat II**;

Hal.1 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Pengadilan Negeri tersebut,

- Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan .
- Setelah mendengar kedua belah yang berperkara .
- Setelah memperhatikan bukti surat yang di ajukan oleh para pihak .
- Setelah mendengar keterangan saksi yang di ajukana oleh para tergugat.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang bahwa penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 10 April 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 17 April 2023 di bawah register perkara Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. TENTANG KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI SEMARANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A-QUO.

1. Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri Semarang.

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** kepada **para Tergugat** adalah **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**.
- b. Bahwa dalam pasal 10 ayat.(1) UU no.14 thn.1970 yg telah dirubah menjadi UU no.48 thn.2009 tentang **Kekuasaan Kehakiman** :

Kewenangan pengadilan dalam mengadili suatu perkara/sengketa di dasarkan pada :

1. Didasarkan pada lingkungan kewenangan
2. Masing masing lingkungan memiliki kewenangan absolute (absolute jurisdiction)
3. Kewenangan tertentu tersebut menjadi kewenangan absolute (absolute jurisdiction) pada masing masing lingkungan peradilan sesuai dengan subyek / materinya.
4. Oleh karena itu masing masing lingkungan peradilan hanya berwenang mengadili perkara/kasus yg dilimpahkan UU kepadanya.

- c. Bahwa peradilan umum berwenang utk memeriksa, mengadili dan

Hal.2 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus perkara pidana (umum dan khusus) serta perkara perdata (umum dan khusus).

d. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas, maka **Pengadilan Negeri Semarang memiliki kewenangan absolute (absolute jurisdiction) dalam memeriksa dan mengadili perkara A-Quo.**

2. Kompetensi Relative Pengadilan Negeri Semarang.

a. Bahwa kompetensi relative diartikan kewenangan pengadilan untuk menangani/mengadili suatu sengketa/perkara di dasarkan pada tempat/lokasi/domisili para pihak yg bersengketa.

b. Bahwa utk menentukan sesuatu kompetensi relative terdapat empat (4) asas hukum , antara lain

1. Gugatan diajukan di Pengadilan kediaman Tergugat berdomisili. (actor Sequitur forum rei)
2. Gugatan diajukan dimana benda tidak bergerak yg menjadi obyek sengketa (forum rei sitae).
3. Gugatan diajukan di salah satu pengadilan tempat tinggal jika Tergugat lebih dari 1 orang.
4. Gugatan diajukan di salah satu pengadilan yg disepakati.

c. Bahwa dalam hal ini **Tergugat I** bertempat tinggal di Jl.Let.Jend.MT.Haryono no 16 Semarang, sehingga sudah tepat penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang sesuai dengan tempat tinggal tergugat.

d. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit no.: 002/SMM/PK-KMK/2018 pasal 28 ayat (2) tentang hukum yg berlaku dan domisili tertanggal 14 Februari 2018 yaitu :

Mengenai pelaksanaan perjanjian kredit ini dan segala akibatnya, para pihak sepakat memilih tempat kedudukan yg tetap dan umum di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang.

e. Bahwa berdasarkan hal hal diatas, maka **Pengadilan Negeri Semarang memiliki kewenangan relative (relative jurisdiction) dalam memeriksa dan mengadili perkara A-Quo.**

II. URAIAN PERISTIWA DAN DASAR HUKUM GUGATAN

Hal.3 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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)



PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

1. Bahwa antara **Penggugat dan Tergugat I telah terikat hubungan hukum :**

- a. Perjanjian Kredit No.002/SMM/PK-KMK/2018 tgl.14 Februari 2018 berupa Kredit Modal Kerja dengan nominal kredit sebesar Rp.25.000.000.000,- (duapuluh lima milyar rupiah), dengan jangka waktu 12 bulan dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan para pihak.
- b. Perjanjian Kredit No.002/SMM/PK-KMK/2018 tgl.14 Februari 2018, berupa Kredit Modal Kerja dengan nominal kredit sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan akan didudukkan dalam perjanjian kredit tersendiri.

2. Bahwa atas pemberian kredit pinjaman ini, **Penggugat telah memberikan jaminan atas kredit yg diajukan kepada Tergugat I , berupa :**

1. Sertifikat Hak Milik No. 1041, atas nama Juliani Budiman , seluas 222.M.2, yang terletak di Kelurahan Genuk Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah.
2. Sertifikat Hak Milik No.1505, atas nama Juliani Budiman , seluas 429 M.2 yang terletak di Kelurahan Genuk Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah.
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 251, atas nama Juliani Budiman , seluas 2.455.M.2, yang terletak di Kelurahan Genuk, Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah.

Selanjutnya dalam perkara a-quo disebut sebagai **Obyek Sengketa.**

3. UNTUK TERGUGAT I

1. Bahwa, Penggugat menerima Relaas panggilan aanmaning/teguran dari Kepaniteraan PN.Semarang untuk menghadap ke Pengadilan Negeri Semarang pada tgl.10 Juni 2021, dengan isi surat bahwa Penggugat wajib melunasi hutang pokok,tunggakan bunga dan denda sebesar Rp. 36.871.881.313,- (tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapanpuluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah) kepada Tergugat.I dengan tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah surat teguran ini.

Hal.4 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat menerima Relas panggilan aanmaning/teguran dari Kepaniteraan PN.Semarang untuk menghadap ke Pengadilan Negeri Semarang pada tgl.24 Juni 2021, dengan isi surat bahwa Penggugat wajib melunasi hutang pokok, tunggakan bunga dan denda sebesar
Rp. 36.871.881.313,- (tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapanpuluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah) kepada Tergugat.I dengan tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah surat teguran ini.
3. Bahwa Penggugat menerima Relas panggilan aanmaning/teguran dari Kepaniteraan PN.Semarang untuk menghadap ke Pengadilan Negeri Semarang pada tgl.08 Juli 2021, dengan isi surat bahwa Penggugat wajib melunasi hutang pokok,tunggakan bunga dan denda sebesar Rp. 36.871.881.313,- (tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapanpuluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah) kepada Tergugat.I dengan tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah surat teguran ini.
4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 Desember 2021, Penggugat menerima Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dari Pengadilan Negeri Ungaran, No.1/Pdt.Eks.Del/2021/PN.Unr Jo No.18/AHT.Eks/2021/PN.Smg tentang pemberitahuan bahwa obyek sengketa akan dilelang pada tanggal 25 Januari 2022 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, Jl.Imam Bonjol No.1.d, Kota Semarang, dengan nilai limit lelang Rp.16.261.500.000,- (Enam belas milyar dua ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah).
5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 10 Mei 2022, Penggugat menerima Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dari Pengadilan Negeri Ungaran, No.1/Pdt.Eks.Del/2021/PN.Unr Jo No.18/AHT.Eks/2021/PN.Smg tentang pemberitahuan bahwa obyek sengketa akan dilelang pada tanggal 09 Juni 2022 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, Jl.Imam Bonjol No.1.d, Kota Semarang, dengan nilai limit lelang Rp.13.164.000.000,- (Tiga belas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah).

Hal.5 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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

6. Bahwa dari Point No.01 sampai dengan No.03, yaitu Surat Teguran untuk memenuhi kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat.I, dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Bahwa tertera dan tertulis secara jelas kalau Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Semarang, point no.1 tertanggal 10 Juni 2021 kemudian no.2 tertanggal 24 Juni 2021 kemudian no.3 tertanggal 08 Juli 2021 diatas hanya memberikan total tenggat waktu kurang dari 1 bulan untuk melunasi kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat.I.
- b. Bahwa melunasi kewajiban hutang sebesar Rp.36.871.881.313,- (Tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah) dalam waktu kurang dari 1 bulan adalah SEBUAH KEWAJIBAN YANG SANGAT ANEH TETAPI NYATA BAHWA HARUS TERLUNASI SECARA TUNTAS.

7. Bahwa dari Point No.04 dan No.05, yaitu Surat Pemberitahuan Lelang Obyek Sengketa milik Penggugat, dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Bahwa Tergugat I TIDAK MEMBERIKAN KESEMPATAN KEPADA PENGGUGAT UNTUK IKUT MENJUAL OBYEK SENGKETA, guna melunasi kredit pinjaman kepada Tergugat.I, karena isi surat hanya berupa pemberitahuan saja.
- b. Bahwa nilai limit harga lelang atas obyek sengketa, yang ditetapkan pada proses lelang , SEMUANYA BERADA PADA LIMIT DIBAWAH HUTANG KEWAJIBAN PENGGUGAT sebesar Rp.36.871.881.313,- (tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah), yaitu dengan nilai limit lelang hanya Rp.13.164.000.000,- (Tiga belas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) dan ini sangat aneh tetapi nyata terjadi dalam proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas perintah dari Tergugat I, atas obyek sengketa.
- c. Bahwa nilai limit harga lelang atas obyek sengketa, yang ditetapkan pada proses lelang , SEMUANYA BERADA PADA LIMIT DIBAWAH HARGA PASARAN UMUM UNTUK TANAH DAN

Hal.6 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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)



BANGUNAN DI DAERAH ITU.

- d. Bahwa Obyek Sengketa terletak di Jalan Nasional yang menghubungkan antara kota Semarang dengan kota Solo dan berada di dalam Kota Ungaran , yaitu di Jl. Diponegoro no.108 kota Ungaran yang dipastikan harga pasaran umum tanah dan bangunan di daerah tersebut sangat tinggi, yang secara LOGIKA HUKUM seharusnya dilelang diatas nilai Hutang Penggugat yang sebesar Rp.36.871.881.313,- (tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah) sesuai dengan surat teguran/amaning dari Pengadilan Kepaniteraan Negeri Semarang untuk menghadap di Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 08 Juli 2021, dengan isi surat bahwa Penggugat wajib melunasi hutang pokok, tunggakan bunga dan denda sebesar Rp. 36.871.881.313,- (tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah).
8. Bahwa selanjutnya atas Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dari Pengadilan Negeri Ungaran, No.1/Pdt.Eks.Del/2021/PN.Unr Jo No.18/ AHT.Eks/ 2021/PN.Smg tentang pemberitahuan bahwa obyek sengketa akan dilelang pada tanggal 09 Juni 2022 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, Jl. Imam Bonjol No.1.d, Kota Semarang, tercantum nilai limit lelang Rp.13.164.000.000,- (Tiga belas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) dan dimenangkan oleh seorang pemenang lelang. (Tergugat.I tidak pernah memberitahukan pemenang lelang kepada Penggugat.
9. Dari point no.8 diatas ini, dapat dijelaskan sebagai berikut :
- a. Bahwa tertera dan tertulis secara jelas kalau Tergugat I tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat, telah menetapkan nilai limit Rp.13.164.000.000,- (tigabelas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) nilai yang sangat rendah dan sangat aneh karena hutang Penggugat adalah Rp.36.871.881.313,- (Tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah), yang secara LOGIKA HUKUM bahwa harga

Hal.7 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa dipastikan lebih besar daripada hutang dari Penggugat.

- b. Bahwa secara jelas dan nyata hasil lelang dari obyek sengketa sebesar limit Rp.13.164.000.000,- (tigabelas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) ADALAH MERUPAKAN KERUGIAN MATERIIL YANG BESAR BAGI NEGARA, jadi DAPAT DISIMPULKAN SECARA LOGIKA HUKUM BAHWA TOTAL KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH NEGARA ADALAH Rp.23.707.881.313,- (dua puluh tiga milyar tujuh ratus tujuh juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tigabelas rupiah) yang merupakan selisih dari nilai hutang Penggugat sebesar Rp.36.871.881.313,- (Tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah) DIKURANGI Rp.13.164.000.000,- (tigabelas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) yaitu nilai hasil lelang obyek sengketa.
- c. Bahwa secara jelas dan nyata hasil lelang dari obyek sengketa sebesar limit Rp.13.164.000.000,- (tigabelas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) ADALAH MERUPAKAN KERUGIAN MATERIIL YANG BESAR BAGI PENGUGAT, jadi DAPAT DISIMPULKAN SECARA LOGIKA HUKUM BAHWA TOTAL KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGUGAT ADALAH Rp.23.707.881.313,- (dua puluh tiga milyar tujuh ratus tujuh juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tigabelas rupiah) yang merupakan selisih dari nilai hutang Penggugat sebesar Rp.36.871.881.313,- (Tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah) DIKURANGI Rp.13.164.000.000,- (tigabelas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) yaitu nilai hasil lelang obyek sengketa.
- d. Bahwa dari kronologi kejadian diatas maka patut diduga terjadi kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat III untuk memperoleh kepentingan pribadi yang sangat fatal akibatnya merugikan bagi PENGUGAT dan NEGARA

10. Bahwa sampai dengan bulan Maret 2023, Tergugat I tidak pernah memberitahukan secara resmi kepada Penggugat , siapakah

Hal.8 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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

pemenang lelang atas obyek sengketa yg telah dilaksanakan oleh KPKNL Semarang pada tanggal 09 Juni 2022 yang lalu, dan sampai dengan Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini dibuat dan dikirimkan oleh Penggugat kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang , surat Pemberitahuan secara resmi dari Tergugat I belum diterima oleh Penggugat

11. Bahwa Tergugat I TIDAK PERNAH MEMBERIKAN HASIL PENILAIAN / NILAI APPRAISAL DARI KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) KEPADA PENGGUGAT yang akan dipergunakan dalam proses lelang sehingga adalah sangat tidak masuk akal dan aneh bahwa dengan nilai lelang atas obyek sengketa yang sedemikian besar samasekali tidak ada pemberitahuan kepada Penggugat.
12. Bahwa pada tanggal 09 September 2022, Kuasa Hukum dari Penggugat menghadap ke Pimpinan PT. Bank Negara Indonesia Regional Remedial dan Recovery Semarang, Jl. Let.Jend.MT.Haryono no. 16 Semarang guna menanyakan siapakah pemenang lelang dari obyek sengketa milik Penggugat yang telah dilakukan oleh Institusi KPKNL Semarang pada tanggal 09 Juni 2022. Di Kantor Bank BNI Regional Remedial dan Recovery Semarang, Kuasa Hukum dari Penggugat ditemui oleh sdr.Aji.,tetapi beliau, setelah menghadap Pimpinannya, secara terbuka tidak mau memberikan identitas pemenang lelang kepada Kuasa Hukum dari Penggugat tanpa alasan yang jelas .
13. Bahwa dari point no.12 diatas ini, dapat dijelaskan sebagai berikut
 - a. Bahwa Tergugat I SECARA SENGAJA menyembunyikan identitas dari pemenang lelang.
14. Bahwa Tergugat I telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena dengan memberikan kebijakan yang menekan dan merugikan Negara dan Penggugat untuk mengikutinya tanpa persetujuan dari Penggugat. Perbuatan melawan hukum tersebut adalah dengan melakukan penjualan asset / lelang atas obyek sengketa milik Penggugat dan menjual asset /lelang obyek sengketa dengan harga yang sangat murah dan merahasiakan/menutupi identitas pemenang lelang (Tergugat.III) untuk maksud tertentu.

Hal.9 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



15. Bahwa atas putusan hasil lelang tersebut telah membuat Penggugat secara moril terganggu dan terusik dalam menjalankan pekerjaannya di bidang kuliner / rumah makan, karena Penggugat tetap harus menjalankan operasional rumah makannya dengan tetap mempekerjakan begitu banyak tenaga kerja yang terlibat dalam operasional rumah makannya. SECARA DASAR KEMANUSIAAN DAN MORAL SEBAGAI INSAN PANCASILAIS, hasil operasional rumah makan Penggugat telah memberikan kehidupan dan kesejahteraan bagi begitu banyak para karyawan beserta keluarganya.

