



PUTUSAN
Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sumenep yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Trisnawati**, bertempat tinggal di Desa Waru Barat, Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **R B Arif Rachman**, bertempat tinggal di Jl. Melati 27, RT. 001, RW. 002 Pajagalan Kota Sumenep, Kelurahan Pajagalan, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan Kuasa kepada A. Buzairi, S.H., R. AJ. Hawiyah Karim, S.H., dan Marto, S.H.I. masing-masing Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor pada kantor Hukum Ach. Buzairi Alie & Rekan yang beralamat kantor di Jl. Jokotote, Perum Randu Permai II Blok B.17 Babalan Batuan Kota Sumenep, Telp/Whatsapp : 08523005836, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 Mei 2022 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep dengan Nomor 23/SK.Pdt/HK,VI.2022/PN Smp pada tanggal 22 Juni 2022

Lawan:

1. **PT. Bank Rakyat Indonesia, Kantor Cabang Sumenep**, beralamat di Jl. Trunojoyo No. 135-A Sumenep, Desa Kolor, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Dalam hal ini Tergugat I. hadir diwakili oleh Rully Agusta Dkk, masing-masing berkantor pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Kantor Cabang Sumenep, yang beralamat kantor di Jl. Trunojoyo No. 135-A Sumenep, Desa Kolor, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Juni 2022 yang didaftarkan pada

Halaman 1 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep dengan Nomor 25/SK.Pdt/HK,VI.2022/PN Smp pada tanggal 29 Juni 2022;

2. **Syeh, S.H, Notaris Sumenep**, beralamat di Jl. DR. Cipto No.26, Gudang, Kelurahan Bangselok, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Tinuk Setyawati ,S.H, PPAT**, beralamat di Jl. Wahid Hasyim No. 19, Kelurahan Patemon, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. **Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kabupaten Pamekasan**, beralamat di Jl. Jokotole Gg. IV No. 25 Kelurahan Barurambat Kota, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Dalam hal ini Tergugat IV hadir diwakili oleh Sandi Rahman A.Ptnh dan Herman Santoso masing-masing berkantor pada Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kabupaten Pamekasan, beralamat di Jl. Jokotole Gg. IV No. 25 Kelurahan Barurambat Kota, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 5 Juli 2022 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep dengan Nomor 31/SK.Pdt/HK,VII.2022/PN Smp pada tanggal 6 Juli 2022;

5. **Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang (KPKNL) Pamekasan**, beralamat di Jl. Stadion No. 104 Lada, Kelurahan Lawangan Daya, Kecamatan Pademawu, Kabupaten Pamekasan, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

Dalam hal ini Tergugat V hadir diwakili oleh Garditto Gema Nuswantoro, A.Md Dkk masing-masing berkantor pada Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang (KPKNL) Pamekasan, beralamat di Jl. Stadion No. 104 Lada, Kelurahan Lawangan Daya, Kecamatan Pademawu, Kabupaten Pamekasan, berdasarkan surat kuasa khusus

Halaman 2 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



tertanggal 16 Juni 2022 yang didaftarkan pada
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep dengan Nomor
29/SK.Pdt/HK,VII.2022/PN Smp pada tanggal 6 Juli 2022;

6. **Rifki**, Beralamat di Jl. Kapuas 4 No. 790 RT. 007, RW. 001, Kelurahan
Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara,
DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**; ;

Dalam hal ini Tergugat VI hadir diwakili oleh Kuasa
Hukumnya Ja'farus Sodik, S.H., dan Moh. Barokah, S.H.,
masing-masing Advokat dan Konsultan hukum yang
berkantor pada Lembaga Bantuan Hukum Jawa advokasi
Nusantara (LBH-Janur) Sampang, yang beralamat kantor di
Perum Manggis Square Blok H/1, Kabupaten Sampang,
berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 8 Juli 2022 yang
didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep
dengan Nomor 34/SK.Pdt/HK,VII.2022/PN Smp pada tanggal
13 Juli 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sumenep Nomor
4/Pdt.G/2022/PN Smp tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa
dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Penetapan Majelis Hakim tentang Penetapan Hari
Sidang;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir
dalam berkas perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Mei
2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Sumenep pada tanggal 25 Mei 2022 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2022/PN
Smp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sebelumnya Penggugat I mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan
Hukum terhadap Kepala Cabang Sumenep Bank Rakyat Indonesia (BRI)
melalui Pengadilan Negeri Sumenep, terdaftar dengan nomor perkara No.
19/Pdt.G/2021/PN.Smp, dan atas perkara tersebut telah diputus oleh Majelis
Hakim dengan amar putusan sebagai berikut :

Halaman 3 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



Mengadili :

Dalam Eksepsi :

- *Mengabulkan Eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak;*

Dalam Pokok Perkara ;

1. *Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;*
2. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 445.000,- (empat ratus empat puluhribu rupiah).*
2. Bahwa karena putusan Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka secara hukum upaya yang boleh ditempuh oleh Penggugat adalah 1). melakukan upaya hukum banding, dan 2). mengajukan gugatan baru. maka atas beberapa pertimbangan hukum Penggugat memilih untuk mengajukan gugatan baru (ulang) melalui Pengadilan Negeri Sumenep;
3. Bahwa Penggugat I, tercatat sebagai Nasabah PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Sumenep, dengan No. Rekening : **0095-01-000273-56-7** atas nama **TRISNAWATI**, yang beralamat di Ds. Tobalang III Desa Waru Kec. Waru Pamekasan.
4. Bahwa Pada tahun 2015 Penggugat mengajukan permohonan Kredit Modal Kerja kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Sumenep (Tergugat I), dan atas permohonan Penggugat tersebut disetujui oleh Tergugat I dengan nilai pinjaman sebesar **Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)**, dengan ketentuan ansuran setiap bulan sebesar **Rp. 2.650.000,- (dua juta enam ratus lima puluh ribu rupiah)** dengan masa tempo selama 3 (tiga) tahun.
5. Bahwa sebagai jaminan atas pinjaman tersebut, Penggugat mengajukan Sertifikat Hak Milik No. 92 atas Nama Trisnawati (Penggugat I) berupa tanah dan bangunan yang terletak di desa Waru Barat Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas selatan : tanah milik H. Asmara
 - Batas barat : Jalan Desa Taman Waru
 - Batas timur : Tanah Arif Gunarso
 - Batas utara : Gang Kecil (jalan setapak)
6. Bahwa setelah dikabulkan permohonan kredit Penggugat oleh Tergugat I, kemudian dibuatlah Akta Perjanjian Kredit di hadapan Notaris Syeh, S.H. (Tergugat II), yaitu Akta Perjanjian Kredit No. 23 tanggal 13 April 2015. namun atas dokumen Akta Perjanjian Kredit tersebut, hingga saat ini Penggugat tidak pernah diberikan salinannya baik oleh Tergugat II maupun

Halaman 4 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



Tergugat I, padahal harusnya Tergugat II berkewajiban untuk memberikan salinan dokumen yang dibuatnya kepada para pihak, sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal **51 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris**.

7. Bahwa setelah dibuat Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I, kemudian dibuatlah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 24 tanggal 13 April 2015 dihadapan Tergugat II. Dan juga dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 138/2015 tanggal 6 Mei 2015 dihadapan Tinuk Setyawati ,S.H, PPAT (Tergugat III). namun atas kedua dokumen tersebut, hingga saat ini Penggugat tidak pernah diberikan salinannya baik oleh Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III, padahal harusnya Tergugat II dan Tergugat III berkewajiban untuk memberikan salinan dokumen yang dibuatnya kepada para pihak;
8. Bahwa atas barang jaminan pinjaman Penggugat tersebut, kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 453/2015 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pamekasan (Tergugat IV);
9. Bahwa, Penggugat sebagai debitur telah melaksanakan kewajibannya dengan baik membayar angsuran setiap bulannya, sebagai bentuk komitmen dan tanggungjawabnya sebagai debitur yang beritikad baik;
10. Bahwa satu tahun setelah perjanjian kredit, tepatnya pada tahun 2016, untuk kepentingan pengembangan usaha, Penggugat mengajukan permohonan penambahan dana kepada Tergugat I, dan atas permohonan tersebut Tergugat I menyetujuinya, dan kemudian dibuatlah perjanjian tambahan (*Addendum*) dengan tambahan modal kerja sebesar **Rp. 100.000.000, (seratus juta rupiah)**, dengan ketentuan barang jaminan atau agunan adalah objek yang sama, sedangkan angsuran setiap bulannya bertambah menjadi sebesar **Rp. 3.200.000,- (tiga juta dua ratus ribu rupiah)**.
11. Bahwa pada tahun 2017 dan tahun 2018 Penggugat dan Tergugat I juga membuat perjanjian Tambahan (*Addendum*) yang dibuat dihadapan Tergugat II, namun atas semua dokumen tersebut, hingga saat ini Penggugat juga tidak pernah diberikan salinannya baik oleh Tergugat I, maupun Tergugat II, padahal harusnya Tergugat II berkewajiban untuk memberikan salinan dokumen yang dibuatnya kepada para pihak;
12. Bahwa Penggugat sebagai debitur telah melaksanakan kewajibannya membayar angsuran setiap bulan dengan baik, hal tersebut dilakukan Penggugat sebagai bentuk komitmen dan tanggungjawab sebagaimana dalam perjanjian. Terhitung sejak tahun 2015, tahun 2016, tahun 2017, tahun 2018, tahun 2019 hingga awal tahun 2020 (bulan Januari dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari) Penggugat telah melaksanakan kewajibannya membayar angsuran setiap bulan, dengan demikian sangat jelas dan terang bahwa Penggugat adalah dibitur yang beritikad baik;

Bahwa awal tahun 2020, saat wabah pandemi covid 19 melanda Indonesia, usaha Penggugat mengalami penurunan drastis, setiap bulan mengalami kerugian secara berkala. Disituasi tidak menentu tersebut Penggugat merasa senang ketika mendengar informasi jika Pemerintah Indonesia akan memberikan relaksasi kepada dibitur yang terdampak pandemi covid 19, dan pemerintah mengimplementasikannya dalam Peraturan OJK No. 11/POJK.03/2020. Atas dasar tersebut Penggugat kemudian mengajukan permohonan relaksasi kepada Tergugat I, namun oleh Tergugat I tidak diindahkan, padahal relaksasi bagi Penggugat adalah kebutuhan yang krusial untuk menyelamatkan usahanya, dan seharusnya berdasarkan instruksi pemerintah Tergugat I mengabulkan permohonan Penggugat, namun Tergugat I tidak mengindahkan ketentuan aturan tersebut, Tergugat I tidak bergeming atas situasi yang dialami oleh Penggugat, dengan demikian tindakan Tergugat I yang tidak mengabulkan permohonan relaksasi yang diajukan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

13. Bahwa akibat pandemi covid 19 kondisi usaha Penggugat benar-benar mengalami kerugian drastis, upaya penyelamatan dengan cara mengajukan permohonan relaksasi kepada Tergugat I, namun oleh Tergugat I tidak dikabulkan. Kondisi usaha Penggugat benar-benar kondisi merugi, dan permohonan relaksasi yang tidak dikabulkan oleh Tergugat I, menyebabkan Penggugat tidak mempunyai kemampuan lagi untuk membayar angsuran setiap bulan kepada Tergugat I.
14. Bahwa atas keterlambatan membayar angsuran karena tidak ada kemampuan untuk membayar angsuran kepada Tergugat I, Penggugat tidak memilih diam atau membiarkan kondisi tersebut, Penggugat tetap beberapa kali menghadap Tergugat I agar permohonan relaksasi yang dimohonkan dikabulkan oleh Tergugat I, namun upaya dan usaha Penggugat gagal karena Tergugat I tetap tidak mengabulkannya.
15. Bahwa pada bulan Juni 2021, Penggugat datang menghadap Tergugat I dengan maksud menyelesaikan atau membayar keterlambatan angsuran yang selama ini nunggak, namun informasi yang disampaikan oleh Tergugat I bahwa hak Penggugat sebagai nasabah telah dicabut, dan nomor rekening 0095-01-000273-56-7 milik Penggugat juga telah diblokir, sehingga

Halaman 6 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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 tidak bisa melakukan transaksi pembayaran angsuran. Perbuatan Tergugat I yang telah memblokir secara sepihak tanpa ada dasar dan alasan yang dibenarkan secara hukum adalah perbuatan melawan hukum karena melanggar ketentuan Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;

1. Bahwa tidak hanya itu, selain meblokir rekening, Tergugat I juga memberi tahu kepada Penggugat bahwa Hak Tanggungan juga telah di lelang, dan atas informasi tersebut Penggugat tidak terlalu menanggapi, karena Penggugat merasa, sebab hal itu tidak mungkin terjadi karena selama ini tidak ada pemberitahuan apapun dari Tergugat I terkait dengan hak tanggungan tersebut, namun setelah Penggugat menggali informasi lebih jauh ternyata hak tanggungan tersebut oleh Tergugat I benar-benar telah di lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKLN) Pamekasan (Tergugat V), dan atas lelang tersebut diketahui sebagai pemenang lelang adalah atas nama **Rifki** (Tergugat VI).

16. Bahwa Tergugat I yang telah melelang hak tanggungan secara sepihak adalah tindakan yang tidak dibenarkan secara hukum, hingga saat ini Penggugat tidak pernah menerima surat apapun dari Tergugat I, baik berupa Surat Peringatan 1, 2 dan 3, maupun surat pemberitahuan lelang, maka sangat nyata dan jelas bahwa proses lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat V yang dimenangkan oleh Tergugat VI adalah tidak sah dan cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum.

17. Bahwa akibat, dari perbuatan Para Tergugat, sebagaimana yang telah kami uraikan di atas, Penggugat mengalami kerugian, baik kerugian materiil maupun immateriil, dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil

- Perbuatan Tergugat I yang tidak mengabulkan permohonan relaksasi yang diajukan Penggugat, dan perbuatan Tergugat I yang telah melelang hak tanggungan menyebabkan kerugian hilangnya hak tanggungan milik Penggugat berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 92 atas nama Penggugat I, jika ditaksir senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu setengah miliar rupiah);
- Upaya Penggugat untuk memperjuangkan hak-hak Penggugat atas hak tanggungan yang telah beralih hak kepada Tergugat VI menimbulkan kerugian materiil jika ditaksir berjumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 7 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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

Sehingga total kerugian materiil tersebut berjumlah
Rp.1.650.000.000,- (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriil

- Akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I menimbulkan penderitaan dan tekanan batin bagi Penggugat, hilangnya nama baik dilingkungan relasi usaha, dan rasa malu dilingkungan keluarga dan tetangga, sehingga Penggugat mengalami kerugian immaterial jika dinilai sebesar **Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)**.

18. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan secara yuridis dan formil dan berdasarkan satu kenyataan yang *feitelijk* dan tidak terbantahkan, maka mohon Ketua Pengadilan Negeri Sumenep untuk menetapkan putusan perkara ini untuk dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, maupun Kasasi;

19. Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah dan kekeluargaan akan tetapi Tergugat I tidak pernah merespon hal tersebut sehingga Penggugat merasa tidak dihargai dan tidak ada jalan lain bagi Penggugat kecuali mengajukan masalah ini dimuka Pengadilan, sebagaimana prinsip negara kita sebagai negara hukum;

20. Bahwa menetapkan biaya dalam perkara ini berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;

Berdasarkan fakta dan uraian tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumenep yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dengan bunyi amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat merupakan Pemilik sah atas hak tanggungan berupa tanah dan bangunan yang terletak di desa Waru Barat Kec. Waru Kabupaten Pamekasan, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas selatan : tanah milik H. Asmara
 - Batas barat : Jalan Desa Taman Waru
 - Batas timur : Tanah Arif Gunarso
 - Batas utara : Gang Kecil (jalan setapak)
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang mencabut hak Penggugat sebagai nasabah, dan juga yang telah memblokir nomor rekening 0095-01-000273-56-7 milik Penggugat adalah Perbuatan melawan hukum.

Halaman 8 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



4. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengembalikan hak Penggugat sebagai nasabah, dan membuka kembali blokir atas nomor rekening 0095-01-000273-56-7 milik Penggugat.
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak mengabulkan permohonan relaksasi yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana intruksi Pemerintah yang dituangkan dalam Peraturan OJK No. 11/POJK.03/2020, adalah perbuatan melawan hukum.
6. Menyatakan bahwa proses lelang atas hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat V dan proses lelang yang dimenangkan oleh Tergugat VI adalah tidak sah karena cacat hukum, dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil dan immateriil dengan rician sebagai berikut :

Kerugian Materiil

- Perbuatan Tergugat I yang tidak mengabulkan permohonan relaksasi yang diajukan Penggugat, dan perbuatan Tergugat I yang telah melelang objek hak tanggungan menyebabkan kerugian hilangnya hak tanggungan milik Penggugat berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 92 atas nama Penggugat I, jika ditaksir senilai Rp.1.500.000.000,- (satu setengah miliar rupiah);
- Upaya Penggugat untuk memperjuangkan hak-hak Penggugat atas objek hak tanggungan yang telah beralih hak kepada Tergugat VI menimbulkan kerugian materiil jika ditaksir berjumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

Sehingga total kerugian materiil tersebut berjumlah Rp.1.650.000.000,- (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriil

- Akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I menimbulkan penderitaan dan tekanan batin bagi Penggugat, hilangnya nama baik dilingkungan relasi usaha, dan rasa malu dilingkungan keluarga dan tetangga, sehingga Penggugat mengalami kerugian immaterial jika dinilai sebesar **Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).**
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 92 atas Nama Trisnawati (Penggugat I), yang terletak di Desa Waru Barat Kecamatan Waru Pamekasan, yang menjadi hak tanggungan untuk dikembalikan Kepada yang berhak yakni Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Memerintahkan kepada Tergugat IV (BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN PAMEKASAN) untuk membokir dan tidak mengalihkan status hak kepada pihak lain atas Sertifikat Hak Milik No. 92 milik Penggugat I, sampai ada putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara aquo;
10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada banding, kasasi maupun verzet;
11. Menetapkan biaya dalam perkara ini berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Sumenep berpendapat lain mohon diputuskan seadil adiknya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat I dan Penggugat II hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya, Tergugat I. hadir diwakili oleh Kuasanya, Tergugat II. Tidak hadir pada persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, Tergugat III. hadir sendiri menghadap di persidangan, Tergugat IV hadir diwakili oleh Kuasanya, Tergugat V hadir diwakili oleh Kuasanya, Tergugat VI hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Anjar Kumboro, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Sumenep, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Jawaban Tergugat I.

A. DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI I

GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM

1. Bahwa Sebelum Gugatan perkara *a quo* diajukan, Penggugat I pernah mengajukan gugatan dengan materi gugatan yang sama, dengan Nomor Register Perkara : 19/Pdt.G/2021/PN Smp tanggal 22

Halaman 10 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



November 2021 di Pengadilan Negeri Sumenep.

2. Bahwa Majelis Hakim telah memutus perkara tersebut dan putusan tersebut telah mempunyai "kekuatan hukum tetap" Putusan yang demikian merupakan putusan yang bersifat positif artinya bahwa terhadap obyek gugatan telah diberikan status hukum yang tetap.
3. Bahwa Berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata, apabila putusan atas gugatan yang diajukan ke muka pengadilan telah memperoleh putusan kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka di kemudian hari dalam, putusan tersebut melekat nebis in idem (perkara dengan materi yang sama dan telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap tidak dapat / dilarang untuk diadili lebih dari satu kali). Dengan bertitik tolak dari uraian diatas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, maka Gugatan yang diajukan Para Penggugat mengandung unsur Nebis In Idem. Hal ini sesuai Yurisprudensi Putusan MARI Nomor 1149 K/Sip/1982 tanggal 10 Maret 1983 "Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara yang terdahulu yang telah ada putusan MA, berlaku azas nebis in idem, mengingat kedua perkara itu pada hakekatnya sasarannya sama;
4. Bahwa Asas Nebis In Idem ini ditegaskan Pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis In Idem, Dalam Surat Edaran tersebut mengimbau Para Ketua Pengadilan untuk dapat melaksanakan asas Ne Bis In Idem dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya Putusan yang berbeda (disparitas putusan).