4. UNTUK TERGUGAT II

1. Bahwa pada tanggal 13 September 2022, Kuasa Hukum Penggugat menemui Pimpinan Kantor KPKNL Semarang dan ditemui oleh sdr.Dani guna menanyakan siapakah pemenang lelang yang telah dilakukan oleh Institusi KPKNL Semarang pada tanggal 09 Juni 2022 yang lalu. Beliau menjelaskan bahwa Institusi KPKNL tidak diperkenankan untuk membuka identitas pemenang lelang selain kepada Institusi/Badan Hukum yang memerintahkannya. Bahwa sdr.Dani didepan kuasa hukum dari Penggugat menyampaikan :
 - a. Bahwa betul proses lelang atas obyek sengketa milik Penggugat sudah dilelang pada 09 Juni 2022.
 - b. Bahwa betul pemenang lelang adalah sdr.SUWITO.
2. Bahwa Tergugat II telah melakukan kelalaian (negligence) dan kesalahan (schuld) seperti yang diisyaratkan dalam perbuatan melawan hukum, yaitu melelang obyek sengketa dibawah harga pasaran umum dan berakibat fatal merugikan Negara dan Penggugat.
3. Bahwa Tergugat II TERBUKTI MENUNJUKKAN ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN MENGHAMBAT PROSES KOMPETISI DALAM PROSES LELANG yaitu dengan terjualnya obyek sengketa milik Penggugat dibawah nilai limit yang sudah ditentukan. Tidak terlihat adanya upaya yang cukup serius (no utmost care and no reasonable care) di dalam memasarkan/melelang obyek sengketa dan pelaksanaan proses

Hal.10 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



lelang dilakukan hanya dalam kurun waktu 5 bulan sejak bulan Januari 2022 sampai dengan bulan Juni 2022 dan lelang tetap dilaksanakan dengan menghilangkan Hak Penggugat untuk memperoleh harga yang wajar sesuai harga pasaran pada umumnya sehingga sangat merugikan Penggugat.

5. UNTUK TERGUGAT III

1. Bahwa perbuatan melawan hukum (on rechmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak mungkin terlaksana tanpa bantuan dan kerjasama dengan Tergugat III. Karena tanpa adanya bantuan dan kerjasama tentunya obyek sengketa tidak akan terjual dengan harga dibawah limit.
2. Bahwa Tergugat III sebagai pembeli/pemenang obyek sengketa milik Penggugat melanggar prosedur lelang baik disengaja ataupun karena kelalaiannya, karena hasil pemenang lelang yang nyata dan terbukti sudah dilaksanakan oleh KPKNL Semarang, ternyata sampai dengan Gugatan Melawan Hukum ini di dibuat dan didaftarkan di Pengadilan Negeri Semarang, pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak memberitahukannya secara resmi pemenang lelangnya kepada Penggugat.

6. UNTUK TERGUGAT I ; TERGUGAT II DAN TERGUGAT III

1. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas perintah dari Tergugat.I melalui Pengadilan Negeri Semarang telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan R.I No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pasal 48 ayat (1) DAN (2) yang menyatakan :

(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan :

- a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai ;
- b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. Harga perkiraan sendiri.

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf.a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam

Hal.11 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki;

2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Semarang dan dimenangkan oleh Tergugat III ADALAH SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MEMBAWA KERUGIAN YANG BESAR BAGI PENGGUGAT DAN NEGARA karena telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan R.I No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
3. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Semarang dan dimenangkan oleh Tergugat III ADALAH SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MEMBAWA KERUGIAN YANG BESAR BAGI PENGGUGAT DAN NEGARA karena telah melanggar UU No.21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. Khususnya BAB.VI

Perlindungan Konsumen dan Masyarakat ,pasal 28 ayat (b) dan (c) yang berbunyi sebagai berikut :

“ Untuk perlindungan konsumen dan masyarakat OJK berwenang melakukan tindakan pencegahan kerugian konsumen dan masyarakat yang meliputi :

- (b). Meminta Lembaga Jasa Keuangan untuk menghentikan kegiatannya apabila kegiatan tersebut berpotensi merugikan masyarakat.
 - (c). Tindakan lain yang dianggap perlu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan di sektor jasa keuangan.
4. Bahwa Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga Penggugat mohon supaya Lelang tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai dasar hukum yang kuat.
 - e. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata : Setiap Perbuatan Melawan Hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.

Hal.12 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Jadi secara jelas dan nyata hasil lelang dari obyek sengketa sebesar limit Rp.13.164.000.000,- (tigabelas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) ADALAH MERUPAKAN KERUGIAN MATERIIL YANG BESAR BAGI NEGARA DAN PENGUGAT, sehingga DAPAT DISIMPULKAN SECARA LOGIKA HUKUM BAHWA TOTAL KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH NEGARA DAN PENGUGAT ADALAH Rp.23.707.881.313,- (dua puluh tiga milyar tujuh ratus tujuh juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tigabelas rupiah) yang merupakan selisih dari nilai hutang Penggugat sebesar Rp.36.871.881.313,- (Tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah) DIKURANGI Rp.13.164.000.000,- (tigabelas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) yaitu nilai hasil lelang obyek sengketa.

5. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH.Perdata tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan dan kesalahan dalam bentuk kurang hati hati, dengan demikian Majelis hakim dalam perkara ini harus dapat menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan yang dilakukan seseorang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum ini sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil adilnya.
6. Bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum menjadi lebih luas dengan adanya keputusan Hoge Raad tgl.31 Januari 1919 dalam perkara Lindebaum lawan Cohen.Hakim Pengadilan telah memberikan pertimbangan yaitu :

“ bahwa dengan perbuatan melawan hukum diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, baik pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barangsiapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian”.

7. UNTUK TURUT TERGUGAT I.

1. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala

Hal.13 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.13 tahun 2017 Tentang Tata cara Blokir dan Sita., bahwa Turut Tergugat I dimohonkan untuk memblokir Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat yang masih dalam Status Obyek Sengketa antara Penggugat melawan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dari upaya melakukan perubahan data terkait Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang masih dalam Status Obyek Sengketa dalam perkara perdata ini sampai dengan menjadi keputusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.

2. Mengawasi proses perkara perdata ini sampai dengan menjadi keputusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.

8. UNTUK TURUT TERGUGAT II.

1. Berdasar Undang Undang no.21 tahun 2011 tentang OJK dan Peraturan OJK 43 / POJK.03 / 2017 , bahwa Turut Tergugat.II dimohonkan untuk mengawasi dan sekaligus melakukan tindakan pencegahan atas kerugian konsumen dan negara atas kasus perkara perdata ini sampai dengan menjadi keputusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.
2. Mengawasi proses perkara perdata ini sampai dengan menjadi keputusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.

Dari uraian diatas jelas tergambar adanya hubungan kerjasama yang erat dan terbangun sedemikian rupa antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III.

Kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III memang kelihatannya resmi dan sah sepanjang tidak ada pihak yang dirugikan dan tidak ada penyimpangan, TETAPI TERBUKTI BAHWA DENGAN URAIAN DAN PENYAMPAIAN FAKTA HUKUM TERSEBUT DIATAS MAKA TIDAK TERBANTAHKAN BAHWA TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT II DAN TERGUGAT III TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige daad) YANG SANGAT MERUGIKAN NEGARA DAN PENGGUGAT .

Hal.14 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memutuskan hal hal sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan bagi Negara dan Penggugat.
3. Menyatakan secara hukum bahwa Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 09 Juni 2022 adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengembalikan kondisi dan situasi Obyek Sengketa milik Penggugat kepada keadaan semula seperti sebelum terjadinya lelang. (restitutio ad integrum).
5. Memerintahkan dan memberikan hak penuh kepada Penggugat untuk menjual obyek sengketa milik Penggugat selama 3 tahun sejak diputuskannya perkara gugatan melawan hukum ini .
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp.23.707.881.313,- (dua puluh tiga milyar tujuh ratus tujuh juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tigabelas rupiah) kepada Penggugat dan seketika.
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk membayar ganti rugi imateriil sebesar Rp.25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) kepada Penggugat dan seketika.
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat apabila Tergugat I tidak melaksanakan putusan ini.
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum berupa Verzet, Banding maupun Kasasi. (uitvoerbaar bij voorraad).
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon

Hal.15 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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

diberikan putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat I hadir kuasanya yang bernama Herwibowo dkk, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 17 Juli 2023, Tergugat II hadir kuasanya yang bernama Partolo, SE, MM, berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU-326/MK.6/KN.7/2021 tanggal 22 Mei 2023, Tergugat III hadir Kuasanya Bing Yusuf, S.E, S.H, M.H,M.M.CLA.CRA, CTL berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2023 Turut Tergugat I hadir Kuasanya Nanang Suwasono, S.E.M.M dkk Turut Tergugat II Hadir Kuasanya Bernama Amalia Perdana Putri berdasarkan Surat Tugas No. ST-1042/MS.613/2023 tanggal 29 Mei 2023 ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 130 ayat 1 HIR dan Perma No. 1 Tahun 2016 majelis hakim Pengadilan Negeri Semarang telah mengusahakan perdamaian di antara kedua belah pihak dengan menunjuk hakim mediator bernama KUKUH KALINGGO YUWONO S.H., M.H namun demikian kedua belah pihak tidak berhasil di damaikan, oleh karena itu dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 131 ayat 1 HIR pemeriksaan perkara ini di lanjutkan dengan membacakan surat gugatan penggugat tersebut di atas.

Menimbang bahwa penggugat menyatakan tetap pada gugatannya yang telah di bacakan tersebut.

Menimbang bahwa atas gugatan para penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut

Jawaban Tergugat I :

DALAM EKSEPSI

1. Asas Ne Bis In Idem

- **Bahwa gugatan Penggugat *Exceptio Res Judicata* atau *Ne Bis In Idem*, karena perkara a quo memiliki kesamaan pihak, obyek dan adanya kesamaan materi pokok perkara dengan perkara nomor 440/Pdt.G/2022/PN.Smg yang pernah diajukan dan telah diputus *inkracht* oleh Pengadilan Negeri Semarang. Sehingga gugatan perkara a quo tidak dapat diajukan kembali dan gugatan tersebut harus tidak diterima oleh Pengadilan atau disebut juga sebagai *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).**

Hal.16 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



- Bahwa atas hal tersebut yang telah dijelaskan diatas yang menyatakan perkara *a quo Ne Bis In Idem* telah sesuai dengan ketentuan yang dituangkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan Azas *Nebis In Idem* dan beberapa aturan lain dibawah ini:

Pasal 1917 KUH Perdata

"Kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas dasar yang sama; lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula."

Pasal 1919 KUH Perdata

"Jika seorang telah dibebaskan dari suatu kejahatan atau pelanggaran yang dituduhkan kepadanya, maka pembebasan itu dimuka Hakim perdata tidak dapat dimajukan untuk menangkis suatu tuntutan ganti rugi."

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967
tanggal 6 Desember 1969

"Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama."

Kompetensi Absolute

- Bahwa berdasarkan Petitum gugatan *a quo* PENGGUGAT yang pada intinya memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II pada 9 Juni 2022 tidak sah dan batal demi hukum, artinya dalam hal ini PENGGUGAT

Hal.17 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermaksud untuk membatalkan produk dari TERGUGAT II selaku badan/atau pejabat yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan atau tindakan administrasi pemerintahan;

- Bahwa TERGUGAT II merupakan unit vertical dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara merupakan badan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan yang mengatur sebagai berikut:

"Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang kekayaan negara, penilaian dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan"

- Berdasarkan Ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP) yang mengatur Tindakan administrasi pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan pejabat pemerintahan atau penyelenggaraan negara lainnya untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam penyelenggaraan pemerintahan Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 menjelaskan *sengketa perbuatan melawan hukum oleh Badan dan atau Pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan sah dan atau batal tindakan pejabat pemerintahan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*
- Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 bagian rumusan hukum kamar tata usaha negara angka 1 huruf b, Pasal 2 ayat (1), Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 sebagai berikut:

Hal.18 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4
tahun 2016 Bagian Rumusan Hukum Kamar
Tata Usaha Negara Angka 1 huruf b

“perubahan paradigma beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan:

1. *Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara*
 - a. ..
 - b. *Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan (badan dan/atau pejabat pemerintahan) yang biasa disebut dengan onrechtmatige overheidsdaad”*

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2
Tahun 2019

“Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara”

Pasal 10 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2
Tahun 2019

“Pada Saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”

Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2
Tahun 2019

“Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige

Hal.19 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Overheidsdaad) sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili"

- Bahwa berdasarkan Petitum PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* yang mengatakan bahwa TERGUGAT II melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II pada tanggal 9 Juni 2022 adalah tidak sah dan batal demi hukum jelas merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
- Bahwa ketentuan tersebut telah diikuti oleh pengadilan untuk memutus perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hal tersebut, sesuai dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan sebagai berikut:

Putusan Negeri Magetan Nomor
14/Pdt.G/2019/PN.Mgt
tanggal 14 Januari 2020

*"Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Majelis Hakim berpendapat bahwa Perbuatan Tergugat II dalam melaksanakan lelang merupakan perbuatan Pejabat Pemerintah dan dalam posita gugatan tersebut Penggugat mendalilkan pada pokoknya Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga lelang yang dilaksanakan dalam perkara *a quo* batal demi hukum, maka perbuatan Tergugat II merupakan sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan atau Pejabat Pemerintahan maka hal tersebut menjadi kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara".*

*"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagai di atas oleh karena dalam perkara *a quo* yang menjadi Tergugat II adalah Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun dan Turut Tergugat II adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magetan, maka berdasar ketentuan Pasal*

Hal.20 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

Disclaimer

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



11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019,
Pengadilan Negeri Magetan harus menyatakan tidak
berwenang mengadili".

**Berdasarkan gugatan a quo dikategorikan Ne Bis In Idem serta tidak
memenuhi Kompetensi Absolute sehingga sudah sepatutnya gugatan a
quo tidak diterima oleh Pengadilan Negeri Semarang atau disebut juga
sebagai Niet Ontvankelijke Verklaard (NO).**

DALAM POKOK PERKARA

1. **Bahwa TERGUGAT I menolak semua dalil dalam gugatan yang
diajukan oleh PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas oleh
TERGUGAT I;**
2. Bahwa hubungan hukum antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT lahir
berdasarkan Perjanjian Kredit sebagai berikut:
 - a. Perjanjian Nomor: 002/SMM/PK-KMK/2018 tertanggal 14
Februari 2018;
 - b. Perjanjian Nomor: 003/SMM/PK-KMK/2018 tertanggal 14
Februari 2018.
3. Bahwa disampaikan mengenai daftar jaminan benda tidak bergerak
yang diikat secara hak tanggungan guna menjamin kredit yang
digunakan oleh PENGGUGAT berdasarkan Lampiran dalam
Perjanjian Kredit Nomor: 002/SMM/PK-KMK/2018 tertanggal 14
Februari 2018 dan Perjanjian Nomor: 003/SMM/PK-KMK/2018
tertanggal 14 Februari 2018 meliputi objek-objek eksekusi yang kami
maksud yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1041 tertanggal 12 Februari 1992
atas nama Juliani Budiman atas sebidang tanah yang terletak di
Jalan Diponegoro, Kelurahan Genuk, Kecamatan Unggaran
Barat, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah dan diikat
dengan Hak Tanggungan Nomor 2142/2018 tertanggal 26 April
2018;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 1505 tertanggal 30 Juni 1998 atas nama
Juliani Budiman, atas sebidang tanah yang terletak di Desa
Genuk, Kecamatan Unggaran Barat, Kabupaten Semarang,

Hal.21 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Jawa Tengah dan diikat dengan Hak Tanggungan Nomor 2142/2018 tertanggal 26 April 2018;

c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 251 tanggal 19 Desember 2003 atas nama Juliani Budiman, atas sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah rumah permanen berlantai tegel beratap genteng dan bangunan turunannya yang terletak di Desa Genuk, Kecamatan Unggaran Barat, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah dan diikat dengan Hak tanggungan Nomor 2171/2018 tertanggal 26 April 2018.

4. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT dalam Posita 6 (enam) point a dan b dalam gugatannya yang menyatakan sebagai berikut:

a. *"Bahwa tertera dan tertulis secara jelas kalau Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Semarang, point no. 1 tertanggal 10 Juni 2021 kemudian point no. 2 tertanggal 24 Juni 2021 kemudian no. 3 tertanggal 08 Juli 2021 diatas hanya memberikan total tenggat waktu kurang dari 1 bulan untuk melunasi kewajiban hutang Penggugat Tergugat I."*

b. *"Bahwa melunasi kewajiban hutang sebesar Rp.36.871.881.313,- (tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah) dalam waktu kurang dari satu bulan adalah sebuah kewajiban yang sangat aneh tetapi nyata bahwa harus terlunasi secara tuntas.";*

a. Bahwa perbuatan PENGGUGAT yang tidak mengindahkan Relaas panggilan aanmaning/teguran untuk menghadap ke Pengadilan Negeri Semarang yang dikeluarkan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang sebanyak 3 (tiga) kali, telah membuktikan bahwa PENGGUGAT tidak memiliki iktikat baik untuk melunasi kewajiban pelunasan hutang terhadap TERGUGAT I;

b. Bahwa tenggat waktu pelunasan kewajiban hutang yang ditetapkan oleh TERGUGAT I pada Relaas panggilan aanmaning melalui Pengadilan Negeri Semarang tersebut berdasarkan atas kelalaian PENGGUGAT melunasi kewajiban hutangnya yang

Hal.22 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



telah dalam masa tagih serta jatuh tempo;

Bahwa dalil PENGUGAT diatas adalah pernyataan yang tidak sesuai fakta sebenarnya serta mengada-ada;

5. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGUGAT dalam Posita 7 (tujuh) dalam gugatannya pada point-point berikut :

a. point a yang pada intinya menyatakan bahwa PENGUGAT tidak diberikan kesempatan untuk ikut menjual obyek sengketa, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan apabila debitor tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga dalam hal ini jelas TERGUGAT I **tidak ada keharusan dan tidak memiliki kewajiban** memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan tersebut;

Pasal 6 UU Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996

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

b. Point b yang pada intinya menyatakan bahwa terjadi keanehan dalam proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas perintah TERGUGAT I karena nilai limit lelang berada dibawah nilai kewajiban hutang PENGUGAT senilai Rp.36.871.881.313,- (tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah), sedangkan nilai limit lelang Rp.13.164.000.000,- (tiga belas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah). Bahwa dasar penetapan nilai limit lelang terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut adalah hasil dari laporan penilaian dari tim appraisal yang ditunjuk serta telah memiliki izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan serta pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki, hal tersebut sesuai dengan Pasal 48 ayat 1 (satu) & 2 (dua) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

Pasal 48 ayat 1 (satu) & 2 (dua) Peraturan Menteri

Hal.23 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Keuangan No.213/PMK.06/2020

1. Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. harga perkiraan sendiri.

2. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki

Bahwa TERGUGAT I tidak serta merta menetapkan nilai limit lelang pada angka Rp.13.164.000.000,- (tiga belas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah), dikarenakan nilai limit lelang tersebut ditetapkan pada saat akan melakukan proses lelang ke 2 (dua), adapun rincian proses lelang yang dilakukan TERGUGAT I atas Hak Tanggungan tersebut adalah:

- a) Bahwa dari hasil penilaian appraisal yang dilakukan oleh tim appraisal maka ditetapkan nilai limit lelang sebesar Rp.16.261.500.000 (enam belas milyar dua ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan jadwal lelang pada tanggal 25 Januari 2022;
- b) Bahwa dikarenakan lelang pertama yang berlangsung pada tanggal 25 Januari 2022 tidak ada peminat sehingga tidak ada yang mengajukan penawaran, maka TERGUGAT I kembali melakukan lelang ke 2 (dua) dengan nilai limit lelang baru dari hasil penilaian appraisal yang dilakukan oleh tim appraisal sehingga ditetapkan nilai limit lelang ke 2 (dua) sebesar Rp.13.164.000.000,- (tiga belas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah), dengan harapan agar Obyek Lelang segera mendapatkan peminat sebagai pembeli;

Bahwa penetapan nilai limit yang berada dibawah angka Kredit Modal Kerja sebesar Rp.25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) ditambah dengan Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

Hal.24 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah hasil penilaian dari tim appraisal yang telah memiliki izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan serta pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki, serta tidak lepas dari kondisi pasar akibat dampak pasca Covid-19 sehingga berdampak pada lemahnya daya beli sehingga berakibat pada penurunan nilai aset dipasaran dan berdampak pada penilaian nilai limit;

Oleh karena hal tersebut diatas, maka dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa sangat aneh nilai limit lelang berada dibawah nilai kewajiban hutang PENGUGAT adalah dalil tak berdasar yang mengada-ada serta menjerumuskan;

- c. Point c & d yang pada intinya menyatakan bahwa nilai limit lelang yang ditetapkan pada proses lelang berada pada nilai dibawah harga pasaran umum untuk tanah dan bangunan di Jl. Diponegoro no. 108 Kota Ungaran yang dipastikan harga pasaran umum tanah dan bangunan di daerah tersebut sangat tinggi, sehingga secara logika hukum PENGUGAT, seharusnya dilelang diatas nilai hutang PENGUGAT yang sebesar Rp.36.871.881.313,- (tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu

tiga ratus tiga belas rupiah);

Bahwa seperti yang telah TERGUGAT I jelaskan pada Posita 5 (lima) point b dalam pokok perkara Eksepsi dan Jawaban in casu, yang pada intinya menyatakan bahwa proses penetapan nilai limit lelang telah melalui prosedur hukum yang benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

Bahwa dalil PENGUGAT "seharusnya dilelang diatas nilai Hutang PENGUGAT yang sebesar Rp.36.871.881.313,- (tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah)" adalah dalil yang tidak berdasar dan menyesatkan serta terkesan menggiring opini sesuai maksud PENGUGAT, pada faktanya:

- a. TERGUGAT I memberikan kredit modal kerja kepada PENGUGAT senilai Rp.25.000.000.000,- (dua puluh lima

Hal.25 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



milyar rupiah) ditambah dengan Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan dengan menjadikan 3 (tiga) sertipikat hak milik PENGUGAT sebagai jaminan atas kredit tersebut yang kemudian dapat disebut sebagai hutang pokok;

- b. Besaran total hutang PENGUGAT yang senilai Rp. 36.871.881.313,- (tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah) adalah kalkulasi dari Hutang Pokok, tunggakan bunga serta denda, sehingga semestinya total keseluruhan hutang PENGUGAT tidak dapat menjadi dasar dan acuan PENGUGAT untuk memperkirakan harga seharusnya untuk obyek Hak Tanggungan yang dikuasai TERGUGAT I;

Sehingga atas dalil PENGUGAT yang tidak berdasar dan seakan menggiring opini sesuai maksud PENGUGAT dalam gugatan a quo, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak dalil – dalil PENGUGAT tersebut;

6. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGUGAT dalam Posita 9 (sembilan) dalam gugatannya pada point-point berikut:

- a. Point a yang pada intinya menyatakan TERGUGAT I tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada PENGUGAT telah menetapkan nilai limit Rp. 13.164.000.000,- (tiga belas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) adalah nilai limit yang sangat rendah dan sangat aneh, yang secara logika hukum PENGUGAT bahwa harga obyek Hak Tanggungan dipastikan lebih besar daripada hutang dari PENGUGAT yang senilai Rp. 36.871.881.313,- (tiga puluh

enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah).

Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan pada Posita 5 point b & c dalam eksepsi dan jawaban in casu, proses penetapan harga limit senilai Rp. 13.164.000.000,- (tiga belas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) berdasarkan pada Pasal 48 ayat 1 (satu) & 2 (dua) Peraturan Menteri Keuangan No.

Hal.26 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

Bahwa dalil PENGGUGAT yang menggunakan logika hukumnya yang menyatakan bahwa harga obyek Hak Tanggungan dipastikan lebih besar daripada hutang dari PENGGUGAT yang senilai Rp. 36.871.881.313,- (tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah) adalah logika hukum yang salah atas ketidakpahaman PENGGUGAT akan mekanisme tentang appraisal dan lelang sehingga membuat dalil yang mengada-ada serta tidak dapat dijelaskan dan dibuktikan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*;

- b. Point b & c yang pada intinya menyatakan bahwa hasil penjualan lelang senilai Rp. 13.164.000.000,- (tiga belas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) adalah kerugian materiil bagi negara dan PENGGUGAT, dan menurut logika hukum PENGGUGAT, kerugian negara dan PENGGUGAT yang dialami masing-masing oleh negara dan PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 23.707.881.313,- (dua puluh tiga milyar tujuh ratus tujuh juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah) yang merupakan selisih dari nilai hutang PENGGUGAT sebesar Rp. 36.871.881.313,- (tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah) kemudian dikurangi dari hasil penjualan obyek Hak
- c. Tanggungan senilai Rp. 13.164.000.000,- (tiga belas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah);

Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan pada Posita 5 point b & c dalam eksepsi dan jawaban in casu, dikarenakan proses penetapan nilai limit lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I berdasarkan pada Pasal 48 ayat 1 (satu) & 2 (dua) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, sehingga hasil lelang obyek Hak Tanggungan tersebut tidak menimbulkan kerugian apapun terhadap negara dan PENGGUGAT;

Hal.27 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa logika hukum yang digunakan oleh PENGUGAT untuk menetapkan nilai kerugian negara yang dihitung dari selisih total hutang PENGUGAT kemudian dikurangi dengan hasil penjualan lelang adalah dalil yang tidak berdasar dan menyesatkan serta mengada-ada, karena nilai total hutang senilai Rp. 36.871.881.313,- (tiga puluh enam milyar delapan ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah) adalah kalkulasi dari hutang pokok, tunggakan bunga serta denda, sehingga tidak dapat menjadi dasar dan acuan PENGUGAT untuk memperkirakan harga keseluruhan obyek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh TERGUGAT I;

- d. Point d yang pada intinya menyatakan bahwa patut diduga terjadi kerjasama antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III untuk memperoleh kepentingan pribadi yang mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT dan negara, bahwa sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan pada Posita 6 point a & b dalam eksepsi dan jawaban in casu, tidak ada kerugian yang ditimbulkan oleh TERGUGAT I atas hasil penjualan obyek Hak Tanggungan melalui proses lelang, serta ketidak
- e. mampuan PENGUGAT membuktikan tindakan apa yang telah TERGUGAT I lakukan sehingga menimbulkan kerugian terhadap PENGUGAT dan negara;
- f. Bahwa rangkaian proses yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I diawali dengan Perjanjian Kredit yang di kemudian hari PENGUGAT lebih dahulu *Wanprestasi*. Selanjutnya TERGUGAT I menjalankan hak-hak serta tindakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, bahkan sampai dengan proses penilaian/appraisal oleh tim appraisal yang ditunjuk sampai dengan pelelangan di KPKNL;

Oleh karena dalil yang tidak berdasar dan segala persangkaan dari PENGUGAT tersebut tidak benar dan mengada-ada maka sudah seharusnya PENGUGAT membuktikan secara hukum seluruh dalil-dalilnya dan atau sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak dalil – dalil PENGUGAT tersebut;

Hal.28 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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)



Hal ini sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1865 KUHPdata:

"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"

Pasal 163 H.I.R (pasal 283 R.Bg):

"Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu"

Adagium Hukum:

"Actori incumbit probatio, actori onus probandi atau dengan terjemahan bebasnya siapa yang menuduh atau yang mendalilkan sesuatu, maka dia yang wajib membuktikan"

Adagium Hukum:

"Facta sunt potentiora verbis atau dengan terjemahan bebasnya adalah perbuatan atau fakta lebih kuat dari kata – kata"

Menurut Munir Fuady dalam Buku "Teori Hukum Pembuktian (Pidana

dan Perdata) Hlm. 45 menegaskan bahwa:

"Hukum pembuktian harus menentukan dengan tegas kepundak siapa beban

pembuktian (burden of Proof, burden of producing evidence) harus diletakkan"

Hal.29 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



7. Bahwa TERGUGAT I secara tegas menolak dalil PENGGUGAT dalam Posita 14 (empat belas) dalam gugatannya yang menyatakan:

"Bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena memberikan kebijakan yang menekan dan merugikan negara dan PENGGUGAT untuk mengikutinya tanpa persetujuan PENGGUGAT, perbuatan melawan hukum tersebut adalah dengan menjual asset/lelang atas obyek sengketa milik PENGGUGAT dan menjual asset/lelang obyek sengketa dengan harga yang sangat murah dan merahasiakan/menutupi identitas pemenang lelang (TERGUGAT III) untuk maksud tertentu"

Bahwa berdasarkan Eksepsi dan Jawaban *in casu*, tidak ada bukti jelas dan berdasar dalam gugatan *a quo* yang membuktikan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum, segala perbuatan yang dilakukan TERGUGAT I dalam

menjalankan proses lelang sampai dengan terjual obyek Hak Tanggungan tersebut, dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku di Indonesia. PENGGUGAT tidak dapat membuktikan kebijakan menekan seperti apa yang telah diberikan oleh TERGUGAT I dikarenakan kebijakan yang dilakukan TERGUGAT I untuk melakukan lelang tanpa persetujuan PENGGUGAT berdasarkan pada Pasal 6 UU

Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996;

Bahwa seperti yang telah TERGUGAT I jelaskan dalam Eksepsi dan Jawaban *in casu*, obyek Hak Tanggungan terjual pada saat lelang ke 2 (dua) sesuai ketentuan-ketentuan yang telah diatur pada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Bahwa TERGUGAT I tidak pernah menutupi atau merahasiakan identitas pemenang lelang, perbuatan TERGUGAT I yang tidak melaporkan pemenang lelang kepada PENGGUGAT adalah hal wajar dan tidak ada keharusan serta kewajiban TERGUGAT I untuk melakukan hal tersebut dikarenakan tidak ada peraturan yang mengatur dan mewajibkan TERGUGAT I untuk melakukan pemberitahuan terkait pihak yang menjadi pemenang lelang. PENGGUGAT bisa mengetahui identitas pemenang lelang jika hadir

Hal.30 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada saat pelaksanaan lelang atau melihat pelaksanaan lelang via online, dan atau meminta salinan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pihak KPKNL di Kantor KPKNL Semarang sehingga terkait hal tersebut PENGUGAT tidak dapat katakan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa dalam hal ini adanya cidera janji/*Wanprestasi* yang dilakukan oleh Debitur (Pemberi Hak tanggungan) maka Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan) berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan hutang dari penjualan tersebut melalui mekanisme dan tata cara yang ditentukan dalam

Peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan dalam Pasal 6 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan pasal 224 HIR sebagai berikut:

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

tentang Hak Tanggungan Pasal 6

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

Pasal 14

(1). Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- undang-undangan yang berlaku.

(2). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG**

Hal.31 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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)



MAHA ESA".

(3). *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

(4). *Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.*

(5). *Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.*

Pasal 20

(1). *Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

a.hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

b.titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 224 HIR

Pasal 224 Surat asli dari pada surat hipotek dan surat hutang yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "Atas nama Undang- undang" berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan

Hal.32 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



*jalan damai, maka perihal menjalankannya
dilaksanakan dengan*

*perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang
dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam
atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara
yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian
ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan
badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan
dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan
keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau
sebahagian di luar daerah hukum pengadilan negeri,
yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka
peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan
yang berikutnya dituruti.*

Berdasarkan ketentuan di atas, jelas TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan guna mengambil pelunasan atas piutangnya apabila PENGUGAT melakukan cidera janji serta Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" tersebut

mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana "PEMOHON EKSEKUSI"(in casu TERGUGAT I) maksud di atas, dan oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 258 Rbg eksekusi terhadap objek-objek Hak Tanggungan tersebut dijalankan, dilaksanakan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri di wilayah tempat tinggal atau kedudukan si berutang (in casu PENGUGAT);

9. Bahwa TERGUGAT I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi atas jaminan milik PENGUGAT sebagai penjamin pelunasan hutang dari PENGUGAT melalui Pengadilan Negeri Semarang, atas permohonan tersebut Pengadilan Negeri Semarang mengeluarkan Penetapan No. 18/AHT. Eks/2021/PN Smg tentang Perintah Penyitaan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Semarang yang kemudian mendelegasikan kepada Pengadilan Negeri Ungaran dan ditetapkannya Penetapan No. 1/Pen.Pdt.Eks.HT.Del/2021/PN Unr jo.