MAKA : Oleh karena itu, terhadap perkara yang pokok Perkaranya sama dan juga diajukan oleh pihak (subyek hukum) yang sama, dengan waktu dan tempat kejadian yang sama (tempus dan locus delicti yang sama), maka gugatan tersebut dapat dinyatakan nebis in Idem.

EKSEPSI II

PENGADILAN NEGERI SUMENEP TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA (KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN / ATTRIBUTE VAN RECHTMACHT)

1. Bahwa Pada Petitum Gugatan a quo, Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat merupakan pemilik

Halaman 11 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Waru Barat, Kec. Waru, Kabupaten Pamekasan, menyatakan bahwa proses lelang atas hak tanggungan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat V yang dimenangkan oleh Tergugat VI adalah tidak sah karena cacat hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

2. Bahwa Terhadap permohonan lelang atas Sertifikat Hak Milik No. 92/Waru Barat atas nama Trisnawati telah dilaksanakan lelang dengan hasil telah terdapat pemenang lelang atas *nama* Rifqi / Tergugat VI seperti yang tertuang pada salilan Risalah Lelang Nomor 42/49/2021.
3. Bahwa Risalah Lelang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat secara resmi oleh Pejabat Lelang yang telah dipilih oleh Kementerian Keuangan, hal ini sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dan sesuai dengan Pasal 1 ayat (32) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
4. Bahwa Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya UU PTUN) yang menyatakan sebagai berikut : *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan Akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata "*.
5. Bahwa Dengan demikian jelas berdasarkan Pasal 1 angka (3) UU PTUN bahwa dalam eksekusi Hak Tanggungan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan badan / instansi dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia (sesuai Pasal 1 angka (41) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Pejabat Lelang adalah pejabat yang ditunjuk untuk melakukan pelelangan (sesuai Pasal 1 angka 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020) sehingga tepat sekali apabila Tergugat I menyatakan bahwa perbuatan hukum pelelangan yang dilaksanakan oleh KPKNL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Pamekasan dimana Risalah Lelang adalah Keputusan Tata Usaha Negara adalah benar sehingga seharusnya kompetensi peradilan ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara.

MAKA : Dengan demikian maka Pengadilan Negeri Sumenep harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara karena pembatalan Risalah Lelang adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

MAKA : Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak gugatan Para Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa Hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat I.
4. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti hukum bahwasannya Tergugat I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sebagai berikut :
5. Bahwa Terdapat hubungan hutang piutang antara pihak Tergugat I selaku Kreditur dengan Trisnawati/Penggugat I dan Tuan Raden Bagus Arif Rahman / suami Trisnawati / Penggugat II selaku Debitur yang tertuang pads Akta Perjanjian Kredit No. 23 tanggal 13 April 2015, Akta Addendum No. 79 tanggal 21 Maret 2016, Akta Addendum No. 13 tanggal 8 Juni 2017, dan Akta Addendum No. 69 tanggal 28 September 2018 dimana Akta Perjanjian berikut perubahannya tersebut dibuat oleh Notaris Kabupaten Sumenep atas nama Syeh, SH. Sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit berikut perubahannya tersebut Debitur diketahui Trisnawati/Penggugat dan Tuan Raden Bagus Arif Rahman / suami Trisnawati telah

Halaman 13 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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

menerima fasilitas pinjaman berupa Kredit Modal Kerja sebesar Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) yang telah dilakukan perubahan yaitu perpanjangan dan atau suplesi, yang terakhir terhadap kredit debitur telah dilakukan restrukturisasi kredit dimana debitur telah menerima kredit sebesar Rp 288.889.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Sembilan Ribu Rupiah).

6. Bahwa Atas dasar perjanjian kredit berikut perubahannya tersebut debitur memberikan agunan kepada Tergugat I sehingga diikatkanlah jaminan / agunan berupa hak kepemilikan berupa SHM No. 92/Waru Barat atas nama Trisnawati yang telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasar :

Hak Tanggungan peringkat Pertama : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 24 tanggal 13 April 2015 yang dibuat oleh/di hadapan Syeh, SH. Notaris Kabupaten Sumenep, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 138/2015 tanggal 6 Mei 2015 yang dibuat oleh/di hadapan Tinuk Setyawati, SH. PPAT Kabupaten Sumenep dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 453/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep.

Hak Tanggungan peringkat Kedua : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 95 tanggal 21 April 2016 yang dibuat oleh/ di hadapan Syeh, SH. Notaris Kabupaten Sumenep, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 85/2016 tanggal 85/2016 yang dibuat oleh/di hadapan Tinuk Setyawati, SH. PPAT Kabupaten Sumenep dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 828/2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Sumenep.

7. Bahwa Penyerahan dan pemberian Hak Tanggungan atas obyek perkara tersebut dilakukan oleh pemilik atas SHM No. 92/Waru Barat atas nama Trisnawati, sehingga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan:

"Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan."

8. Bahwa Kemudian Debitur atas nama Trisnawati/Penggugat I dan Tuan Raden Bagus Arif Rahman / suami Trisnawati / Penggugat II

Halaman 14 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran seperti yang telah disepakati dalam Perjanjian kredit yang telah disepakati antara Tergugat I dengan Trisnawati/Penggugat I dan Tuan Raden Bagus Arif Rahman / suami Trisnawati / Penggugat II hingga kolektibilitas pinjamannya terus memburuk. Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat I telah menderita kerugian karena Tergugat I harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/tidak membayar angsuran Pinjaman serta Tergugat I juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya.

9. Bahwa Memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi maka Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (agunan kredit) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Namun sebelum dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan, Tergugat I terlebih dahulu memberikan peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya.
10. Bahwa Adapun surat peringatan Tergugat I kepada Debitur sebagai berikut :
- a. Surat Peringatan Pertama No. B. 3186/KC-XII/RTL/07/2020 tanggal 1 Juli 2020 ;
 - b. Surat Peringatan Kedua No. B. 3748/KC-XII/RTL/08/2020 tanggal 3 Agustus 2020 ;
 - c. Surat Peringatan Ketiga No. B. 4404/KC-XII/RTL/09/2018 tanggal 4 September 2020.

Yang pada intinya meminta kepada debitur / Para Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur. Jika memperhatikan surat tersebut diatas tampak itikad baik Tergugat I dengan menyurati Debitur ybs jauh hari sebelum mengajukan permohonan lelang eksekusi agunan, yang tujuannya untuk memberi kesempatan Debitur melakukan pembayaran pinjamannya sehingga Tergugat I tidak mengajukan permohonan lelang pada KPKNL Pamekasan.

11. Bahwa Untuk itu mengingat dana yang dipergunakan oleh Debitur



merupakan dana pihak ketiga (Masyarakat) yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian kredit dan debitur tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan pembayaran kreditnya, maka sudah menjadi konsekwensi yuridis apabila Tergugat I menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan.

12. Bahwa Dalam rangka melaksanakan hak Tergugat tersebut, Tergugat telah mengajukan permohonan Parate Eksekusi kepada KPKNL Pamekasan sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan dan Surat Pengantar SKPT No. B. 372/KC-IX/ADKIOI/2021 tanggal 27 Januari 2021, lalu melengkapi kelengkapan dokumen lelang seperti Perjanjian Kredit, Agunan (SHM No. 92/Waru Barat atas nama Trisnawati), pengikatan agunan, surat peringatan 1, 2 dan 3, dll.
13. Bahwa Kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Pamekasan, Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur sesuai dengan surat No. B, 1120/KC-IX/ADK/03/2021 tanggal 4 Maret 2021. Selain menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur, Tergugat I juga telah melakukan Pengumuman Lelang melalui selebaran dan media cetak.
14. Bahwa Kemudian atas parate eksekusi / lelang tersebut telah ditentukan Pemenang Lelang atas nama Rifki/Tergugat VI. Dengan ditetapkannya Rifki sebagai pemenang/Pembeli lelang maka tidak dapat dipungkiri lagi bahwasanya atas SHM No. 92/Waru Barat adalah sah menurut hukum merupakan milik Rifki selaku Pemenang Lelang. Dengan demikian telah jelas bahwa pelaksanaan lelang terhadap SHM No. 92/Waru Barat atas nama Trisnawati yang dilaksanakan oleh KPKNL Pamekasan berdasar permohonan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan khususnya Undang - Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak ada dasar bagi Para Penggugat untuk menuntut dan mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang tersebut adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum merupakan dalil dan tuntutan yang sesat dan tidak berdasar. Apabila melihat Akta Addendum No. 69

Halaman 16 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 September 2018 yang dibuat oleh Notaris Kabupaten Sumenep atas nama Syeh, SH., Debitur / Para Penggugat memiliki kewajiban untuk melunasi kreditnya kepada Tergugat I selaku kreditur mengingat kredit tersebut jatuh tempo yaitu pada tanggal 28 Juni 2020. Namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Para Penggugat. Hal tersebut mohon menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memutus perkara a quo karena hal tersebut menunjukkan bahwa Para Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya sehingga Tergugat I menempuh upaya pelelangan agunan debitur untuk menghindari kerugian yang disebabkan oleh debitur/Para Penggugat.

15. Bahwa *Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, jelas dan tegas Tergugat I telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik.*
16. Bahwa Pada gugatan a quo, Para Penggugat mempermasalahkan bahwa Para Penggugat tidak mendapatkan dokumen kredit maupun pengikatan agunan oleh Tergugat I, Tergugat II, maupun Tergugat III. secara tegas Tergugat I sampaikan bahwa Para Penggugat telah menikmati fasilitas kredit dari Tegugat I sejak bulan April 2015. sehingga sangat tidak relevan jika Para Penggugat baru mempermasalahkan dokumen perjanjian kredit yang tidak diterimanya.
17. Bahwa Dalam hal ini perlu Tergugat I jelaskan juga bahwa Akta Perjanjian Kredit No. 23 tanggal 13 April 2015 berikut perubahan-perubahannya, yang terakhir adalah Akta Addendum No. 69 tanggal 28 September 2018 telah dibuat secara Notariil antara Tergugat I selaku kreditur dengan Trisnawati/Penggugat I dan Tuan Raden Bagus Arif Rahman / Penggugat II selaku debitur dimana dokumen-dokumen tersebut dibuat secara Notariil oleh / di hadapan Notaris/PPAT Kabupaten Sumenep atas nama Syeh, SH. Sehingga sesuai Fakta menunjukkan bahwa Para Penggugat telah mengetahui dan memahami secara jelas dan pasti isi serta maksud dari Perjanjian Kredit serta pengikatan agunan a quo. Bahwa dapat dilihat bahwa proses pemberian kredit ini juga melibatkan pihak ketiga yaitu Notaris/PPAT dalam proses pembuatan dokumen tersebut seluruhnya diserahkan kepada

Halaman 17 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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

Notaris Sehingga dokumen tersebut merupakan produk Notaris/PPAT.

Para Penggugat telah mengerti dan setuju semua isi yang ada dalam perjanjian tersebut. Termasuk apabila dikemudian hari debitur wanprestasi, maka agunan yang telah diserahkan kepada BRI menjadi pelunasan atas kredit yang diterima. Sehingga apabila Para Penggugat merasa belum menerima perjanjian kredit maka hendaknya Para Penggugat dapat meminta salinan perjanjian kredit tersebut kepada notaris, sedangkan dalam hal ini sedari awal Para Penggugat tidak meminta baik secara lisan maupun tertulis kepada Notaris ybs, malahan menyalahkan Tergugat I dalam perkara a quo tidak pernah memberikan dokumen tersebut,

18. Bahwa Apabila Para Penggugat mempermasalahkan Tergugat I yang tidak pernah memberikan salinan perjanjian kredit kepada Para Penggugat, mengapa selama jangka waktu kredit berjalan mulai sampai sebelum kredit Debitur menjadi bermasalah, Para Penggugat tidak pernah mempermasalahkan hal itu? Bahkan sepanjang jangka waktu kredit berjalan pun sebenarnya Para Penggugat memiliki kesempatan untuk meminta salinan perjanjian kredit kepada Tergugat I.
19. Bahwa Dalam hal ini permintaan Para Penggugat atas salinan perjanjian kredit tidak pernah dimohonkan secara langsung kepada Pejabat Notaris ataupun melalui Tergugat I sedari awal, namun mengapa kesempatan yang begitu luas (jika ditilik dari jangka waktu berjalannya kredit) Para Penggugat ybs sama sekali tidak berinisiatif untuk mempermasalahkan hal tersebut? Mohon agar pertanyaan--pertanyaan ini dapat menjadi pertimbangan Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumenep dalam mempertimbangkan itikad tidak baik Para Penggugat sebagai debitur.
20. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I yang tidak mengabulkan permohonan relaksasi Para Penggugat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dimana Para Penggugat juga mengkaitkan dengan Peraturan OJK No. 11/POJK.03/2020. Dapat Tergugat I tegaskan, dalam memberlakukan penyelamatan

Halaman 18 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kualitas kredit bermasalah debitur, bank tidak serta merta memberlakukannya kepada semua debitur, melainkan terdapat penilaian-penilaian akan nasabah mana saja yang layak/tidak layak diberikan kesempatan dalam hal penyelamatan kredit bermasalah. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, pada pasal 55 ayat (1) menjelaskan bahwa Bank Indonesia memberikan kebebasan (bahkan mewajibkan) pihak bank untuk memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai Restrukturisasi Kredit. Dengan adanya peraturan tersebut maka pihak Tergugat I berhak menentukan standar dalam memilih Debitur yang akan diberlakukan Restrukturisasi. Adapun hal-hal yang menjadi poin utama penilaian Tergugat I dalam memberikan Restrukturisasi, setidaknya-tidaknya Debitur wajib memiliki 3 (tiga) hal, antara lain :

- 1) Itikad baik dalam menyelesaikan kewajiban/tunggakan kredit
- 2) Usaha Debitur masih berjalan ; dan
- 3) Usaha Debitur yang berjalan tersebut masih memiliki prospek yang baik ke depannya.

Jika menilik kembali kredit bermasalah Debitur an. Trisnawati / Penggugat I dan Tuan Raden Bagus Arif Rahman / Penggugat II, Tergugat I telah melakukan restrukturisasi kredit sesuai yang tercantum pada Akta Addendum No. 69 tanggal 28 September 2018, namun meskipun kredit Trisnawati/Penggugat I dan Tuan Raden Bagus Arif Rahman/ Penggugat II tersebut telah dilakukan restrukturisasi, namun Trisnawati/Penggugat I dan Tuan Raden Bagus Arif Rahman/Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya yaitu pembayaran pinjaman kepada pihak Tergugat I seperti yang telah disepakati dan tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit berikut perubahannya. Segala upaya dari Tergugat I tidak memperoleh tanggapan yang serius dari Debitur (Para Penggugat). Fakta ini sudah cukup menunjukkan bahwasanya Tergugat I telah beritikad baik dengan memberikan kebijakan yang sangat memudahkan Debitur dalam pembayaran angsuran pinjaman namun tetap tidak ada itikad baik dari Debitur atas nama Trisnawati/Penggugat I dan Tuan Raden Bagus Arif Rahman/Penggugat II untuk melakukan kewajibannya sebagaimana Debitur yang baik terhadap Perjanjian Kredit yang

Halaman 19 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



telah disepakatinya serta Tergugat telah beritikad baik dengan memberikan kebijakan yang sangat memudahkan Debitur dalam pembayaran angsuran pinjaman namun tetap tidak ada itikad baik dari Debitur. Hal tersebut menunjukkan bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat I merupakan dalil yang tidak berdasar.

21. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I telah mencabut hak Penggugat dimana Penggugat menuduh rekening Penggugat dengan nomor 0095-01- 000273-56-7 milik Penggugat telah diblokir yang mengakibatkan Penggugat tidak bisa melakukan transaksi pembayaran angsuran sehingga melanggar UU Perbankan. Dalil Para Penggugat tersebut merupakan fitnah yang tidak berdasar. Dapat Tergugat I sampaikan bahwa Rekening yang dimaksud oleh Para Penggugat adalah rekening simpanan berupa tabungan atas nama TRISNAWATI Tergugat I tegaskan, Tergugat I tidak pernah melakukan blokir kepada rekening tabungan yang dimiliki oleh Penggugat I Jika menilik rekening tabungan milik TRISNAWATI yang berada pada Tergugat I, rekening tersebut telah tertutup secara otomatis mengingat rekening TRISNAWATI Selaku pemilik rekening tersebut telah lama tidak dilakukan transaksi dan jumlah saldo pada rekening tersebut berjumlah dibawah saldo minimum. Selanjutnya Tergugat I akan meluruskan dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa dengan tidak dapat menggunakan rekening tersebut berakibat Para Penggugat tidak dapat membayar angsuran kepada Tergugat I. Dapat Tergugat I tegaskan, rekening yang disebutkan oleh Para Penggugat merupakan rekening tabungan. Sedangkan pembayaran angsuran pinjaman dibayarkan kepada rekening pinjaman Para Penggugat. Sehingga meskipun rekening tabungan yang dimaksud Para Penggugat tidak dapat digunakan, Para Penggugat tetap dapat melakukan pembayaran angsuran pinjaman kepada Tergugat I. Lagipula apabila Para Penggugat membutuhkan rekening simpanan, maka Tergugat I dapat melayani pembukaan rekening simpanan Para Penggugat. Dengan adanya fakta rekening tabungan yang dimaksud oleh Para Penggugat telah tertutup secara otomatis malah menunjukan Para Penggugat tidak



pernah bertansaksi pada rekening yang dibuka pada Tergugat I dan jumlah saldo pada rekening tersebut berjumlah dibawah saldo minimum. Hal tersebut malah menunjukkan bahwa dalil yang disampaikan Para Penggugat tidak relevan dengan fakta yang ada.

22. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalid Para Penggugat yang mendalilkan Tergugat I telah melelang hak tanggungan secara sepihak sehingga tidak dibenarkan secara hukum dan Para Penggugat merasa tidak pernah menerima surat apapun dari Tergugat I baik surat peringatan maupun surat pemberitahuan sehingga lelang tersebut tidak sah, cacat hukum dan dinyatakan batal. Tergugat menolak dalil--dalil tersebut karena dalil-dalil yang disampaikan Para Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar. Dapat Tergugat I tegaskan jika menilik kemball kredit Trisnawati/Penggugat I dan Tuan Raden Bagus Arif Rahman/Penggugat II, dengan wanprestasinya debitur tersebut Tergugat I telah melakukan penagihan dan negosiasi dalam upaya penagihan tunggakan kewajiban debitur kepada Tergugat I baik melakukan penagihan secara langsung maupun mengirimkan 3 (tiga) kali surat peringatan, namun itu semua tidak memperoleh tanggapan yang positif dari Debitur. Terlebih lagi sebelum lelang atas SHM No. 92/Waru Barat atas nama Trisnawati dilakukan oleh KPKNL Pamekasan, Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur sesuai dengan Surat No. B. 1120/KC--IX/ADK/03/2021 tanggal 4 Maret 2021. Sebelum pelaksanaan lelang pun Tergugat I telah memenuhi asas publisitas dengan mengumumkan akan dilaksanakannya lelang melalui selebaran dan media cetak. Fakta ini telah membantah dalil-dalil Para Penggugat serta menunjukkan bahwa tidak ada itikad baik dari Debitur/Para Penggugat untuk melakukan kewajibannya sebagaimana Debitur yang baik terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakatinya.

23. Bahwa Parate Eksekusi/lelang yang Tergugat I mohonkan atas SHM No. 92/Waru Barat atas nama Trisnawati melalui KPKNL Pamekasan bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Perlu diketahui bahwa berdasarkan pengikatan Hak Tanggungan, telah ditetapkan secara Notariil dengan berdasar pada dokumen negara yang sah dan berharga bahwasanya Pemegang Hak Tanggungan



atas agunan kredit Debitur a.n. Trisnawati/Penggugat I dan Tuan Raden Bagus Arif Rahman/Penggugat II yakni PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Dengan status sebagai Pemegang Hak Tanggungan maka Tergugat I memiliki hak Preferen yang dijamin oleh hukum positif Indonesia melalui UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 6 UU tersebut tertuang bahwa *"Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.