Hal.33 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 18/AHT.Eks/2021 PN Smg tentang Perintah Sita Eksekusi;

Bahwa tidak benar TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum, faktanya adalah PENGGUGAT telah menerima uang dari pengajuan fasilitas kredit namun; tidak memenuhi kewajibannya dengan tidak melakukan kewajiban pembayaran hutang. sehingga dalil PENGGUGAT dalam gugatan a quo yang menyebutkan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dasar pertimbangan sebagaimana disebutkan dalam gugatan a quo pada point bagian 3 (Untuk Tergugat I) dari Posita 1 (satu) sampai dengan Posita 15 (lima belas) merupakan dalil yang mengada-ada dan menjerumuskan, sebab dalam hal ini TERGUGAT I telah melakukan proses lelang eksekusi berdasarkan ketentuan peraturan hukum yang berlaku melalui Pengadilan Negeri Semarang;

10. Bahwa unsur – unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam suatu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum haruslah dijabarkan dan atau diuraikan secara jelas dan terang oleh PARA PENGGUGAT guna memenuhi syarat formil suatu gugatan;

Hal ini sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1365 KUHPerdata:

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

Menurut pendapat ahli Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Sinar Grafika pada halaman 448, yang menyatakan:

"Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)"

Menurut pendapat Ahli Hukum Munir Fuady, dalam bukunya yang berjudul "*Perbuatan Melawan Hukum*", PT Citra Aditya Bakti, 2022, hlm. 3, menyatakan bahwa:

"Perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu

Hal.34 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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)



kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban **dengan suatu gugatan yang tepat**".

Menurut M. Yahya Harahap, dalam bukunya berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* menyatakan Gugatan cacat formil:

1. **Gugatan tidak memiliki dasar hukum;**
2. Gugatan *Error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
3. Gugatan mengandung cacat formil atau *obscuur libel*; atau
4. Gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolute atau relatif dan sebagainya.

Menurut Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, cetakan ke-15, pada halaman 62, yang menyatakan:

"Dalil gugatan yang tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat, dan dinyatakan tidak sempurna oleh karena itu gugatan mengandung cacat formil, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima"

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum dan pendapat para ahli hukum diatas serta dikaitkan dengan dalil TERGUGAT I pada Posita 7 (tujuh) dalam eksepsi dan jawaban *in casu* tidak satupun dalil PENGUGAT yang memiliki dasar hukum yang jelas tentang perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan TERGUGAT I;

maka oleh karenanya gugatan PENGUGAT adalah cacat formil sehingga gugatan a quo tidak dapat diterima atau Niet

Hal.35 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



11. Bahwa dalil PENGGUGAT pada point bagian 6 (Untuk Tergugat I; Tergugat II dan Tergugat III) Posita 1 (satu) & 2 (dua) yang menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melanggar Pasal 48 ayat 1 (satu) & 2 (dua) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2022;

Bahwa dalil PENGGUGAT diatas hanya menyatakan TERGUGAT I telah melanggar ketentuan Pasal 48 ayat 1 (satu) & 2 (dua) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2022 tanpa mampu menjelaskan dengan benar, bagian Pasal 48 ayat 1 (satu) dan 2 (dua) apa yang telah dilanggar oleh TERGUGAT I,

**Pasal 48 ayat 1 (satu) & 2 (dua) Peraturan Menteri
Keuangan No. 213/PMK.06/2020**

1. Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. harga perkiraan sendiri.

2. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

Bahwa nilai limit lelang ditetapkan oleh TERGUGAT I berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai yang telah memiliki izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan serta pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki, hal tersebut juga telah TERGUGAT I jelaskan pada Posita 5 (lima) point b dalam pokok perkara Eksepsi dan Jawaban *in casu* sehingga tuduhan PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah melanggar Pasal 48 ayat 1 (satu) & 2 (dua) Peraturan

Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2022 adalah tuduhan tanpa dasar yang tidak mampu dijelaskan oleh PENGGUGAT dengan jelas dan benar, TERGUGAT I menduga bahwa ketidakmampuan PENGGUGAT

Hal.36 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



menjelaskan hal apa yang telah dilanggar TERGUGAT I seperti tuduhan diatas dikarenakan kesadaran PENGGUGAT bahwa benar dan nyata tidak adanya pelanggaran dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dalam melakukan proses lelang tersebut;

12. Bahwa dalil PENGGUGAT pada point bagian 6 (Untuk Tergugat I; Tergugat II dan Tergugat III) Posita 3 (tiga) & 4 (empat) yang menyatakan bahwa lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas perintah TERGUGAT I yang dimenangkan oleh TERGUGAT III adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada negara dan PENGGUGAT serta melanggar BAB VI Pasal 28 ayat (b) dan (c) pada UU No. 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan tentang perlindungan konsumen dan masyarakat yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 28 ayat (b) dan (c) UU No. 21 tahun 2011
tentang Otoritas Jasa Keuangan tentang
perlindungan konsumen dan masyarakat

*Untuk perlindungan Konsumen dan masyarakat, OJK
berwenang melakukan tindakan pencegahan kerugian
Konsumen dan masyarakat, yang meliputi*

*(b) meminta Lembaga Jasa Keuangan untuk menghentikan
kegiatannya apabila kegiatan tersebut berpotensi merugikan
masyarakat; dan*

*(c) tindakan lain yang dianggap perlu sesuai dengan
ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor jasa
keuangan.*

Bahwa dalam hal ini sudah dapat dipastikan TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan melawan hukum serta tidak merugikan negara dan PENGGUGAT sebab seluruh rangkaian proses yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I diawali dengan Perjanjian Kredit yang diikatkan dengan Hak Tanggungan sesuai kedudukan PENGGUGAT sebagai Penerima Kredit/Pemberi Hak Tanggungan dan TERGUGAT I sebagai Pemberi Kredit/Pemegang Hak Tanggungan, yang di kemudian hari PENGGUGAT lebih dahulu melakukan Wanprestasi dengan tidak melakukan kewajiban pembayaran hutang. Atas hal tersebut selanjutnya TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan menjalankan hak-hak serta tindakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia

Hal.37 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta meliputi beberapa peraturan perundangan termasuk peraturan perbankan dan undang-undang hak tanggungan, bahkan sampai dengan proses sita eksekusi melalui Pengadilan Negeri Semarang dan **Pengadilan Negeri Ungaran, penilaian/appraisal melalui KJPP yang bersertifikat dan memiliki izin resmi sampai dengan pelelangan di KPKNL;**

Pasal 1234

Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

R. Subekti, mengemukakan bahwa Wanprestasi (kelalaian) dapat berupa empat macam, yaitu:

- 1. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,*
- 2. Melaksanakan yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan,*
- 3. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya,*
- 4. Melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.*

Bahwa dalam hal ini PENGUGAT justru lebih dahulu melakukan Wanprestasi terhadap TERGUGAT I serta segala tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I tidak terbukti sebagai Perbuatan Melawan Hukum, dan tuduhan dari PENGUGAT yang mengatakan TERGUGAT I melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dijelaskan dan dibuktikan oleh PENGUGAT, dan hal tersebut sudah dibuktikan dengan Amar Putusan Perkara No. 440/Pdt.G/2022/PN Sng yang telah diputus *inkracht*.

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil tersebut diatas, maka TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk berkenan mengadili perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya

Hal.38 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Sng



DALAM POKOK PERKARA

PERKARA

PRIMER

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT sepenuhnya tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, kami memohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TERGUGAT II

PENDAHULUAN

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang terhadap :
 - 1). Sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan tersebut dalam sertifikat Hak Milik Nomor No. 1041/Kel. Genuk luas + 222 m2 tercatat atas nama Juliani Budiman terletak di RT 8 RW 1, Kelurahan Genuk, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang
 - 2) Sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan tersebut dalam sertifikat Hak Milik Nomor No. 1505/Kel. Genuk luas + 429 m2 tercatat atas nama Juliani Budiman terletak di RT 8 RW 1, Kelurahan Genuk, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang
 - 3) Sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan tersebut dalam sertifikat Hak Milik Nomor No. 251/Kel. Genuk luas + 2.455 m2 tercatat atas nama Juliani Budiman terletak di RT 8 RW 1, Kelurahan Genuk, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten SemarangBerikut bangunan rumah makan Godong Salam yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Diponegoro, Kelurahan Genuk, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang yang selanjutnya disebut obyek sengketa.

Hal.39 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



2. Bahwa objek sengketa tersebut merupakan jaminan Debitur (Penggugat) kepada TERGUGAT I (Kreditur) yang telah dijual lelang dengan mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu melelang obyek sengketa di bawah harga pasar, menghambat proses kompetisi dalam proses lelang dan tidak terlihat upaya cukup serius di dalam memasarkan obyek sengketa sehingga merugikan Penggugat.
3. Bahwa terhadap permasalahan *a quo*, Tergugat II bertindak sebagai pelaksana lelang sesuai permohonan dari pemohon lelang dan telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II.

2. ***Eksepsi Gugatan Error In Persona***

Kekeliruan karena menarik KPKNL Semarang sebagai pihak dalam perkara a quo:

- a. Bahwasannya TERGUGAT II merupakan instansi Ditjen Kekayaan Negara Kementerian Keuangan yang salah satu tugas dan fungsinya sebagai penyelenggara lelang sebagaimana diamanahkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun demikian, merujuk pada dalil-dalil gugatan dan Petitum PARA PENGGUGAT, maka telah jelas PARA PENGGUGAT telah keliru menarik KPKNL Semarang sebagai pihak TERGUGAT II dalam perkara *a quo* dengan alasan:

- 1) Bahwa sesuai ketentuan, pelelangan merupakan tugas dan fungsi dari TERGUGAT II dan apabila ada permohonan lelang yang telah memenuhi Legalitas Formal Objek dan Subjeknya, maka TERGUGAT II tidak boleh menolaknya. Berdasarkan pemenuhan Legalitas Formal Objek dan Subjek dimaksud, Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang yang disampaikan kepada pemohon lelang/Penjual.

Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Hal.40 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”

- 2) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas tindakan PENGGUGAT yang melibatkan KPKNL Semarang sebagai pihak TERGUGAT II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan KPKNL Semarang *in casu* TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara dan TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II.
2. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TERGUGAT II di atas, dengan ini TERGUGAT II menyampaikan Jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
3. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II.
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka TERGUGAT II akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya TERGUGAT II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
5. Bahwa lelang terhadap obyek sengketa dilaksanakan berdasarkan permohonan dari Panitera Pengadilan Negeri Ungaran sesuai dengan surat permohonan lelang Nomor : W12-U18/736/HK.02/3/2022 tanggal 16 Maret 2022 hal Permintaan Hari dan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri Ungaran sebagai

Hal.41 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindak lanjut Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Nomor : 1/Pen.Pdt.Eks.Del/2021/PN.Unr juncto Nomor :18/AHT.Eks/2021/PN.Smg tanggal 5 Oktober 2021 tentang Perintah Eksekusi Lelang dalam perkara permohonan eksekusi antara PT BNI melawan Hendrik Wijaya, dkk.

6. Bahwa Panitera PN Ungaran telah melengkapi dokumen-dokumen permohonan lelang sesuai dengan jenis lelangnya yaitu lelang eksekusi pengadilan, baik dokumen umum maupun dokumen khusus
7. Bahwa keseluruhan dokumen tersebut telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, sehingga TERGUGAT II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-2428/WKN.0901/2022 tanggal 26 April 2022
8. Bahwa berdasarkan penetapan jadwal lelang dimaksud, pemohon lelang c.q Panitera PN Ungaran telah mengumumkan pelaksanaan lelang obyek sengketa sesuai ketentuan dalam PMK Juklak Lelang yaitu Pengumuman melalui Selebaran pada tanggal 10 Mei 2022 sebagai Pengumuman Pertama, Pengumuman Kedua melalui Surat Kabar Harian Jateng Pos tanggal 25 Mei 2022 serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet Penawaran Tertutup pada alamat domain <https://www.lelang.go.id>
9. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 25 PMK Juklak Lelang, dalam pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa, pemohon lelang telah melengkapi dengan surat keterangan pendaftaran tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang
10. Bahwa sampai dengan jadwal pelaksanaan lelang tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam PMK Juklak Lelang, maka lelang dilaksanakan pada tanggal 9 Juni 2022
11. Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
12. Bahwa TERGUGAT II tegaskan

Hal.42 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 menyebutkan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan..” Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan “*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*”.

13. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT terkait dengan harga limit

a. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa : “Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”

b. Selanjutnya dalam Pasal 13 ayat (1) huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 berbunyi sebagai berikut : “Penjual bertanggungjawab terhadap kebenaran formil dan materiil Nilai Limit”

c. Bahwa ketentuan lebih lanjut tentang Nilai Limit diatur dalam Bagian Keenam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 mulai Pasal 47 sampai dengan Pasal 52. Sesuai ketentuan Pasal 47 ayat (2), “ Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”

d. Bahwa berdasarkan Penetapan Nomor : 1/Pen.Pdt.Eks.HT.Del/2021/PN.Unr jo Nomor : 18/AHT.Eks/2021/PN.Smg tentang Harga Limit Lelang, Pemohon Lelang telah menetapkan harga limit lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku

e. Berdasarkan hal-hal tersebut maka dalil PENGUGAT merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sehingga sudah sepantasnya untuk ditolak dan dikesampingkan.

14. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menghambat proses

Hal.43 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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)



kompetisi dalam proses lelang

- a. Bahwa dalil PENGUGAT merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum
 - b. Bahwa TERGUGAT II merupakan penyelenggara lelang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan melalui internet dengan penawaran tertutup (*closed bidding*)
 - d. Bahwa dengan mekanisme pelaksanaan lelang demikian siapapun bisa mengikuti lelang dengan ketentuan memenuhi persyaratan
 - e. Bahwa dalam pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa hanya terdapat satu peserta lelang yang memenuhi syarat dan melakukan penawaran
 - f. Bahwa peserta lelang dimaksud melakukan penawaran sama dengan harga limit yang telah ditetapkan oleh Pemohon Lelang. Berdasarkan ketentuan Pasal 68 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, "Penawaran dalam pelaksanaan lelang yang Nilai Limitnya diumumkan, diajukan oleh Peserta Lelang paling sedikit sama dengan Nilai Limit" dan Pasal 77, "Dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli".
 - g. Bahwa dalil Penggugat yang mengaitkan nilai limit dengan proses kompetisi dalam lelang merupakan dalil yang tidak ada hubungannya sama sekali.
 - h. Berdasarkan hal-hal tersebut maka dalil PENGUGAT merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan.
15. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa lelang terhadap obyek sengketa merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Bahwa Penggugat mendalilkan TERGUGAT II telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- a. Bahwa Penggugat telah tidak cermat dalam menyusun gugatannya
 - b. Bahwa perlu Penggugat ketahui dengan berlakunya Peraturan Menteri

Hal.44 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Sng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dinyatakan tidak berlaku lagi

- c. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

16. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada petitum yang menuntut pembatalan lelang terhadap obyek sengketa;

- a. Bahwa sebagaimana uraian TERGUGAT II secara jelas dan terperinci pada bagian awal Jawaban ini, lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku
- b. Bahwa tidak terdapat satu ketentuan pun yang dilanggar oleh TERGUGAT II
- c. Bahwa **kembali** TERGUGAT II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 menyebutkan bahwa "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.*" Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".
- d. Berdasarkan uraian di atas maka dalil PENGGUGAT merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sehingga sudah selayaknya untuk ditolak dan dikesampingkan;

17. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil Penggugat dalam Petitum untuk mengembalikan obyek sengketa ke keadaan seperti sebelum terjadinya lelang

- a. Bahwa dalil Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar hukum
- b. Bahwa TERGUGAT II melaksanakan lelang berdasarkan permohonan dari pemohon lelang
- c. Bahwa TERGUGAT II tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang memenuhi legalitas formalitas subyek dan obyek lelang

Hal.45 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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

- a. Berdasarkan uraian di atas maka dalil PENGUGAT merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sehingga sudah selayaknya untuk ditolak dan dikesampingkan

Gugatan PENGUGAT Tidak Memenuhi Kualifikasi Untuk Dijatuhkan Putusan yang Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu

(Uit voerbaar bij voorraad)

18. Bahwa TERGUGAT II menolak petitum PENGUGAT yang pada pokoknya meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Tergugat (*uit voerbaar bij voorraad*) yang pada pokoknya meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*).