Selanjutnya pada Pasal 20 UU Hak Tanggungan menyatakan :

- *Apabila dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan berjanji bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan/tanpa memerlukan fiat eksekusi;*
- *Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada Kantor lelang/Pejabat Lelang.*

Demikian jelas bahwa semua langkah- langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik. Sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan perundang- undangan harus mendapat perlindungan hukum.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit serta ketentuan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengajukan hak hukum yang dimilikinya dimana sebagai pemegang hak tanggungan Tergugat I mempunyai hak preferensi dan dapat dapat melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL). Selanjutnya ketentuan mengenai pelaksanaan lelang telah diatur lebih khusus dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 tahun 2020 tentang Petuniuk Pelaksanaan Lelang. Demikian jelas bahwa semua langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya



UU No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik. Upaya penyelesaian kredit menunggak debitur atas nama Trisnawati/Penggugat I dan Tuan Raden Bagus Arif Rahman/Penggugat II telah dilakukan dengan benar sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Bukankah penjualan lelang agunan merupakan konsekuensi yuridis yang harus dilakukan pada saat para debitur (termasuk Para Penggugat) wanprestasi.

24. Bahwa Dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat I telah merugikan Penggugat baik kerugian material dan kerugian immaterial. Dalil tersebut sangat sesat dan Tergugat I tolak dengan tegas, bagaimana mungkin seseorang yang tidak membayar kredit malah dianggap mempunyai kerugian material dan kerugian immaterial. Yang benar adalah Tergugat I sebagai pemberi kredit telah dirugikan Para Penggugat dengan menunggaknya pembayaran kredit yang telah dinikmati oleh Para Penggugat.

Dalil tersebut semakin menunjukkan bahwa Para Penggugat sendiri yang tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya seperti yang tertutang pada perjanjian kredit. Seharusnya Para Penggugat sudah melakukan pelunasan pinjamannya sejak pinjaman tersebut jatuh tempo pada tanggal 8 Juni 2020 namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat.

25. Bahwa Untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

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

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Para Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Tergugat I.



26. Bahwa Terhadap petitum serta merta kami sampaikan bahwa berdasarkan butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Utwerbaar Bij Voorraao*) dan Provisional diatur bahwa ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama UNTUK TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal Gugatan didasarkan pada bukti autentik dan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisional
- "Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:*
- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (hand schrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.*
 - b. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. "*
27. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak permohonan Para Penggugat dalam Gugatan a quo yang memohon putusan serta merta, karena dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut tidak didasarkan pada bukti surat autentik atau putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut.
28. Bahwa Terbukti berdasarkan dasar hukum yang telah Tergugat I jelaskan di atas bahwa Tergugat I dengan itikad baik telah melaksanakan peraturan perundangan dengan baik dan benar sehingga sudah seharusnya eksekusi hak tanggungan yang telah dilakukan adalah sah dan mengikat dan mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan perkara a quo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M a k a Selanjutnya Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumenep untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

JAWABAN TERGUGAT III

Berdasarkan sidang perkara No: 4/Pdt.G/2022/PN Smp Saya membuat APHT no 138/2019 tgl 6 mei 2015 berdasarkan SKMHT no 4 Tgl 13 April 2015 Atas APHT tsb diatas maka terbit SHT no 453/2015 Tgl 9 Juni 2015.

Demikian Jawaban yang saya buat, atas perhatian Majelis Hakim saya sampaikan terimakasih.

JAWABAN TERGUGAT IV

DALAM POKOK PERKARA:

- I. Bahwa Tergugat IV menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 92 Desa Waru Barat Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan pada tahun 1985 dengan Surat Ukur /SU No. 1311/1985 Tgl.27/8/1985 Luas 461 m2 atas nama Pemegang Hak Mohamad Muttaqien .
- II. Bahwa Hak Milik IHM No.92 Desa Waru tersebut terbit melalui proses Konversi dari bekas hak milik adat /Yasan, Letter C Desa dengan No.Kohir. 1610 Persil 109 Klas III d Luas \pm 400 m2 atas nama Mohamad Muttaqien.
- III. Bahwa pada tahun 2014 berdasarkan Surat Pernyataan Ahli waris tanggal 20/09/2013 No.07/432.511/2013 yang diketahui Camat Waru Drs.Moh.Fahmi, atas tanah tersebut beralih menjadi hak waris I. CICIK MUTRIYA 2.TRISNI AISYAH 3.TRISNAWATI 4.TRI RAHMANNIYAH, kemudian tahun 2014 berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) No. 098/III/2014 Tgl.26/03/2014 dibuat oleh PPAT KHOIRUN NISA, SH atas tanah tersebut beralih kepada TRISNAWATI sebagai satu-satunya Pemegang Hak;
- IV. Tahun 2015 berdasarkan Akta PPAT TINUK SETIYAWATI, SH No.138/2015 Tanggal 6/5/2015 tentang pemberian hak ianggunan terhadap hak tanah tersebut / HM No.92 Desa Waru Barat dijadikan obyek hak tanggungan dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan Pertanahan sehingga terbit Hak Tanggungan No.453/2015 dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta./ Peringkat I (Pertama)

Halaman 25 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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

senilai Rp.300.000000,- (Tiga ratus juta rupiah)

- V. Tahun 2016 atas HM No.92 tersebut berdasarkan Akta PPAT No 85/2016 Tgl.9/5/2016 dibuat oleh PPAT TINUK SETIYAWATI, SH juga tentang pemberian hak tanggungan dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan, terbit Hak Tanggungan No.828/2016 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta /Peringkat II (dua) senilai Rp.84.600.000,- (Delapan Puluh Empat Juta Enam Ratus Ribu Rupiah)
- VI. Berdasarkan surat dari PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Sumenep No.B 1813/KC/IX/ADK/04/2021 Tgl.27/04/2021 terhadap Hak atas tanah HM 92 Desa Waru Barat atas nama TRISNAWATI yang dibebani Hak Tanggungan No.453/2015 dan No. 828/2016 diajukan pendaftaran FIAT ROYA tanggal 4 Mei 2021 dengan No.2322/2021 dan oleh Kantor Pertanahan penghapusannya tercatat dengan No.106 45/2021 tertanggal 20 Mei 2021.
- VII. Bahwa berdasarkan permohonan oleh Najib Zakin SH, M.Kn , Notaris-PPAT di Pamekasan diajukan pengecekan sertifikat elektrik /on line terhadap HM No.92 Desa Waru Barat dengan No.berkas 54863/2021 tanggal 23/06/2021
- VIII. Bahwa tanggal 25/6/2021 No.Berkas 55517/2021 diajukan pendaftaran peralihan hak karena lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.42/49/2021 Tanggal 6/04/2021 yang dibuat oleh Mariono, SE, selaku Pejabat lelang, tercatat pada tanggal pads buku tanah dan sertifikatnya tanggal 23/7/2021 dengan Sdr.RIFKI sebagai Pemegang hak.
- IX. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 92 Desa Waru Barat SU. No. 1311/1985 Tgl 27/8/1985 Luas 461 m2 Pemegang Hak saat ini tercatat atas Nama RIFKI.
- X. Menurut Peraturan Pemerintah Nomer 24 tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 pasal 32 Ayat 1 dan 2 Sertipikat Hak Milik Nomer 92 Desa Waru Barat Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan Atas Nama RIFKI merupakan tanda bukti Hak yang berlaku sebagai alat pernbuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam Surat ukur dan buku tanah Hak milik bersangkutan.
- XI. Bahwa peralihan hak tersebut kepada Sdr RIFKI melalui risalah lelang, telah sesuai ketentuan yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam PP 24 th 1997 jo PMNA/K. BPN No.3 Th 1997 dimana terdapat ketentuan yang mengatur mengenai Pemindahan Hak dengan Lelang .

Halaman 26 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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

- XII. Berdasarkan jawaban Turut Tergugat Kantor Pertanahan Kabupaten Pamekasan tersebut diatas, maka dimohon Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara ini berkenan memutuskan dengan menyatakan sebagai berikut,

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menerima jawaban Turut Tergugat seluruhnya.
2. Menyatakan Syah dan benar Sertipikat Hak Milik No. 92 Desa Waru Barat, Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan, dengan Pemegang Hak saat ini Atas Nama RIFKI.
3. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima atau apabila Majeli Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini

JAWABAN TERGUGAT V

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang atas objek gugatan, yaitu: sebidang tanah seluas 461 m2 berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No.92 atas nama Trisnawati, terletak di Desa Waru Barat, Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan dengan status laku terjual kepada Tergugat VI.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat V jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Penggugat terbukti wanprestasi atas Akta Perjanjian Kredit dan Akta Addendum Nomor 23 Tanggal 13 April 2015, Akta Addendum Nomor 79 Tanggal 21 Maret 2016, Akta Addendum Nomor 13 Tanggal 8 Juni 2017 dan Akta Addendum Nomor 69 Tanggal 28 September 2018 (selanjutnya disebut 'Perjanjian') dengan adanya Surat Peringatan I Nomor B.3186/KC-XII/RTL/07/2020 tanggal 1 Juli 2020, Surat Peringatan II Nomor B.3748/KC-XII/RTL/08/2020 tanggal 3 Agustus 2020, dan Surat Peringatan III Nomor B.44041KC-XII/RTL/09/2020 tanggal 4 September 2020, yang ketiganya diterbitkan oleh Tergugat I kepada Penggugat;
 - b. Proses lelang objek gugatan *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020

Halaman 27 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 42/49/2021 tanggal 6 April 2021 sebagai akta otentik:

- c. Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V, dan karenanya seluruh dalil Penggugat harus dikesampingkan.
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat V akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat V tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat V.
2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak.

2.1 Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat V harus dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan berdasarkan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan I PMK Lelang dengan jelas telah diatur bahwa:

"Penjual bertanggungjawab terhadap:

k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual,." dan tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h"

2.2 Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat V mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo dikarenakan sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan I PMK Lelang, maka konsekuensi hukum yang sekiranya ditanggung oleh Tergugat terkait pelaksanaan lelang telah beralih kepada Tergugat I selaku Penjual.

2.3 Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat V di atas, maka sudah sangat tepat dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumenep yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) dan mengeluarkan Tergugat V sebagai

Halaman 28 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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)



pihak dalam perkara a quo.

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).

3.1 Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat V harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), karena tidak terdapat dasar hukum yang jelas terkait perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat V dalam perkara a quo, sehingga dijadikan salah satu pihak sebagai Tergugat V dalam perkara a quo.