19. Bahwa tidak ada kualifikasi dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yang dipenuhi oleh surat gugatan PENGUGAT sehingga layak untuk dikabulkan dan menjadikan putusan atas perkara ini dapat dijatuhkan sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

20. Bahwa dengan demikian, permohonan PENGUGAT agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila TERGUGAT II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara, agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II;
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

Hal.46 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 509/37/2022 tanggal 9 Juni 2022 adalah sah demi hukum dan tidak dapat dibatalkan;
3. Menolak permohonan Putusan yang Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan oleh PENGUGAT;
4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TERGUGAT III

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN INI MERUPAKAN GUGATAN *NEBIS IN IDEM* KARENA SUDAH PERNAH DIAJUKAN OLEH PENGUGAT DENGAN REGISTER PERKARA NO: 440/PDT.G/2022/PN.SMG DAN SUDAH DIJATUHKAN PUTUSAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP (*Inkracht Van Gewijsde*)

1. Bahwa Gugatan Penggugat dalam Perkara *a quo* mengandung unsur-unsur Gugatan dan Pokok Perkara yang sama dengan Perkara Perdata yang sebelumnya pernah diajukan oleh PENGUGAT dengan nomor register : 440/Pdt.G/2022/PN.SMG, yang telah diputus dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), dengan amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi yang di ajukan oleh tergugat I dan Tergugat II

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.429.500,- (Tiga juta empat ratus dua puluh Sembilan ribu

Hal.47 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



lima ratus rupiah).

2. Bahwa PENGGUGAT dalam perkara ini adalah PENGGUGAT yang sama dalam perkara No: 440/Pdt.G/2022/PN.SMG. yang telah diputus dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) dalam hal ini PT. Istana Cendrawasih Motor / Haryanto Wijaya Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Jl. Ciliwung Raya No.10.A, Kel. Mlatiharjo, Kec.Semarang Timur, Kota Semarang, yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;
3. Bahwa isi dari Gugatan PENGGUGAT baik dari sisi unsur-unsur Gugatan dan Pokok Perkara adalah sama dengan Gugatan PENGGUGAT dalam perkara No: 440/Pdt.G/2022/PN.SMG. yang telah diputus dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).
4. Bahwa dengan demikian menjadikan cukup dasar dan alasan untuk Majelis Hakim Yang Mulia untuk **menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).**

B. GUGATAN PENGGUGAT MELANGGAR ASAS HUKUM RES JUDICATA PRO VERITATE HABETUR

1. Bahwa Gugatan Penggugat dalam Perkara *a quo* mengandung unsur-unsur Gugatan dan Pokok Perkara yang sama dengan Perkara Perdata yang sebelumnya pernah diajukan oleh PENGGUGAT dengan nomor register : 440/Pdt.G/2022/PN.SMG, yang telah diputus dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).
2. Bahwa dikarenakan Perkara Perdata yang sebelumnya pernah diajukan oleh PENGGUGAT dengan nomor register : 440/Pdt.G/2022/PN.SMG, yang telah diputus dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), sehingga Putusan tersebut harus dianggap benar dan hanya dapat dibatalkan oleh Pengadilan yang lebih tinggi. Bukan justru diajukan kembali pada Pengadilan yang tingkatannya sama.
3. Bahwa PENGGUGAT sempat mengajukan Upaya Hukum Banding dengan nomor register Perkara 18/Pdt.U/2023/PNSmg pada tanggal

Hal.48 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



24 Maret 2023 yang kemudian **DICABUT** sendiri oleh
PENGUGAT / PEMBANDING;

4. Bahwa sesuai dengan asas hukum *Res Judicata Pro Veritate Habetur* seharusnya Perkara yang sudah diputus pada Pengadilan Negeri Semarang, hanya dapat diajukan Upaya Hukum pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, bukan justru diajukan kembali oleh PENGUGAT dalam Perkara a quo;
5. Bahwa dengan demikian menjadikan cukup dasar dan alasan untuk Majelis Hakim Yang Mulia untuk **menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya** atau **setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).**

C. GUGATAN PENGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG KABUR ATAU TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa pada Gugatan PENGUGAT pada nomor 6 point 2 PENGUGAT tidak secara rinci menjelaskan kerugian yang telah dialami oleh Negara dan PENGUGAT sendiri, sehingga Gugatan PENGUGAT merupakan Gugatan yang kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*);
2. Bahwa dalil PENGUGAT tersebut sangatlah kabur dan tidak jelas (*onduidelijk*) karena PENGUGAT di dalam Gugatannya sama sekali tidak menyebutkan dengan jelas mengenai perbuatan dan pasal-pasal apa saja dari Ketentuan Perundang-undangan atau Ketentuan Hukum yang telah dilanggar oleh TERGUGAT III sehingga menimbulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari PENGUGAT;
3. Bahwa dengan demikian menjadikan cukup dasar dan alasan untuk Majelis Hakim Yang Mulia untuk **menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya** atau **setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).**

II DALAM POKOK PERKARA

ADAPUN URAIAN TERHADAP DALIL-DALIL PADA JAWABAN TERGUGAT III ADALAH SEBAGAI BERIKUT:

1. Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT, dikarenakan dalil-dalil PENGUGAT tidak berdasar, alasan dan tuduhnya

Hal.49 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



mengada-ada kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III.

MENJAWAB POINT 5.1 UNTUK TERGUGAT III TENTANG BANTUAN DAN KERJASAMA ANTARA TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III

2. Bahwa TERGUGAT III adalah sebagai Pemenang Lelang yang sejak awal mengetahui Penawaran Lelang melalui media cetak Jateng Pos hari Rabu tertanggal 25 Mei 2022 yang merupakan tindak lanjut dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran kelas 1B Nomor 1/Pen.Pdt.Eks.Del/2021/PN.Unr jo Nomor 18/AHT.Eks/2021/PN.Unr tanggal 5 Oktober 2021 tentang Perintah Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dan telah melaksanakan prosedur lelang sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku, sehingga tidak mungkin akan adanya kerjasama antara TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III karena pada dasarnya pengumuman lelang dilakukan untuk menghimpun peminat lelang, sesuai dengan Ketentuan Umum Bab I Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi "*Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan*";
3. Bahwa TERGUGAT III telah melaksanakan prosedur lelang sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku, dan telah membayar kewajiban pembayaran lelang sesuai dengan nilai limit dan ditambah Bea Lelang pembeli dengan rincian Pokok Nilai Lelang Rp. 13.164.000.000,- ditambah Bea Lelang Rp. 263.280.000,- dibuktikan dengan Kuitansi yang diterbitkan oleh KPKNL Semarang tertanggal 13 Juni 2022, sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Bab I Pasal 1 Ayat 31 yang berbunyi "*Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dikenakan kepada Penjual dan/ atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak*";
4. Bahwa TERGUGAT III telah mendapatkan Surat Keterangan Pemenang Lelang tertanggal 9 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang dan ditandatangani oleh Pejabat Lelang Dany Kuryanto, S.E., M.Si. yang membuktikan bahwa TERGUGAT III telah ditunjuk sebagai Pemenang Lelang yang sah secara hukum;
5. Bahwa setelah TERGUGAT III selaku Pemenang Lelang menyelesaikan

Hal.50 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



semua kewajiban tersebut diatas TERGUGAT III selaku Pemenang Lelang mendapatkan bukti yang berupa Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara kantor wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I.Yogyakarta KPKNL Semarang dengan nomor Risalah Lelang 509/37/2022 dan dengan Nomor Seri 000260301 tertanggal 20 Juli 2022;

6. Bahwa TERGUGAT III mensoomir dalil PENGUGAT yang menyatakan "Karena tanpa adanya bantuan dan kerjasama tentunya obyek sengketa tidak akan terjual dengan harga di bawah limit" sebab dalil PENGUGAT ini bersifat subjektif dan tidak berdasar sehingga dalil ini menyesatkan dan mengada-ada.

MENJAWAB POINT 5.2 UNTUK TERGUGAT III tentang PEMBELI/PEMENANG LELANG TIDAK MELANGGAR PROSEDUR LELANG YANG DILAKSANAKAN TERGUGAT II

7. Bahwa menurut Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya yang berjudul *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, TERGUGAT III selaku Pemenang Lelang yang beritikad baik dan telah mengikuti prosedur serta ketentuan hukum yang berlaku harus dilindungi hak-haknya secara Hukum dalam hal kepemilikan objek lelang yang berupa objek jaminan hak tanggungan yang telah dibelinya secara sah dari badan lelang yang melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku dari gangguan atau gugatan perlawanan pihak ketiga untuk mengambil alih objek lelang tersebut dari tangan pemenang lelang;
8. Bahwa TERGUGAT III selaku Pemenang Lelang harus bebas dari gangguan atau gugatan dari pihak lain yang dimaksudkan untuk mengganggu kenyamanan Pemenang Lelang untuk menikmati objek lelang berupa objek jaminan hak tanggungan yang telah dibelinya secara sah dari badan lelang sesuai prosedur Hukum yang berlaku, maka gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT **harus ditolak oleh Pengadilan**, karena tidak didasarkan kepada ketentuan hukum yang berlaku sehingga gugatan tersebut tidak memiliki dasar Hukum yang jelas, dan Pemerintah telah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik yang mengikuti lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu yang secara tegas diatur dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 yang menyatakan "**Lelang yang telah dilaksanakan**

Hal.51 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Sng



sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”;

9. Bahwa TERGUGAT III selaku Pemenang Lelang telah mengikuti dan melaksanakan seluruh prosedur lelang sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku, dan telah membayarkan kewajiban-kewajibannya sebagai Pemenang Lelang kepada Negara melalui bea-bea yang timbul atas pelaksanaan lelang dimaksud sehingga sangat jelas bahwa TERGUGAT III adalah pemenang lelang yang beritikad baik dan telah mengikuti ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu **TERGUGAT III memiliki hak untuk dilindungi secara hukum**;

MENJAWAB POINT 6.2 UNTUK TERGUGAT III tentang PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MEMBAWA KERUGIAN

10. Bahwa TERGUGAT III selaku Pemenang Lelang telah mengikuti prosedur lelang sebagaimana telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan RI NOMOR 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga apa yang di dalilkan **PENGGUGAT** tidak berdasarkan Hukum dan Tidak Terbukti oleh karena itu sudah sepantasnya untuk **Gugatan PENGGUGAT** ditolak;

11. Bahwa TERGUGAT III selaku Pemenang Lelang adalah Pemenang Lelang yang beritikad baik karena TERGUGAT III mengikuti lelang setelah mengetahui adanya lelang tersebut dari pengumuman lelang melalui media cetak koran dan telah memenuhi semua Syarat Formal dari ketentuan proses lelang hingga TERGUGAT III telah memenuhi semua kewajiban-kewajiban pajaknya, maka terbukti TERGUGAT III telah mengikuti ketentuan hukum serta prosedur lelang sesuai dengan hukum yang berlaku. Oleh sebab itu TERGUGAT III berhak mendapatkan perlindungan Hukum sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7/2012 yang berbunyi: “perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak”;

MENJAWAB POINT 6.2 UNTUK TERGUGAT III tentang KEABSAHAN dan KEKUATAN HUKUM PELAKSANAAN LELANG

12. Bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut dengan terbitnya Kutipan Risalah Lelang bernomor: 509/37/2022, dan juga Peralihan Hak melalui Risalah Lelang juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Hal.52 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Tentang Pendaftaran Tanah ketentuan Pasal 41 ayat (1) yang berbunyi “Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.”. Dalam hal ini, Risalah Lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bisa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan;

13. Bahwa dengan dalil-dalil dari PENGUGAT telah terbantahkan dan tidak terbukti tuduhan-tuduhan PENGUGAT melalui jawaban ini, maka patut dinyatakan bahwa lelang tersebut adalah Sah, Mengikat, dan Berkekuatan Hukum dan oleh sebab itu **pantas untuk Gugatan PENGUGAT untuk ditolak.**

Berdasarkan uraian Dasar-dasar Hukum, Fakta-fakta Hukum, serta dalil-dalil TERGUGAT III di atas telah terbukti dalil-dalil dan tuduhan PEGGUGAT yang menyatakan adanya hubungan kerjasama yang erat dan terbangun sedemikian rupa antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah alasan yang dibuat-buat oleh PENGUGAT dan tidak berdasarkan Hukum. Bahwa dengan uraian jawaban ini didukung dengan Fakta Hukum dan Dasar Hukum yang telah membantah semua dalil PENGUGAT maka **TIDAK TERBUKTI** TERGUGAT III (pemenang lelang) melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan (*onrechtmatige daad*) dan sangat merugikan PENGUGAT dan NEGARA. Justru TERGUGAT III (Pemenang lelang) telah mengikuti prosedur lelang sebagaimana ketentuan Hukum yang berlaku dan telah melunasi kewajiban-kewajiban yang muncul dari proses lelang, sehingga layak dan pantas bagi TERGUGAT III (pemenang lelang) yang beritikad baik dan patuh pada Hukum untuk mendapatkan Perlindungan Hukum. Maka TERGUGAT III memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang Pemutus yang memutus dan mengadili Perkara *a quo* untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT Tidak Dapat Diterima (***Niet Onvankelijke Verklaard***).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT untuk seluruhnya;

Hal.53 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



2. Menyatakan sah, mengikat dan berkekuatan hukum pelaksanaan lelang yang dimenangkan oleh TERGUGAT III (Pemenang lelang) sebagaimana tertuang di dalam kutipan Risalah Lelang Nomor 509/37/2022 tertanggal 20 Juli 2022;
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TURUT TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI

1. Kompetensi Absolut

- ❖ Bahwa Keputusan untuk melakukan blokir oleh Turut Tergugat I bersifat final karena tidak perlu ijin dari atasan langsung dalam hal ini Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jateng, disamping itu juga bersifat individual dengan memberikan dampak kepada tertuju seseorang, sehingga akan berdampak pada pemegang hak obyek sengketa Aquo tidak bisa melakukan suatu perbuatan hukum.
- ❖ Bahwa itu semua telah diatur dalam Undang Undang nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang Undang Nomor 9 tahun 2004 jo Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang secara tegas telah diuraikan bahwa suatu putusan pejabat tata usaha negara yang bersifat administrative yang bisa berdampak pada seseorang adalah kewilayahaan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian gugatan penggugat untuk meminta pemblokiran adalah suatu bentuk keputusan pejabat tata usaha negara yang merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk memeriksa, mengadili dan memutus atas perkara Aquao adalah Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, untuk itu gugatan harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima Niet Ontvankelijke (NO)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa yang menjadi obyek perkara adalah sebagai berikut:

Hal.54 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Sng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1041/Genuk terakhir tercatat atas nama Soewito seluas $\pm 222 \text{ m}^2$ terletak di Kelurahan Genuk, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang yang pernah tercatat Hak Tanggungan Nomor 02142/2018 di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Berkedudukan di kantor pusat Jakarta Pusat
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 1505/Genuk terakhir tercatat atas nama Kelurahan Genuk, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang yang pernah tercatat Hak Tanggungan Nomor 02142/2018 2018 di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Berkedudukan di Kantor Pusat Jakarta Pusat
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 251/Genuk terakhir tercatat atas nama Kelurahan Genuk, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang yang pernah tercatat Hak Tanggungan Nomor 02142/2018 2018 di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Berkedudukan di Kantor Pusat Jakarta Pusat
3. Bahwa terkait dengan blokir akan dilakukan atau tidak oleh Turut Tergugat I adalah suatu keputusan Turut Tergugat I telah diatur tersendiri dalam peraturan ATR/BPN Nomor 13 tahun 2017 dimana hanya berlaku 30 (tiga puluh) hari kecuali dilanjutkan dengan adanya penetapan sita oleh Pengadilan;
4. Bahwa suatu keputusan dikabulkan atau tidak Blokirpun harus didaftarkan melalui loket di Kantor Turut Tergugat I dan membayar biaya PNBP sebesar yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015;
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 157/Pdt.G/2023/PN.Smg untuk memutus:
- A. Pejabat Tata Usaha Negara yang akan berdampak akibat kepada seseorang/ badan hukum adalah bentuk kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara

MENGADILI :

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I

Dalam pokok perkara :

1. Menolak gugatan .enggugat untuk seluruhnya;

Hal.55 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan benar Pendaftaran Peralihan Hak Tanah yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I atas nama SOEWITO Berdasarkan kutipan Risalah Lelang Nomor 509/37/2022 tanggal 20 Juli 2022 yang dibuat oleh PARTOLO selaku Kepala Kantor KPKNL Semarang
3. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

JAWABAN TURUT TERGUGAT II

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGUGAT *NE BIS IN IDEM* KARENA TELAH ADA PUTUSAN BERKEKUATAN HUKUM TETAP DENGAN OBYEK, PARA PIHAK, DAN MATERI POKOK PERKARA YANG SAMA

1. Bahwa Gugatan Penggugat *ne bis in idem* karena telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap dengan obyek, para pihak, dan materi pokok perkara yang sama yang telah diregister dengan nomor perkara 440/Pdt.G/2022/PN.SMG di Pengadilan Negeri Semarang.
2. Bahwa perkara nomor 440/Pdt.G/2022/PN.SMG di Pengadilan Negeri Semarang tersebut diajukan oleh PT Istana Cendrawasih Motor sebagai Penggugat melawan PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Regional Remedial & Recovery Semarang sebagai Tergugat I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang sebagai Tergugat II, Suwito sebagai Tergugat III, Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Semarang sebagai Turut Tergugat I, dan Otoritas Jasa Keuangan sebagai Turut Tergugat II.
3. Bahwa adapun obyek sengketa dalam perkara nomor 440/Pdt.G/2022/PN.SMG di Pengadilan Negeri Semarang tersebut adalah berkaitan dengan Perjanjian Kredit No. 002/SMM/PK-KMK/2018 tanggal 14 Februari 2018 senilai Rp25.000.000.000 dan Perjanjian Kredit No. 002/SMM/PK-KMK/2018 tanggal 14 Februari 2018 senilai Rp5.000.000.000 dengan jaminan berupa SHM No. 1041, SHM No. 1505, dan SHGB No. 251 atas nama Juliani Budiman.

Hal.56 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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

4. Bahwa kemudian atas perkara nomor 440/Pdt.G/2022/PN.SMG di Pengadilan Negeri Semarang tersebut telah diputus pada tingkat pertama pada tanggal 16 Maret 2023 dengan amar putusan:

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.429.500
5. Bahwa selanjutnya atas putusan tingkat pertama tersebut telah diajukan banding oleh Penggugat pada tanggal 24 Maret 2023 namun kemudian permohonan banding telah dicabut oleh Penggugat/Pembanding pada tanggal 18 April 2023, sehingga dengan demikian putusan tingkat pertama tersebut telah berkekuatan hukum tetap.
6. Bahwa dapat Turut Tergugat II sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, baik para pihak maupun obyek sengketa dalam perkara *a quo* **adalah sama** dengan perkara nomor 440/Pdt.G/2022/PN.SMG di Pengadilan Negeri Semarang yang telah berkekuatan hukum tetap.
7. Bahwa Pasal 1917 KUHPdata telah mengatur apabila telah ada putusan yang dijatuhkan pengadilan, baik menolak atau mengabulkan, kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melakat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, hal. 42).
8. Bahwa oleh karena telah adanya perkara dengan obyek sengketa dan pihak yang sama yang telah mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap melalui putusan perkara nomor 440/Pdt.G/2022/PN.SMG di Pengadilan Negeri Semarang, maka gugatan *a quo* terbukti *ne bis in idem*, sehingga gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal.57 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL) KARENA TIDAK MENJELASKAN SECARA RINCI DAN JELAS SETIAP DALIL YANG DIKEMUKAKAN DAN DASAR HUKUM ATAS DALILNYA

1. Bahwa secara keseluruhan permasalahan terkait dengan lelang atas jaminan dalam perjanjian kredit yang ditandatangani oleh para pihak antara Penggugat dengan Tergugat I.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Faktanya, dalam surat gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian atau fakta kejadian (*fetelijkegedoden*) yang mendasari gugatan, khususnya yang terkait dengan dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat II.
4. Bahwa dengan demikian, berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan Turut Tergugat II sebagaimana di atas, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II telah kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

C. GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT II ADALAH SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)

1. Bahwa secara keseluruhan permasalahan terkait dengan perjanjian kredit yang ditandatangani oleh para pihak antara Penggugat dengan Tergugat I yang mana Turut Tergugat II sama sekali tidak terkait dalam perjanjian kredit tersebut
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 KUHPerdata, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.
3. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan “...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima..” (vide M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, hlm. 115)

Hal.58 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



4. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: *"...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat..."*
5. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Turut Tergugat II tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I karena permasalahan dalam gugatan *a quo* timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I.
6. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: *"...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat..."*
7. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat II dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*).
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II telah salah alamat (*error in persona*), oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Turut Tergugat II, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat II yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak semua dalil Penggugat kepada Turut Tergugat II kecuali yang diakui secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa Turut Tergugat II adalah lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud

Hal.59 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut dengan UU OJK) sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1.

4. Bahwa ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan Turut Tergugat II berdasarkan UU OJK telah ditentukan pada Pasal 5 jo. pasal 6 jo. Pasal 8 jo. Pasal 9 UU OJK.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa ruang lingkup pengawasan Turut Tergugat II adalah terhadap kegiatan sektor jasa keuangan, yang masing-masing sektor jasa keuangan dimaksud memiliki undang-undang tersendiri (antara lain: di sektor **Perbankan** didasarkan atas UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) dan Peraturan Pelaksanaannya), sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 5 jis. Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 huruf a dan b UU OJK).
6. Bahwa selain itu, Turut Tergugat II perlu menjelaskan pengaturan terkait pemberian kredit oleh Bank, yaitu berdasarkan Pasal 6 huruf b UU Perbankan dijelaskan bahwa memberikan kredit adalah salah satu usaha bank.
7. Bahwa dapat Turut Tergugat II sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, dalam pelaksanaan kegiatan pemberian kredit, ketentuan hukum yang berlaku adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum (POJK SOP Bank).
8. Bahwa berdasarkan POJK SOP Bank, diatur bahwa bahwa bank wajib memiliki *Standard Operating Procedure* (SOP) pemberian kredit (pembiayaan) sebagai pedoman pemberian kredit atau pembiayaan yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat (*vide* Pasal 2 POJK SOP Bank).
9. Bahwa dengan demikian terkait pemberian kredit, Turut Tergugat II tidak terlibat secara langsung pada kegiatan operasional perbankan sehari-hari (*day to day operation*) atas setiap hubungan perjanjian

Hal.60 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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)



kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya.

10. Bahwa terkait dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 43/POJK.03/2017 yang Penggugat sampaikan pada angka 8.1 gugatan *a quo* merupakan peraturan mengenai tindakan yang diambil oleh Turut Tergugat II selaku regulator Perbankan untuk memerintahkan kepada sektor Perbankan melakukan atau tidak melakukan suatu hal (*cease and desist order*) dalam hal Bank melakukan penyimpangan atas prinsip kehati-hatian dan asas perbankan yang sehat.
11. Bahwa terkait angka 10 di atas, penilaian suatu penyimpangan atas terlanggarnya prinsip kehati-hatian dan asas perbankan yang sehat tidak dapat diambil dari satu hubungan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya.
12. Bahwa dapat disampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, pengawasan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II selaku pengawas Perbankan meliputi:
 - a. pengawasan bank secara langsung (*on site supervision*) yang terdiri dari pemeriksaan umum dan pemeriksaan khusus dengan tujuan mendapatkan gambaran keadaan keuangan bank dan/atau memantau tingkat kepatuhan bank terhadap peraturan yang berlaku; dan
 - b. pengawasan tidak langsung (*off site supervision*) yaitu pengawasan melalui alat pemantauan seperti laporan berkala, laporan hal pemeriksaan, dan informasi lainnya.
13. Bahwa perlu Turut Tergugat II informasikan pula kepada Majelis Hakim, dalam hal Penggugat sebagai konsumen merasa dirugikan oleh tindakan sebuah lembaga jasa keuangan, pada saat Penggugat menerima *aanmaning* di Tahun 2021 Turut Tergugat II menyediakan mekanisme perlindungan konsumen yang pengaturannya telah dituangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.
14. Bahwa Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tersebut kemudian dicabut dan digantikan oleh Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen (POJK

Hal.61 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perlindungan Konsumen) dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan 31/POJK.07/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan oleh Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK Layanan Konsumen) dan POJK 18/POJK.07/2018 tentang Layanan Pengaduan Konsumen di Sektor Jasa Keuangan (POJK Layanan Pengaduan Konsumen).

15. Bahwa dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK Perlindungan Konsumen, Otoritas Jasa Keuangan (*in casu* Turut Tergugat II) tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (*vide* Pasal 10 ayat (4) huruf c POJK Layanan Konsumen).
16. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Turut Tergugat II melaksanakan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan peraturan serta ketentuan yang berlaku, sehingga sudah selayaknya gugatan sepanjang terhadap Turut Tergugat II ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
17. Bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta dan ketentuan-ketentuan hukum tersebut di atas, terbukti bahwa dalil Penggugat tidak berdasar dan keliru sehingga mohon Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menolak seluruh dalil Penggugat terhadap Turut Tergugat II dan sudah sepatutnya Turut Tergugat II dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas *point d'interest point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.
18. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan yang telah disampaikan sebelumnya, terbukti bahwa Turut Tergugat II telah melakukan tugas dan fungsinya dengan baik serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat *ne bis in idem*;

Hal.62 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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

3. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II tidak dapat diterima;
4. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II dan mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara *a quo*; dan
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat II tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II dan mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

atau

ex aequo et bono (mohon putusan yang seadil-adilnya).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tertanggal 8 Agustus 2023, yang isinya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan pula Dupliknya pada persidangan yang isinya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat telah di cocokan dengan aslinya / copynya dan telah di beri materai yang cukup berupa:

1. Fotocopy Akta Notaris Sri Wahyuni Sugianto, S.H, no.07, tgl. 24 Oktober 2019 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT.Istana Cendrawasih Motor., diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT.Istana Cendrawasih Motor No.07, tgl.24 Oktober 2019, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotocopy Perjanjian Kredit dengan Bank BNI, No. 002/SMM/PK-KMK/2018., diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Pemberitahuan Ielang No.W.12.U18/3917/HK.02/12/2021 Tgl. 27 Desember 2021., diberi tanda bukti P-4 ;

Hal.63 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Pemberitahuan lelang No.W.12.U18/1169/HK.02/5/2022 tgl. 10 Mei 2022, diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotocopy Relas Panggilan dari PN.Semarang, tanggal 31 Mei 2021, diberi tanda bukti P-6 ;
7. Fotocopy Relas Panggilan dari PN.Semarang, tanggal 14 Juni 2021, diberi tanda bukti P-7 ;
8. Fotocopy Relas Panggilan dari PN Semarang, tanggal 29 Juni 2021, diberi tanda bukti P-8 ;
9. Fotocopy Pengumuman Lelang Eksekusi PN.Ungaran, tgl.25 Januari 2022, diberi tanda bukti P-9 ;
10. Fotocopy Pengumuman Lelang Eksekusi PN.Ungaran, tgl.09 Juni 2022, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan no. 251, atas nama Juliani Budiman terletak di Kel.Genuk, Kec.Ungaran Barat, Kab.Ungaran. diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy Sertifikat Tanah Hak Milik no.1041, atas nama Juliani Budiman terletak di Kel.Genuk, Kec.Ungaran Barat, Kab.Ungaran, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy Sertifikat Tanah hak Milik no.1505, atas nama Juliani Budiman terletak di Kel.Genuk, Kec.Ungaran Barat, Kab.Ungaran, diberi tanda bukti P-13 ;

Bukti surat tersebut berupa fotocopy bermeterai cukup telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali P-11, P-12 dan P-13 fotocopy dari fotocopy;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah di cocokan dengan aslinya /copy nya dan telah di beri materai yang cukup berupa:

1. fotocopy Akte Penegasan wewenang dan Kuasa No. 63 Tanggal 21 Agustus 1992 g, diberi tanda bukti T.I-1;
2. copy pengurusan perdata Kepada Pemimpin wilayah PT. BNI No. 33 Tanggal 26 November 2027; diberi tanda bukti T.I-2;
3. Copy Perjanjian Kredit No. 002/SMM/PK-KMK/2018 tanggal 14 Pebruari 2018, diberi tanda bukti T.I-3 ;
4. Copy Perjanjian Kredit Nomor 003/SMM/PK-KMK/2018 tertanggal 14 Pebruari 2018; diberi tanda bukti T.I-4
5. Copy sertifikat Hak Tanggungan No. 2142/2018 diberi tanda bukti T.I-5;

Hal.64 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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

6. Copy sertifikat Hak Tanggungan No. 2171/2018 diberitnda bukti T.I-6;
7. Copy Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 145/2018 diberi tanda bukti T.I.8
8. Copy Akta pemnbebanan Hak Tangguingan Nomor 146/2018 tanggal 28 Maret 2018 diberi tanda bukti T.I-8;
9. Copy Surat Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 44 di beri tanda bukti T.I-9
10. Copy Surat Kuasa membebenakan Hak Tanggungan Nomor 55 diberi tanda bukti- T.I-10
11. Copy Surat Kuasa membebankan hak Tanggungan Nomor 45
12. Copy Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan diberoi tanda bukti T.I.12;
13. Copy Somasi Pertama No. SMM/2.1/304 tanggal 8 November 2019;
14. Copy Somasi Pertama No. SMM/2.1/275/IR tanggal 9 Desember 2019;
15. Copy Somasi Pertama No. SMM/2.1/010/R tanggal 15 Januari 2020;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang telah di cocokan dengan aslinya /copy nya dan telah di beri materai yang cukup berupa:

1. Fotocopy Surat dari PN Ungaran Kelas 1B Nomor : W12.U18/736/HK.02/3/2022 tanggal 16 Maret 2022., diberi tanda bukti TII-1;
2. Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Kelas 1B Nomor : 1/Pen.Pdt.Eks.Del/2021/PN.Unr jo Nomor 18/AHT.Eks/2021/PN.Smg tanggal 5 Oktober 2021 , diberi tanda bukti TII-2 ;
3. Fotocopy Penetapan Ketua PN Semarang Nomor : 18/AHT.Eks/2021/PN.Smg tanggal 19 Mei 2021., diberi tanda bukti TII-3;
4. Fotocopy Berita Acara Tegoran/ Aanmaning I Nomor : 18/AHT.Eks/2021/PN.Smg tanggal 10 Juni 2021., diberi tanda bukti TII-4 ;
5. Fotocopy Berita Acara Tegoran/Aanmaning II Nomor : 18/AHT.Eks/2021/PN.Smg tanggal 24 Juni 2021, diberi tanda bukti TII-5 ;
6. Fotocopy Berita Acara Tegoran/Aanmaning III Nomor : 18/AHT.Eks/2021/PN.Smg tanggal 8 Juli 2021, diberi tanda bukti TII-6 ;
7. Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Kelas 1B No: 1/Pen.Pdt.Eks.HT.Del/2021/PN.Unr jo. No. 18/AHT.Eks/2021/PN.Smg tanggal 23 Agustus 2021, diberi tanda bukti TII-7 ;