3.2 Bahwa setelah membaca dengan seksama gugatan Penggugat, tidak terdapat satupun dasar hukum atau ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat V dalam pelaksanaan lelang dan Penggugat sama sekali tidak dapat menjelaskan dengan terang dan jelas perbuatan Tergugat V yang layak untuk digugat, sehingga dijadikan sebagai pihak tergugat dalam perkara a quo.

3.3 Bahwa dalam petitumnya Penggugat meminta pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat V dinyatakan tidak sah dan terdapat tuntutan ganti rugi terhadap Tergugat V, sedangkan dalam positanya Penggugat sama sekali tidak ada menjelaskan ketentuan hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat V, sehingga hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak terdapat kesesuaian antara posita dan petitumnya.

3.4 Bahwa dengan diadakannya Tergugat V sebagai salah satu pihak dalam perkara a quo, maka akan timbul konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh Tergugat V, sementara di lain pihak tidak terdapat satupun dalil Penggugat yang dapat menjelaskan pelaksanaan lelang oleh Tergugat V yang tidak sesuai prosedur, sehingga layak untuk digugat.

3.5 Bahwa dengan tidak jelasnya dalil-dalil Penggugat terkait dengan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat V, sehingga dijadikan salah satu pihak tergugat dalam perkara a quo, maka sudah tepat bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat V menolak seluruh



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

2. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat V dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat V akan menyampaikan uraian dan penjelasan Dalam Pokok Perkara ini.

3. Akar Permasalahan *A Quo* adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

3.1 Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo*, yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat, maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat.

3.2 Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui pars pihak dalam Akta Perjanjian Kredit dan Akta Addendum Nomor 23 Tanggal 13 April 2015, Akta Addendum Nomor 79 Tanggal 21 Maret 2016, Akta Addendum Nomor 13 Tanggal 8 Juni 2017 dan Akta Addendum Nomor 69 Tanggal 28 September 2018 adalah Penggugat/Debitur dan Tergugat I/Kreditur dengan barang jaminan SHIM No.92 atas Hama Trisnawati.

3.3 Bahwa faktanya, Penggugat sebagaimana pula diakuinya dalam dalil posita angka 14, Penggugat tidak mampu lagi membayar angsuran kepada Tergugat I. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.

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

3.5 Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo*, yaitu *Wanprestasi* dengan menggidngnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan



meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian a quo. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.

3.6 Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

Alinea kedua halaman 92 putusan:

"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dasar utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;"

Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya pedangjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PP/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 577,

Halaman 31 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1235;

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

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

3.7 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada itikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

4. Tentang Fakta Hukum Bahwa Objek dalam Perkara A Quo Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan.

4.1 Bahwa objek perkara a quo sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 453/2015 tanggal 9 Juni 2015 dan Nomor 828/2016 tanggal 4 Juli 2016 dan APHT Nomor 138/2015 tanggal 6 Mei 2015 dan Nomor 85/2016 tanggal 9 Mei 2016.

4.2 Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

4.3 Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian a quo. maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.

4.4 Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat

Halaman 32 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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)



Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan, Ketuhanan Yang Maha Esa*" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

4.5 Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara a *quo* kepada Tergugat V sebagai kantor lelang negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat V adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

4.6 Bahwa risiko atas wanprestasi/cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat, terlebih Penggugat telah secara sadar mengakui dalam posita gugatan bahwa pembayaran cicilan utang mengalami kemacetan. Artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I.

4.7 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara a *quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I, sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil petitum angka 6 gugatan serta dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara a *quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Lelang Melalui Tergugat V adalah Media/Wadah Penjualan Barang dengan Jaminan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli.

5. Bahwa Tergugat V adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dan eksekusi hak tanggungan

5.2 Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.

5.3 Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.

5.4 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat V adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

6. Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum.

6.1 Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik, sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007. Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap

Halaman 34 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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)



sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.

- putusan MARI Nomor 901 K/Pdt2007 tanggal 24 Oktober 2007
Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat" Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
- SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX. Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."

6.2 Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* dalam lelang umum a *quo* adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum.

7. Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang Didalilkan oleh Penggugat I

7.1 Bahwa Tergugat V dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat V, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan a *quo* Tergugat V sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

7.2 Bahwa prosedur lelang atas objek perkara a *quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat V dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Staatsblad 1940.56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mans pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT. sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat V telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

7.3 Bahwa berdasarkan Pasal 11 PMK Lelang telah diatur bahwa.

"Kepala KPKNL. Pejabat Lelang Kelas 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."

7.4 Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang bertempat di PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Sumenep, pada tanggal 6 April 2021, dilakukan atas permintaan Lalu Novizar Rahim selaku Pemimpin pada PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Sumenep sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor B.372/KC-IX/ADK/01/2021 tanggal 27 Januari 2021.

7.5 Bahwa objek berupa sebidang tanah seluas 461 m2 berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No.92 atas nama Trisnawati, terletak di Desa Waru Barat, Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan merupakan agunan yang diberikan oleh Penggugat selaku Debitur kepada PT BRI Kantor Cabang Sumenep selaku Kreditur.

7.6 Bahwa agunan dimaksud jugs telah diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Penngkat Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 0453/2015 tanggal 9 Juni 2015 dan Nomor 828/2016 tanggal 4 Juli 2016, SHT Peringkat I Nomor 00250/2019 tanggal 28 Januari 2019, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 138/2015 tanggal 6 Mei 2015 dan Nomor 85/2016 tanggal 9 Mei 2016.

7.7 Bahwa karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai Debitur, maka PT. BRI Kantor Cabang Sumenep selaku Kreditur melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

Halaman 36 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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)



pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.

7.8 Bahwa guna menerangkan hak atas objek tanah yang dilelang, dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 41946/2021 tanggal 5 April 2021.

7.9 Bahwa pihak Kreditur telah memberikan surat peringatan kepada pihak Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, namun Debitur tetap tidak menyelesaikan kewajibannya, maka dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang.

7.10 Bahwa Tergugat I mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat sebanyak tiga kali, yaitu:

- a. Surat Peringatan I Nomor B.3186/KC-XII/RTU07/2020 hal Surat Peringatan Pertama tanggal 1 Juli 2020;
- b. Surat Peringatan II Nomor B.3748/KC-XII/RTU08/2020 hal Surat Peringatan Ke-II tanggal 3 Agustus 2020;
- c. Surat Peringatan III Nomor B.4404/KC-XII/RTU09/2020 hal Surat Peringatan Ke-III tanggal 4 September 2020.

7.11 Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada Penggugat oleh Tergugat I dengan Surat Nomor: B. 1121 /KC-IX/ADK/03/2021 tanggal 4 Maret 2021.

7.12 Bahwa pelelangan ini juga telah diumumkan oleh Penjual melalui Selebaran tanggal 8 Maret 2021 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Madura tanggal 23 Maret 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

7.13 Bahwa karena Penjual telah melengkapi seluruh syarat dan dokumen yang diperlukan dalam pelaksanaan lelang dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat V melanjutkan dengan melaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT sesuai dengan kewenangan dan amanat peraturan perundang-undangan, sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor 42/49/2021 tanggal 6 April 2021.

7.14 Bahwa berdasarkan Pasal 25 PMK Lelang dengan tegas mengatur bahwa: *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."*

7.15 Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah jelas bahwa penetapan



dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat V telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya dianggap sah demi hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

8. Tuntutan Ganti Rugi yang Diajukan oleh Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum.

8.1 Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas posita Penggugat pada angka 18 yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat membayar ganti kerugian material sebesar Rp.650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

8.2 Bahwa Penggugat tidak mempunyai alasan hukum untuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat V dikarenakan tidak ada perbuatan dari Tergugat V yang merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat

8.3 Bahwa dalam posita maupun petitum gugatannya, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat hanya didasarkan atas nilai taksiran yang ditetapkan sendiri oleh Penggugat.

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

8.5 Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan tuntutan tersebut tidak beralasan hukum serta telah terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V.

9. Permohonan Putusan Provisi dan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum.

9.1 Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas petitum Penggugat angka 10



yang meminta agar putusan dapat dilakukan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat.

9.2 Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg. No. 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dengan tegas menyatakan *"bahwa tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima"*

9.3 Bahwa sudah jelas sesuai dengan ketentuan tersebut, pelaksanaan untuk putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima dan harus ditolak dikarenakan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat sudah terkait dengan permasalahan dalam pokok perkara.

9.4 Bahwa perlu Tergugat V sampaikan kembali bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil dinyatakan dengan tegas bahwa *"setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian had dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama"*.

9.5 Bahwa mengingat ketentuan dalam SEMA di atas. sudah seharusnya Penggugat sebagai Debitur yang memiliki utang memberikan uang jaminan sebesar nilai utang yang belum dilunasinya atau sebesar nilai barang jaminan yang akan dieksekusi melalui lelang apabila Penggugat mengajukan permohonan putusan serta merta dalam gugatan *a quo*

9.6 Bahwa dengan tidak adanya uang jaminan yang dibayarkan oleh Penggugat, maka sudah sepatutnya putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tidak boleh dilaksanakan.

9.7 Bahwa dengan demikian, maka sudah sepatutnya permohonan putusan serta merta yang diajukan Penggugat dikesampingkan dan tidak dapat dilaksanakan serta sepatutnya pula Majelis Hakim menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan Penggugat tersebut.

10. Tanggapan atas Dalil Penggugat yang Menyatakan Tidak Mendapat

Halaman 39 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



Restrukturisasi Sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

- 10.1 Bahwa Tergugat V menolak dalil Penggugat pada angka 13 dan 14 yang pada pokoknya menyatakan pandemi covid-19 menyebabkan Penggugat tidak mampu membayar angsuran dan tidak diberikannya relaksasi merupakan perbuatan melawan hukum.
- 10.2 Bahwa Penggugat menjadikan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor II/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona virus Disease 2019 sebagai dasar untuk meminta restrukturisasi, yang mana sebenarnya dalam peraturan OJK tersebut sudah dijelaskan mengenai syarat dan kriteria bagi penerimanya.
- 10.3 Bahwa dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (1) telah dijelaskan bahwa *"Yang dimaksud dengan "debitur yang terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah" adalah debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pada Bank karena debitur atau usaha debitur terdampak dari penyebaran corona virus disease 2019 (COVID-19) baik secara, langsung ataupun tidak langsung pada sektor ekonomi antara lain pariwisata, transportasi, perhotelan, perdagangan, pengolahan, pertanian, dan pertambangan".*
- 10.4 Bahwa dalam Peraturan OJK Nomor 11 juga telah dijelaskan pemberian restrukturisasi tetap mengacu pada pertimbangan dari bank dan usaha Penggugat yang bergerak di bidang pakaian, air minum, dan warung internet bukan bidang usaha yang terdampak covid-19 sebagaimana yang dijelaskan dalam Peraturan OJK Nomor 11.
- 10.5 Bahwa diantara Penggugat dan Tergugat I telah beberapa kali melakukan restrukturisasi kredit, terakhir dalam Addendum Nomor 69 tanggal 28 September 2018 yang membuktikan bahwa Penggugat telah beberapa kali mendapat penyesuaian dalam kreditnya dan telah jatuh tempo pada 8 Juni 2020.
- 10.6 Bahwa selain itu, dalam pelaksanaan lelang yang menjadi salah satu syarat adalah bukti bahwa Debitur telah wanprestasi yang dibuktikan oleh Tergugat I melalui pemberian surat peringatan sebanyak tiga kali dan Penggugat tetap tidak mampu untuk melunasi kewajibannya, sehingga akhirnya dilakukan lelang.
- 10.7 Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan tidak

Halaman 40 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



mendapat restrukturisasi atau relaksasi padahal sesuai fakta hukum adanya adendum perjanjian restrukturisasi sebanyak dua kali yang telah diberikan oleh Kreditor justru menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat untuk melunasi hutangnya dan mencari-cari alasan untuk menghindari kewajiban Penggugat kepada Tergugat I.

10.8 Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan tidak mendapat restrukturisasi atau relaksasi merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak berdasar dan harus ditolak.

11. Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab dalam Permasalahan *A Quo*

11.1 Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

11.2 Bahwa demikian hal nya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I. Serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian *a quo*.

11.3 Bahwa dengan dalil-dalil Penggugat yang mengakui tidak dapat membayar kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I, sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat V dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat V. Hal tersebut mencerminkan itikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan alas *wanprestasi* yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat V;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat V dikeluarkan sebagai pihak;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat V tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum,
3. Menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat V adalah sah dan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 42/49/2021 tanggal 6 April 2021 adalah sah dan tetap berlaku;
5. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian materiil yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
6. Menyatakan menolak permohonan *uit voerbaar*.
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

JAWABAN TERGUGAT VI

TANGGAPAN UMUM:

Bahwa Tergugat VI secara tegas menolak keras seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat dalam surat gugatannya yang terdaftar tertanggal 25 Mei 2022 di Pengadilan ini, terkecuali terhadap hal-hal yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat VI di dalam jawaban ini dan dalam tanggapan-tanggapan tertulis selanjutnya.

DALAM KONPENSI DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Kompetensi Relatif

Bahwa ditinjau dari perspektif kompetensi Pengadilan, ternyata Pengadilan Negeri Sumenep ini tidak berwenang mengadili perkara ini, mengingat bahwa Obyek Perkara ini berupa TANAH dan BANGUNAN yang merupakan barang tidak bergerak. Di angka 2 (dua) petitum gugatannya (halaman 6), para Penggugat memohon kepada Pengadilan ini untuk menyatakan bahwa Penggugat merupakan Pemilik sah atas hak tanggungan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Waru Barat, Kecamatan Waru, Kabupaten

Halaman 42 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



Pamekasan (yang merupakan tanah sertifikat hak milik (SHM) Nomor 92/Desa Waru Barat).

Pada angka 6 (enam) petitum gugatannya (halaman 6), para Penggugat juga memohon agar Pengadilan ini menyatakan proses lelang atas hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat V dan proses lelang yang dimenangkan oleh Tergugat VI adalah tidak sah karena cacat hukum, dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya. Hal tersebut menegaskan bahwa Obyek Perkara ini adalah TANAH yang dibebani Hak Tanggungan tersebut, yang terletak di wilayah hukum Kabupaten Pamekasan, sehingga seharusnya gugatan diajukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Pamekasan.

Dasar hukumnya adalah:

- a. Pasal 118 HIR ayat (3), menentukan:

Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya tertetap barang tersebut.

- b. Yurisprudensi, diantaranya Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1382 K/Sip/1971, tanggal 4-11-1975 menyatakan: *Karena sawah dan kebun tersebut pada ad 5 s/d 8 surat gugat itu terletak di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Takalar, maka Pengadilan Negeri ini tidak berwenang mengadilinya dan gugatannya seharusnya tidak dapat diterima. (Rangkuman Yurisprudensi, Mahkamah Agung R.I. dan The Asia Foudation, Cet. II, Jakarta, 1993, hal. 274).*

Dengan demikian, gugatan para Penggugat tidak dapat diterima di Pengadilan Negeri Sumenep ini.

2. Kekeliruan Upaya Hukum dan Melepaskan Hak perlawanan

Bahwa gugatan para Penggugat terhadap perbuatan hukum lelang Hak Tanggungan terhadap Obyek Perkara ini adalah dengan cara gugatan biasa. Padahal, Hukum Acara Perdata telah mengatur bahwa Upaya hukum terhadap perbuatan lelang atas barang yang tersita sebagai jaminan adalah "perlawanan".

Dasar hukumnya adalah:

- a. Pasal 207 ayat (1) HIR menentukan, perlawanan debitur terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri tersebut pada pasal 195 ayat (6); Jika perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya.

b. Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan:

- Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- Sertipikat 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.

Dasar-dasar hukum di atas dapat dirinci maknanya sebagai berikut:

- Keputusan Lelang terhadap Obyek Perkara Hak Tanggungan dipersamakan dengan putusan Pengadilan dalam sits eksekusi (termasuk eksekusi lelang), sebab Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA dipersamakan secara hukum dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- Upaya hukum debitor (para Penggugat), apabila tidak menyetujui eksekusi lelang atau lelang eksekusi adalah dilakukan dengan cara "perlawanan", sebagaimana digariskan dalam Pasal 207 ayat (1) HIR. Hal tersebut juga sudah menjadi praktik peradilan yang lazim di negara ini, bahwa upaya hukum terhadap eksekusi lelang yang dilakukan oleh Kreditur dengan bantuan (perantara) Kantor Lelang sebagaimana dimaksudkan Pasal 200 HIR, adalah dengan cara mengajukan "perlawanan" (verzet) sebagaimana ditentukan Pasal 207 HIR.

Bahwa oleh karena para Penggugat telah tidak menggunakan upaya hukum perlawanan pada saat para Penggugat telah diberitahukan adanya pengumuman lelang terhadap Obyek Perkara tersebut, namun baru mengajukan upaya hukum gugatan biasa setelah Obyek Perkara dilakukan

Halaman 44 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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)



eksekusi lelang, maka para Penggugat harus dianggap telah melepaskan haknya untuk mengajukan perlawanan terhadap eksekusi lelang Obyek Perkara, sehingga gugatannya ini harus dinyatakan tidak diterima.

3. Gugatan Kabur

Bahwa dalil-dalil gugatan para Penggugat merupakan dalil-dalil yang kontradiktif satu sama lain. Pada angka 2 (dua) petitum gugatan para Penggugat memohon agar dinyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik sah hak tanggungan berupa tanah dan bangunan *a quo*, namun pada angka 7 (tujuh) petitum gugatannya para Penggugat memohon ganti rugi materiil atas kerugian hilangnya tanah dan bangunan Obyek Perkara yang dilelang oleh Tergugat I. Seharusnya, agar dalil-dalil gugatannya tidak kontradiktif, permohonan tersebut tidak dapat dikomulasikan di dalam petitum primair, namun dapat diformulasikan dalam bentuk petitum primair dan subsidair, atau permintaan yang ke-dua adalah sebagai petitum alternatif. sebab, suatu permintaan pengesahan hak (petitum angka 2) tentu tidak dalam makna bahwa hak tersebut hilang (petitum angka 7).

Oleh karena gugatan para Penggugat kabur, maka mohon agar gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat VI menolak seluruh dalil para Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat VI dalam mengikuti proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat V melalui Aplikasi Lelang yang sudah diketahui masyarakat dan diakui keabsahannya secara hukum.
3. Bahwa Tergugat VI merupakan pembeli beritikad baik, sebab memperoleh Obyek Perkara (tanah dan bangunan SHM Nomor 92 / Desa waru Barat) melalui lelang Obyek Perkara oleh Tergugat I melalui jasa Tergugat V yang mempunyai kedudukan hukum yang sah.

Tergugat VI sebagai Pemenang Lelang atas Obyek Perkara ini, sebagaimana Risalah Lelang Nomor.....Tanggal.....yang diterbitkan oleh Tergugat V, adalah pembeli beritikad baik yang haknya dilindungi oleh hukum. Dasar hukumnya adalah:

- a. Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.



- b. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 821 K/Sip/1974, tanggal 28-4-1976, menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli Yang beritikad baik. (*Rangkumun Yurisprudensi*, Mahkamah Agung R.I. dan The Asia Foudation, Cet. II, Jakarta, 1993, hal. 139).
- c. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26-12-1958, menyatakan bahwa pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah. (*Rangkumun Yurisprudensi*, Mahkamah Agung R.I. dan The Asia Foudation, Cet. II, Jakarta, 1993, hal. 139).
4. Bahwa, sebagaimana dijelaskan di atas, Tergugat VI merupakan pembeli beritikad baik, membeli Obyek Perkara ini melalui lelang, sehingga dilindungi oleh hukum, sehingga gugatan para Penggugat kepada Tergugat VI haruslah ditolak, atau tidak dapat diterima.
5. Bahwa, seandainya para Penggugat mempunyai masalah hukum, apakah itu terkait dengan pelaksanaan perjanjian ataupun terkait dengan alasan-alasan hukum apapun, maka seandainya para Penggugat dirugikan oleh perbuatan Tergugat I dan V, maka hal itu bukan menjadi tanggung jawab Tergugat VI. Secara hukum, sebagai pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum, maka Tergugat VI tetap sah sebagai pemilik Obyek Perkara, dan tidak dapat diganggu gugat haknya atas Obyek Perkara. Hubungan hukum para Penggugat bukanlah dengan Tergugat VI, melainkan dengan Tergugat I dan V. jadi, gugatan para Penggugat terhadap Tergugat VI adalah tidak beralasan hukum, sehingga harus ditolak atau tidak dapat diterima.
6. Bahwa gugatan para Penggugat tentang permintaan ganti rugi materiil dan imateriil tidak dapat dibebankan kepada Tergugat VI, sebab Tergugat VI memperoleh Obyek Perkara dengan itikad baik dan dilindungi oleh hokum.
7. Bahwa gugatan para Penggugat yang meminta agar putusan perkara dalam bagian Kompensi ini dapat dijalankan secara serta merta (*uit voorbaar bij voraad*), harus ditolak, sebab para Penggugat tidak menawarkan uang jaminan senilai Obyek Perkara sebagaimana dipersyaratkan menurut Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 4 Tahun 2001, yang di dalamnya menentukan salah satu syarat jaminan, "*Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari*



dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta."