Hal.65 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Berita Acara Sita Eksekusi No. 1/B.A.E.B.Pdt.Eks.HT.Del/2021/PN.Unr jo. No. 18/AHT.Eks/PN.Smg tanggal 25 Agustus 2021, diberi tanda bukti TII-8 ;
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat Nomor : W12.U18/1169/HK.02/5/22 tanggal 10 Mei 2022, diberi tanda bukti TII-9 ;
10. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 3970/2022 tanggal 20 Januari 2022, diberi tanda bukti TII-10;
11. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 3962/2022 tanggal 20 Januari 2022. diberi tanda bukti TII-11;
12. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 3937/2022 tanggal 20 Januari 2022, diberi tanda bukti TII-12;
13. Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Nomor : 1/Pen.Pdt.Eks.HT.Del/2021/PN.Unr jo Nomor : 18/AHT.Eks/2021/PN.Smg tanggal 9 Maret 2022, diberi tanda bukti TII-13 ;
14. Fotocopy Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran oleh Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 10 Mei 2022, diberi tanda bukti TII-14 ;
15. Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar tanggal 25 Mei 2022, diberi tanda bukti TII-15;
16. Fotocopy Surat Nomor : S-2428/KNL.0901/2022 tanggal 26 April 2022 hal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang. diberi tanda bukti TII-16;
17. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 509/37/2022 tanggal 9 Juni 2022, diberi tanda bukti TII-17;

Bukti surat tersebut berupa fotocopy bermeterai cukup telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali TII-13, fotocopy dari fotocopy;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang telah di cocokkan dengan aslinya /copy nya dan telah di beri materai yang cukup berupa:

1. Copy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Pengadilan pada koran Jateng Pos tanggal 25 Mei 2022 hari Rabu halaman 4, diberi tanda bukti T.III.1;
2. Copy Jaminan lelang sebesar Rp. 3.949.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 8 Juni 2022; diberi tanda bukti T.III.2;
3. Copy kutipan Risalah Lelang Nomor : 509/37/2022 yang diterbitkan oleh KPKNL Semarang atas pelaksanaan lelang pada hari Kamis tanggal 9 Juni

Hal.66 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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

2022; diberi tanda bukti T.III.3;

4. Copy Surat Keterangan Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL Semarang; diberi tanda bukti T.III.4;
5. Copy Kwitansi dari KPKNL Semarang tanggal 13 Juni 2022; diberi tanda bukti T.III.5;
6. Copy Pajak Terhutang PBB tahun 2022 untuk obyek Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 1041/Kel Genuk luas 222 M2 dan surat tanda terima setoran PBB, diberi tanda bukti T.III.6;
7. Copy Pajak Terhutang PBB tahun 2022 untuk obyek Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 1505/Kel Genuk luas 429 M2 dan surat tanda terima setoran PBB, diberi tanda bukti T.III.7;
8. Copy Pajak Terhutang PBB tahun 2022 untuk obyek Pajak Bumi dan Bangunan SHM No. 251/Kel Genuk luas 2455 M2 dan surat tanda terima setoran PBB, diberi tanda bukti T.III.8;
9. Copy Sertifikat HGB No. 251/Kel Genuk luas \pm 2445 yang dibeli melalui lelang, diberi tanda bukti T.III.9
10. Copy SHM No. 1505/KEL Genuk luas \pm 429 m2 yang dibeli melalui lelang diberi tanda bukti T.III.10;
11. Copy SHM No. 1041/KEL Genuk luas \pm 222 m2 yang dibeli melalui lelang diberi tanda bukti T.III.11;
12. Copy Surat Roya No. W05/5/4901/R tanggal 28 Juni 2022 yang diterbitkan oleh BNI Pencoretan Hak Tanggungan dan Balik Nama, diberi tanda bukti T.III.12;
13. Copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTP) dengan sertifikat HGB 251 dan NOP PBB 33.22.190.015.019.0017.0 yang telah dibayarkan tanggal 19 Juli 2022; diberi tanda bukti T.III.13
14. Copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTP) dengan sertifikat HGB 1505 dan NOP PBB 33.22.140.015.019.0017.0 yang telah dibayarkan tanggal 19 Juli 2022; diberi tanda bukti T.III.14;
15. Copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTP) dengan sertifikat HGB 1041 dan NOP PBB

Hal.67 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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

33.22.140.015.019.0016.0 yang telah dibayarkan tanggal 19 Juli 2022;
diberi tanda bukti T.III.15;

Bukti surat tersebut berupa fotocopy bermeterai cukup telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan copynya (fotocopy dari fotocopy);

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah di cocokkan dengan aslinya /copy nya dan telah di beri meterai yang cukup berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 1041/Genuk seluas \pm 222 m2 atas nama Soewito ., diberi tanda bukti TT I-1;
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 1505/Genuk seluas \pm 429m2 atas nama Soewito, diberi tanda bukti TT I-2 ;
3. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 00251/Genuk seluas \pm 455m2 atas nama Soewito., diberi tanda bukti TT I-3;=

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti ;

Menimbang bahwa para pihak tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 12 September 2023, Tergugat III dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan pada 12 September 2021;

Menimbang bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap termuat pula dalam putusan ini.

Menimbang bahwa akhirnya para pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi selanjutnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II mengajukan eksepsi

Menimbang bahwa khusus Tergugat I dan Turut Tergugat I dalam eksepsinya mengajukan eksepsi tentang Kewenangan Mengadili secara

Hal.68 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Absolut yang telah diputus oleh Majelis Hakim pada tanggal 25 September 2023 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Semarang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini
- Menetapkan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir

Menimbang bahwa selain eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolut baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II mengajukan eksepsi lainnya sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT I ;

- NEBIS IN IDEM

- Bahwa gugatan Penggugat *Exceptio Res Judicata* atau *Ne Bis In Idem*, karena perkara a quo memiliki kesamaan pihak, obyek dan adanya kesamaan materi pokok perkara dengan perkara nomor 440/Pdt.G/2022/PN.Smg yang pernah diajukan dan telah diputus inkracht oleh Pengadilan Negeri Semarang. Sehingga gugatan perkara a quo tidak dapat diajukan kembali dan gugatan tersebut harus tidak diterima oleh Pengadilan atau disebut juga sebagai *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).

EKSEPSI TERGUGAT II :

- GUGATAN ERROR IN PERSONA

- a. Bahwasannya TERGUGAT II merupakan instansi Ditjen Kekayaan Negara Kementerian Keuangan yang salah satu tugas dan fungsinya sebagai penyelenggara lelang sebagaimana diamanahkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun demikian, merujuk pada dalil-dalil gugatan dan Petitum PARA PENGGUGAT, maka telah jelas PARA PENGGUGAT telah keliru menarik KPKNL Semarang sebagai pihak TERGUGAT II dalam perkara a quo dengan alasan:
 1. Bahwa sesuai ketentuan, pelelangan merupakan tugas dan fungsi dari TERGUGAT II dan apabila ada permohonan lelang yang telah memenuhi Legalitas Formal Objek dan Subjeknya, maka

Hal.69 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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

TERGUGAT II tidak boleh menolaknya. Berdasarkan pemenuhan Legalitas Formal Objek dan Subjek dimaksud, Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang yang disampaikan kepada pemohon lelang/Penjual.

Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas tindakan PENGGUGAT yang melibatkan KPKNL Semarang sebagai pihak TERGUGAT II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan KPKNL Semarang *in casu* TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

EKSEPSI TERGUGAT III :

- GUGATAN NEBIS IN IDEM

- Bahwa Gugatan Penggugat dalam Perkara *a quo* mengandung unsur-unsur Gugatan dan Pokok Perkara yang sama dengan Perkara Perdata yang sebelumnya pernah diajukan oleh PENGGUGAT dengan nomor register : 440/Pdt.G/2022/PN.SMG, yang telah diputus dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*),

- GUGATAN PENGGUGAT MELANGGAR ASAS HUKUM *RES JUDICATA PRO VERITATE HABETUR*

- Bahwa Gugatan Penggugat dalam Perkara *a quo* mengandung unsurunsur Gugatan dan Pokok Perkara yang sama dengan Perkara Perdata yang sebelumnya pernah diajukan oleh PENGGUGAT dengan nomor register : 440/Pdt.G/2022/PN.SMG, yang telah diputus dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).
- Bahwa dikarenakan Perkara Perdata yang sebelumnya pernah diajukan oleh PENGGUGAT dengan nomor register : 440/Pdt.G/2022/PN.SMG, yang telah diputus dengan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap

Hal.70 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*Inkracht Van Gewijsde*), sehingga Putusan tersebut harus dianggap benar dan hanya dapat dibatalkan oleh Pengadilan yang lebih tinggi. Bukan justru diajukan kembali pada Pengadilan yang tingkatannya sama.

- Bahwa PENGGUGAT sempat mengajukan Upaya Hukum Banding dengan nomor register Perkara 18/Pdt.U/2023/PNSmg pada tanggal 24 Maret 2023 yang kemudian **DICABUT sendiri oleh PENGGUGAT / PEMBANDING**;
- Bahwa sesuai dengan asas hukum *Res Judicata Pro Veritate Habetur* seharusnya Perkara yang sudah diputus pada Pengadilan Negeri Semarang, hanya dapat diajukan Upaya Hukum pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, bukan justru diajukan kembali oleh PENGGUGAT dalam Perkara *a quo*;
- **GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG KABUR ATAU TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*)**
 - Bahwa pada Gugatan PENGGUGAT pada nomor 6 point 2 PENGGUGAT tidak secara rinci menjelaskan kerugian yang telah dialami oleh Negara dan PENGGUGAT sendiri, sehingga Gugatan PENGGUGAT merupakan **Gugatan yang kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*)**;
 - Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut sangatlah kabur dan tidak jelas (*onduidelijk*) karena PENGGUGAT di dalam Gugatannya sama sekali tidak menyebutkan dengan jelas mengenai perbuatan dan pasal-pasal apa saja dari Ketentuan Perundang-undangan atau Ketentuan Hukum yang telah dilanggar oleh TERGUGAT III sehingga menimbulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari PENGGUGAT;

EKSEPSI TURUT TERGUGAT II

- **GUGATAN PENGGUGAT *NE BIS IN IDEM* KARENA TELAH ADA PUTUSAN BERKEKUATAN HUKUM TETAP DENGAN OBYEK, PARA PIHAK, DAN MATERI POKOK PERKARA YANG SAMA**
 - Bahwa Gugatan Penggugat *ne bis in idem* karena telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap dengan obyek, para pihak, dan materi pokok perkara yang sama yang telah diregister dengan nomor perkara 440/Pdt.G/2022/PN.SMG di Pengadilan Negeri Semarang.
 - Bahwa perkara nomor 440/Pdt.G/2022/PN.SMG di Pengadilan Negeri Semarang tersebut diajukan oleh PT Istana Cendrawasih Motor sebagai

Hal.71 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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 melawan PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Regional Remedial & Recovery Semarang sebagai Tergugat I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang sebagai Tergugat II, Suwito sebagai Tergugat III, Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Semarang sebagai Turut Tergugat I, dan Otoritas Jasa Keuangan sebagai Turut Tergugat II.

- Bahwa adapun obyek sengketa dalam perkara nomor 440/Pdt.G/2022/PN.SMG di Pengadilan Negeri Semarang tersebut adalah berkaitan dengan Perjanjian Kredit No. 002/SMM/PK-KMK/2018 tanggal 14 Februari 2018 senilai Rp25.000.000.000 dan Perjanjian Kredit No. 002/SMM/PK-KMK/2018 tanggal 14 Februari 2018 senilai Rp5.000.000.000 dengan jaminan berupa SHM No. 1041, SHM No. 1505, dan SHGB No. 251 atas nama Juliani Budiman.
- Bahwa kemudian atas perkara nomor 440/Pdt.G/2022/PN.SMG di Pengadilan Negeri Semarang tersebut telah diputus pada tingkat pertama pada tanggal 16 Maret 2023 dengan amar putusan:

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II

Dalam Pokok Perkara:

3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.429.500
- Bahwa selanjutnya atas putusan tingkat pertama tersebut telah diajukan banding oleh Penggugat pada tanggal 24 Maret 2023 **namun kemudian permohonan banding telah dicabut oleh Penggugat/Pembanding pada tanggal 18 April 2023**, sehingga dengan demikian putusan tingkat pertama tersebut telah berkekuatan hukum tetap.
 - Bahwa dapat Turut Tergugat II sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, baik para pihak maupun obyek sengketa dalam perkara *a quo* **adalah sama** dengan perkara nomor 440/Pdt.G/2022/PN.SMG di Pengadilan Negeri Semarang yang telah berkekuatan hukum tetap.
 - Bahwa Pasal 1917 KUHPdata telah mengatur apabila telah ada putusan yang dijatuhkan pengadilan, baik menolak atau mengabulkan, kemudian

Hal.72 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melakat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, hal. 42).

- Bahwa oleh karena telah adanya perkara dengan obyek sengketa dan pihak yang sama yang telah mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap melalui putusan perkara nomor 440/Pdt.G/2022/PN.SMG di Pengadilan Negeri Semarang, maka gugatan *a quo* terbukti *ne bis in idem*, sehingga gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK MENJELASKAN SECARA RINCI DAN JELAS SETIAP DALIL YANG DIKEMUKAKAN DAN DASAR HUKUM ATAS DALILNYA**
 - Bahwa secara keseluruhan permasalahan terkait dengan lelang atas jaminan dalam perjanjian kredit yang ditandatangani oleh para pihak antara Penggugat dengan Tergugat I.
 - Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur perbuatan tersebut melawan hukum.
 - Faktanya, dalam surat gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian atau fakta kejadian (*feitelijkgeproden*) yang mendasari gugatan, khususnya yang terkait dengan dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat II.
 - Bahwa dengan demikian, berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan Turut Tergugat II sebagaimana di atas, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II telah kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
- **GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT II ADALAH SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)**
 - Bahwa secara keseluruhan permasalahan terkait dengan perjanjian kredit yang ditandatangani oleh para pihak antara Penggugat dengan Tergugat I yang mana Turut Tergugat II sama sekali tidak terkait dalam perjanjian kredit tersebut
 - Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340

Hal.73 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdara, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.

- Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan "...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.." (vide M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, hlm. 115)
- Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: "...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat..."
- Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Turut Tergugat II tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I karena permasalahan dalam gugatan *a quo* timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I.
- Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: "...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat..."
- Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat II dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*).
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II telah salah alamat (*error in persona*), oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Turut Tergugat II, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi NEBIS IN IDEM yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Turut Tergugat II Majelis berpendapat

Hal.74 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa perkara No. 440/Pdt.G/2022/PN.Smg telah diputus dengan amar putusan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau Niet Ontvankelijke Verklaard (NO) belum menyangkut pokok perkara sehingga gugatan dapat diajukan Kembali dengan memenuhi pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim oleh karena itu eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Gugatan ERROR IN PERSONA Majelis berpendapat bahwa alasan yang dijadikan Tergugat II untuk mengajukan eksepsi ini, dapat diketahui dari alat bukti yang diajukan para pihak dalam tahap pembuktian oleh arena itu eksepsi harus ditolak

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Gugatan melanggar azas Hukum RES JUDICATA PROVERITATE HABETUR Majelis berpendapat bahwa alasan yang dijadikan Tergugat III untuk mengajukan eksepsi ini tidak tepat karena apa yang dilakukan oleh Penggugat tidak salah untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini oleh arena itu eksepsi harus ditolak

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Gugatan KABUR ATAU OBSCUUR LIBEL) Majelis berpendapat bahwa alasan yang dijadikan Tergugat II untuk mengajukan eksepsi ini, dapat diketahui dari alat bukti yang diajukan para pihak dalam tahap pembuktian oleh arena itu eksepsi harus ditolak

Menimbang, bahwa untuk mengetahui perbuatan hukum apa yang telah dilanggar oleh Tergugat II, dapat diketahui dari alat bukti yang diajukan para pihak dalam tahap pembuktian;

Menimbang, bahwa eksepsi ini sudah menyangkut pokok perkara maka eksepsi ini harus dinyatakan ditolak

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah gugatan perbuatan melawan hukum dari Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III, atas lelang eksekusi sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan bukti kepemilikan

1. Sertifikat Hak Milik No. 1041, atas nama Juliani Budiman , seluas 222.M.2, yang terletak di Kelurahan Genuk Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah.
2. Sertifikat Hak Milik No.1505, atas nama Juliani Budiman , seluas 429 M.2

Hal.75 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Kelurahan Genuk Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah.

3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 251, atas nama Juliani Budiman , seluas 2.455.M.2, yang terletak di Kelurahan Genuk, Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah.

Selanjutnya dalam perkara a-quo disebut sebagai **Obyek Sengketa**, dimana tanpa sepengetahuan dan pemberitahuan kepada Para Penggugat , objek sengketa oleh TERGUGAT II telah dilakukan Lelang, dengan harga dibawah limit obyek sengketa yang ditetapkan pada proses lelang semua berada pada limit dibawah harga pasaran umum untuk tanah dan bangunan di daerah itu dan sebagai pemenang lelang adalah Tergugat III. Karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka lelang yang dilakukan Tergugat II, harus dibatalkan dan obyek sengketa dikembalikan kepada Para Penggugat

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum adalah:

- Penggugat tidak diberitahukan pada saat akan dilakukan lelang,
- Bahwa nilai limit harga lelang atas obyek sengketa yang ditetapkan pada proses lelang semua berada pada limit dibawah harga pasaran umum untuk tanah dan bangunan di daerah itu sehingga merupakan kerugian Materiil Negara;
- Tergugat I tidak pernah memberikan Hasil Penilaian / Nilai Appraisal dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam jawaban dan dupliknya menolak seluruh dalil dalil Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh dalil Para Penggugat dibantah oleh Para Tergugat , maka menunjuk pada pasal 165 HIR / 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) menyatakan: Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil dalil Penggugat tidak diberitahukan pada saat akan dilakukan lelang, , adalah sesuatu hal yang

Hal.76 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



“negative”, maka menurut hemat Majelis, beban pembuktian dibebankan kepada Tergugat I Tergugat II, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II apakah Para Tergugat telah melakukan pelelangan obyek sengketa sesuai ketentuan undang-undang?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan alat bukti surat yaitu surat bukti T-I s/d T-15, dan Tergugat II mengajukan alat bukti surat yaitu surat bukti diberi tanda bukti T.II-1 s/d T.II-14; Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda bukti T.III.1 s/d T.III.15 Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda bukti TT.I.1 s/d TT.I.3

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan, apakah berdasarkan alat bukti yang diajukan, Para Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya?;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.3 dan T.I.4 Bahwa antara **Penggugat dan Tergugat I telah terikat hubungan hukum :**

- a. Perjanjian Kredit No.002/SMM/PK-KMK/2018 tgl.14 Februari 2018 berupa Kredit Modal Kerja dengan nominal kredit sebesar Rp.25.000.000.000,- (duapuluh lima milyar rupiah), dengan jangka waktu 12 bulan dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan para pihak.
- b. Perjanjian Kredit No.002/SMM/PK-KMK/2018 tgl.14 Februari 2018, berupa Kredit Modal Kerja dengan nominal kredit sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan akan didudukan dalam perjanjian kredit tersendiri.

Menimbang, bahwa akta tersebut merupakan akta otentik, ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat, dan isinya telah memenuhi ketentuan sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa:“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Menimbang, bahwa dengan demikian ketentuan ketentuan sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit No.002/SMM/PK-KMK/2018 tgl.14 Februari 2018 dan Perjanjian Kredit No.002/SMM/PK-KMK/2018 tgl.14 Februari 2018, harus ditaati oleh Tergugat I maupun Penggugat;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1041, atas nama Juliani

Hal.77 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Budiman , seluas 222.M.2, yang terletak di Kelurahan Genuk Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah.

Sertifikat Hak Milik No.1505, atas nama Juliani Budiman , seluas 429 M.2 yang terletak di Kelurahan Genuk Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah.

Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 251, atas nama Juliani Budiman , seluas 2.455.M.2, yang terletak di Kelurahan Genuk, Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah.Telah dijadikan agunan dalam perjanjian hutang-piutang antara Tergugat I dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit Penggugat agunan telah dibebani dengan Hak Tanggungan atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No.145/2018 tanggal 28 Maret 2018 (Bukti T.I.7) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 146/2018 tanggal 28 Maret 2018 (Bukti T.I.8) telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan No.2142/2018 (Bukti TI – 5) dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2171/2018, (Bukti T.I.6);

Menimbang, bahwa dengan dijadikannya objek sengketa tersebut di atas sebagai jaminan hutang kepada Tergugat I dengan dibebani Hak Tanggungan, membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat I mempunyai hak untuk melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa untuk dijadikan sumber pelunasan kredit Penggugat , apabila Penggugat wanprestasi;

Menimbang, bahwa Penggugat selaku debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I selaku kreditur, yakni Para Penggugat telah wanprestasi/cidera janji tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran secara tepat waktu dan tepat jumlah sesuai Perjanjian Kredit yang telah disepakati hal mana diketahui dari Surat Peringatan I Nomor: SMM/2.1/304 tanggal 8 November 2019 (Bukti T.I – 13), Surat Peringatan II Nomor : SMM/2.1/275/R tanggal 15 Januari 2020; (Bukti T.1 14)

Menimbang, bahwa dalam surat peringatan ke III Nomor : SMM/2.1/010/R (Bukti T.I – 15) , Tergugat I telah mengingatkan kepada Para Penggugat apabila sampai tanggal 24 Januari 2020 seluruh kewajibannya tidak diselesaikan, maka penyelesaian kredit macet Penggugat akan diserahkan kepada Tergugat II untuk dilakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari bukti Bukti TI – 13 s/d TI – 15 tersebut membuktikan bahwa Penggugat telah wanprestasi/cidera janji tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran secara tepat waktu dan tepat jumlah sesuai

Hal.78 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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)



Perjanjian Kredit yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa apabila terjadi cidera janji / wan prestasi maka terhadap tanah (dalam hal ini Obyek sengketa) yang telah dibebani hak tanggungan, maka pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan hasil penjualan tersebut untuk melunasi hutangnya, hal ini berdasarkan ketentuan pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Pasal 6:

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

Pasal 20:

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

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

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

Menimbang, bahwa Hak Tergugat I tersebut di atas juga telah ditegaskan dan disepakati dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Pasal 2 butir 4 yang menyatakan bahwa:

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

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,

Hal.79 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 debitor tersebut di atas dan melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.

Menimbang, bahwa dari Surat PN Ungaran Kelas I B Nomor W12.U18/736/HK.02/3/2022 tanggal 16 Maret 2022 perihal Bantuan Penetapan Tanggal Pelaksanaan Lelang (Bukti TII – 1), diketahui pelaksanaan lelang agunan kredit terhadap objek sengketa, yaitu

1. Sertifikat Hak Milik No. 1041, atas nama Juliani Budiman , seluas 222.M.2, yang terletak di Kelurahan Genuk Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah.
2. Sertifikat Hak Milik No.1505, atas nama Juliani Budiman , seluas 429 M.2 yang terletak di Kelurahan Genuk Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah.
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 251, atas nama Juliani Budiman , seluas 2.455.M.2, yang terletak di Kelurahan Genuk, Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah.

Tergugat I melalui PN Ungaran Kelas I B dengan surat Nomor W12.U18/736/HK.02/3/2022 tanggal 16 Maret 2022 telah mengajukan permohonan lelang kepada kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang Semarang (Tergugat II) untuk melaksanakan lelang eksekusi;

Menimbang, bahwa atas permohonan PN Ungaran Kelas IB , Tergugat II telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang yaitu pada hari Kamis, tanggal 9 Juni 2022 Oktober 2018 bertempat di kantor Tergugat II, Jalan Imam Bonjol No. 1 D GKN Lantai 4 Semarang, hal ini diketahui dari Surat KPKNL Nomor: S.2428/KNL.0901/2022 tanggal 26 April 2022;

Menimbang, bahwa setelah mendapat penetapan jadwal lelang dari Tergugat II tersebut, Pengadilan Negeri Ungaran Kelas I B sebagai Pemohon Lelang kemudian telah menyampaikan pemberitahuan lelang kepada

Hal.80 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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 melalui surat No. W12.U18/1169/HK.02/5/22 tertanggal 10 Mei 22 2018.(Bukti TI – 12); T II.9

Menimbang, bahwa disamping itu Pelelangan ini juga telah menerbitkan Pengumuman Lelang sebanyak 2 (dua) kali masing-masing yaitu: Pengumuman lelang Pertama tertanggal 10 Mei 2022 melalui pengumuman tempel. dan Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Jateng Pos tanggal 25 Mei 2022 sebagaimana isi dari Risalah Lelang Nomor 509/37/2022. Tanggal 9 Juni 2022 (Bukti TII – 17);

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan apabila Debitor tidak melaksanakan kewajibannya sehingga tidak ada Keharusan atau Kewajiban Tergugat I memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan tersebut maka dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak diberi kesempatan untuk ikut menjual obyek sengketa pada saat akan dilakukan lelang adalah tidak benar ;

Menimbang bahwa demikian pula dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan Hasil Penilaian / Nilai Appraisal dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) kepada Penggugat bahwa tidak ada keharusan serta kewajiban Tergugat I untuk melakukan hal tersebut karena tidak ada peraturan yang mengatur dan mewajibkan Tergugat I untuk melakukan pemberitahuan terkait pihak yang menjadi pemenang lelang sehingga dalil penggugata tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari Salinan Risalah Lelang No.509/37/2022 tanggal 9 Juni 2022, (Bukti TII – 17) diketahui bahwa Atas objek sengketa telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan, dalam pelaksanaan lelang eksekusi tersebut diatas telah laku terjual lelang dengan pemenang lelang Tergugat III;

Menimbang bahwa Tergugat III selaku pemenang lelang telah mengikuti prosedur lelang sebagaimana telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan nilai limit harga lelang atas obyek sengketa yang ditetapkan pada proses lelang semua berada pada limit dibawah harga pasaran umum untuk tanah dan bangunan di daerah itu ;

Hal.81 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dari Jawaban Tergugat I diketahui bahwa Tergugat I tidak serta merta menetapkan nilai limit lelang pada angka Rp. 13.164.000.000,- (tiga belas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) dikarenakan nilai limit lelang tersebut ditetapkan pada saat akan melakukan proses lelang ke 2 (dua) Adapun rinciannya adalah :

- a. Bahwa dari hasil penilaian appraisal yang dilakukan oleh tim appraisal maka ditetapkan nilai lilit lelang sebesar Rp. 16.261,500.000,- (enam belas milyar dua ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan jadwal lelang pada tanggal 25 Januari 2022
- b. Bahwa dikarenakan lelang pertama yang berlangsung pada tanggal 26 Januari 2022 tidak ada peminat sehingga tidak ada yang mengajukan penawaran, maka Tergugat I Kembali melakukan lelang ke 2 dengan nilai limoit lelang baru dari hasil penilaian appraisal yang dilakukan oleh Tim Appraisal nilsi limit ke 2 sebesar Rp. 13,164.000.000,- (tiga belas milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) dengan harapan agar Obyek lelang segera mendapatkan peminat sebagai pembeli;

Bahwa Tim Aprraisal telah memiliki izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi, kemampuan serta pengalaman dalam melakukan kegiatan praktek penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki serta tidak lepas dari kondisi pasar akibat dampak paska Covid dengan demikian dalil Penggugat bahwa nilai limit harga lelang atas obyek sengketa yang ditetapkan pada proses lelang semua berada pada limit dibawah harga pasaran umum untuk tanah dan bangunan di daerah itu sehingga merupakan kerugian Materii Negara haruslah dikesampingkan

Menimbang, bahwa dari surat- surat bukti baik yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, telah terbukti:

Bahwa Tergugat I telah memberikan kredit kepada Penggugat berupa

1. Perjanjian Kredit No.002/SMM/PK-KMK/2018 tgl.14 Februari 2018 berupa Kredit Modal Kerja dengan nominal kredit sebesar Rp.25.000.000.000,- (duapuluh lima milyar rupiah), dengan jangka waktu 12 bulan dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan para pihak.
2. Perjanjian Kredit No.002/SMM/PK-KMK/2018 tgl.14 Februari 2018, berupa Kredit Modal Kerja dengan nominal kredit sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan akan didudukan dalam perjanjian kredit tersendiri

Hal.82 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit Penggugat tersebut telah diserahkan objek sengketa sebagai agunan berupa :

1. Sertifikat Hak Milik No. 1041, atas nama Juliani Budiman , seluas 222.M.2, yang terletak di Kelurahan Genuk Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah.
2. Sertifikat Hak Milik No.1505, atas nama Juliani Budiman , seluas 429 M.2 yang terletak di Kelurahan Genuk Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah.
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 251, atas nama Juliani Budiman , seluas 2.455.M.2, yang terletak di Kelurahan Genuk, Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang Propinsi Jawa Tengah;

dengan dibebani Hak Tanggungan atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No.145/2018 tanggal 28 Maret 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 146/2018 tanggal 28 Maret 2018 dan telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan No.2142/2018 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2171/2018

Bahwa Penggugat telah wanprestasi/cidera janji tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran secara tepat waktu dan tepat jumlah sesuai Perjanjian Kredit yang telah disepakati;

Bahwa Tergugat I sudah memberikan surat peringatan kepada Penggugat, namun tidak ada tanggapan yang baik dan tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya;

Bahwa, Tergugat I telah mengingatkan kepada Penggugat apabila sampai tanggal 24 Januari 2020 seluruh kewajibannya tidak diselesaikan, maka penyelesaian kredit macet Penggugat akan diserahkan kepada Tergugat II untuk dilakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa;

Bahwa Tergugat I selaku kreditur sekaligus pemegang Hak Tanggungan telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II;

Bahwa atas permohonan lelang tersebut, oleh Tergugat II telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang yang disampaikan kepada Tergugat I;

Bahwa Terhadap rencana pelaksanaan lelang agunan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Bahwa seluruh persyaratan dan prosedur lelang eksekusi atas objek sengketa dari permohonan lelang sampai pelaksanaan dan diterbitkannya salinan Risalah lelang telah dilaksanakan sesuai Peraturan menteri Keuangan

Hal.83 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas terhadap alat bukti yang diajukan Para Tergugat dapat meneguhkan dalil sangkalannya, bahwa Para Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, sementara alat bukti yang diajukan Penggugat tidak dapat menguatkan dalil gugatannya yang mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum pokok yaitu perbuatan melawan hukum ditolak, maka petitum berikutnya tidak perlu dipertimbangkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH perdata, Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II

Dalam pokok perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 460.400- (Empat Ratus Enam Puluh Ribu Empat ratus Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Senin, tanggal 16 Oktober 2023, oleh kami, Setyo Yoga Siswantoro S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Sri Ari Asrtuti, S.H, M.H. dan Bambang Budi Mursito S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Heru Satriawan, S.H.,M.H

Hal.84 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Semarang ;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sri Ari Astuti , S.H., M. H

Setyo Yoga Siswantoro, S.H., M. H

Bambang Budi Mursito, S.H.,

Panitera Pengganti

Heru Satriawan, S.H.M.H

Perincian Biaya:

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	: Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan	: Rp. 277.000,-
- Biaya PNBP	: Rp. 60.000,-
- Biaya Penggandaan	: Rp. 23.400,-
- Redaksi Putusan	: Rp. 10.000,-
- Materai Putusan	: Rp. 10.000,-
JUMLAH	: Rp. 460.400,- (Empat Ratus Enam Puluh Ribu Empat ratus Rupiah);

Hal.85 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg



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

Hal.86 Putusan Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Smg

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)

Halaman 86