Selain itu, permintaan putusan serta merta tersebut juga harus ditolak, sebab gugatan para Penggugat merupakan gugatan yang tidak berdasarkan hukum, yang merupakan Tergugat VI.

DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa Tergugat VI (yang dalam bagian Rekonpensi ini disebut sebagai Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi), mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan di dalam pokok Perkara di atas secara mutatis mutandis dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan di bagian Dalam Rekonpensi ini.
2. Bahwa selama ini Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi sebagai pemenang lelang dan pemilik soh terhadap Obyek Perkara, tidak di perkenankan oleh para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk menguasai Obyek Perkara.
3. Bahwa para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi juga menyuruh salah satu keluarganya untuk menguasai Obyek Perkara.
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi sudah berupaya untuk meminta secara kekeluargaan / berunding agar para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi menyerahkan Obyek Perkara kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi, namun para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tidak mempunyai iktikad baik untuk menyelesaikannya. Demikian pula, gugatan rekonpensi ini juga merupakan permintaan agar para Tergugat Rekonpensi Penggugat Konpensi untuk mengosongkan Obyek Perkara tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat V Konpensi.
5. Bahwa perbuatan para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dan orang yang memperoleh hak darinya yang menguasai Obyek Sengketa dan tidak bersedia menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi, merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi,
6. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tersebut dalam bentuk melawan hak dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi, dan melanggar kewajiban hukumnya untuk memenuhi hak dari Penggugat Rekonpensi /



Tergugat VI Kompensi selaku pemilik sah dari Obyek Perkara yang telah membeli dan mendapatkannya dengan itikad baik dan dilindungi hukum.

7. Bahwa bentuk kesalahan dari para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi dalam melakukan perbuatan melawan hukum tersebut adalah dengan cara sengaja menguasai Obyek Perkara dan tidak bersedia menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi.
8. Bahwa akibat dari perbuatan para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi yang menguasai Obyek Perkara tersebut maka Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi mengalami kerugian baik secara Materiil dan Immaterial, dengan rincian sebagai berikut;

A. Kerugian Materiil

Nilai uang sewa atas Obyek Perkara yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi selama tidak bisa memanfaatkan Obyek Perkara selama lebih dari 1 (satu) tahun, terhitung sejak tahun 2020 sampai dengan sekarang, ditaksir sebesar Rp 50.000.000,- (Lima Puluh Ribu Rupiah) per tahun, dan kerugian tersebut akan terus bertambah selama para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi tidak menyerahkan Obyek Perkara tersebut kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi.

B. Kerugian Imateriil

Kerugian Imateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi, menimbulkan terpecahnya aktivitas serta konsentrasi dan pemikiran, maka sangat wajar jika kerugian Imateriil di nilai sebesar Rp 500.000.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah).

9. Bahwa, oleh karena itu maka para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi harus dihukum untuk membayangi uang ganti kerugian materiil dan imateriil tersebut kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi secara tunai, sekaligus dan seketika.
10. Bahwa, guna menjamin gugatan rekonpensi ini maka Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Kompensi memohon agar diletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi, termasuk tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Melati 27 RT. 001 RW. 002 Pajagalan Kota Sumenep dan di Desa Waru Barat, Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan, Berta mohon agar sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga.
11. Bahwa Obyek Perkara yang buktinya berupa SHM Nomor 92 / Desa Waru



Barat, Gambar Situasi tanggal 27-8-1985, Nomor 1311 / 1985 seluas 461 M2, yang terletak di Desa Waru Barat Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan sudah berubah Atas nama RIFKI (Penggugat Rekonsensi / Tergugat VI Konpensasi), berdasarkan perolehan yang sah dengan cara jual-beli secara lelang, dengan itikad baik dan dilindungi oleh hukum, sehingga Obyek Perkara harus dinyatakan sah milik Penggugat Rekonsensi / Tergugat VI Konpensasi.

12. Bahwa, untuk melindungi hak Penggugat Rekonsensi / Tergugat VI Konpensasi, maka Penggugat Rekonsensi / Tergugat VI Konpensasi memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini untuk menghukum para Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi dan siapapun orang yang memperoleh hak darinya untuk mengosongkan dan meyerahkan Obyek Perkara tersebut kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung setelah putusan Pengadilan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, dalam keadaan baik, dengan catatan bahwa apabila para Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi tidak melaksanakan putusan hukuman atau perintah pengosongan dan penyerahan Obyek Perkara tersebut maka Para Tergugat Rekonsensi / *Penggugat Konpensasi dihukum membayar uang paksa (dwangsom)* masing-masing sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) terhitung sejak gugatan rekonsensi ini diajukan sampai dengan Para Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi mengosongkan dan menyerahkan Obyek Perkara tersebut kepada Penggugat Rekonsensi / Tergugat VI Konpensasi.

13. Bahwa, selanjutnya mohon agar Para Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi dihukum untuk membayar biaya perkara ini.

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Tergugat VI Konpensasi / Penggugat Rekonsensi memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Sumenep yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan:

DALAM KONPENSI DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat VI.
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

➤ Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi / Tergugat VI Konpensasi untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi merupakan pembeli beritikad baik terhadap Obyek Perkara berupa tanah dan bangunan di atasnya yang bersertipikat Hak Milik Nomor 92/ Desa Waru Barat, Gambar Situasi tanggal 27-8-1985, Nomor 1311 / 1985 seluas 461 M2, yang terletak di Desa Waru Barat Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan.
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 42/49/2021 Tanggal 21 April 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKLN) Pamekasan adalah sah dan berkekuatan hukum.
4. Menyatakan Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi sah sebagai pemilik tanah dan bangunan di atasnya yang bersertipikat Hak Milik Nomor 92/ Desa Waru Barat, Gambar Situasi tanggal 27-8-1985, Nomor 131/1985 seluas 461 M2, atas nama RIFKI (Penggugat Rekonpensi Tergugat VI Konpensi) yang terletak di Desa Waru Barat, Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan.
5. Menyatakan perbuatan para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yang menguasai tanah dan bangunan bersertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 92 Desa Waru Barat, Gambar Situasi tanggal 27- 8-1985, Nomor 131/1985 seluas 461 M2, atas nama RIFKI (Penggugat Rekonpensi Tergugat VI Konpensi), yang terletak di Desa Waru Barat, Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan, adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi.
6. Menghukum para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti kerugian:
 - a. Kerugian Materiil sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk tahun 2020 - 2021, dan tahun-tahun selanjutnya setiap tahunnya sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) terhitung dari tahun 2022 dan seterusnya sampai dengan para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi menyerahkan Obyek Perkara tersebut kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi.
 - b. Kerugian Imateriil sebesar Rp 550.000.000,- (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi, secara lunas, seketika dan sekaligus.
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut.
8. Menghukum para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dan setiap orang yang memperoleh hak darinya untuk mengosongkan tanah dan

Halaman 50 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



bangunan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 92 Desa Waru Barat, Gambar Situasi tanggal 27-8-1985., Nomor 1311 / 1985 seluas 461 M2, atas nama RIFKI (Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi) yang terletak di Desa Waru Barat Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan, dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi; selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan Pengadilan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

9. Menghukum para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak gugatan rekonpensi ini diajukan, sampai dengan para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dan setiap prang yang memperoleh hak darinya untuk mengosongkan tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 92 Desa Waru Barat, Gambar Situasi tanggal 27-8-1985, Nomor 1311 / 1985 seluas 461 M2, atas nama RIFKI (Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi) yang terletak di Desa Waru Barat Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan, dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat VI Konpensi dalam keadaan baik.

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:

- Menghukum para Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumenep berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*)

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Para Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 28 September 2022 dan atas Replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Tergugat V dan Kuasa Hukum Tergugat VI masing-masing telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 19 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat V dan Kuasa Hukum Tergugat VI masing-masing mengajukan Kesimpulannya tertanggal 21 Desember 2022, untuk mempersingkat uraian putusan, materi dari Replik, Duplik dan Kesimpulan tersebut, adalah materi Replik, Duplik dan Kesimpulan sebagaimana yang terlampir dalam Berita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Acara Persidangan yang keberadaannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat P-1 sampai dengan P-10, sebagai berikut:

1. Foto copy KTP NIK. 3528104712680001 atas nama Trisnawati, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy KTP NIK. 3528102201730001 atas nama Arif Rahman, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-2;
3. Foto Copy Tabungan BRI Britama atas nama Trisnawati Nomor Rekening 0095-01-000273-56-7, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-3 ;
4. Foto Copy Surat pernyataan dari Kepala Desa Waru Barat, Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan, tanggal 15 Juli 2022, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-4 ;
5. Foto Copy Permohonan Relaksasi kepada Kepala Cabang BRI Sumenep, tanggal 11 Juni 2019 yang ditandatangani oleh Trisnawati dan Arif Rahman, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-5 ;
6. Foto Copy Sertipikat hak milik No.92, Gambar situasi Nomor 1311 thun 1985 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Pamekasan tanggal 4 November 1985 atas nama Trisnawati, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy laporan setoran transaksi pembayaran tanggungan tahun 2017, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-7 ;
8. Foto copy laporan setoran transaksi pembayaran tanggungan tahun 2018, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-8;
9. Foto copy laporan setoran transaksi pembayaran tanggungan tahun 2019, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-9 ;
10. Foto copy laporan setoran transaksi pembayaran tanggungan tahun 2020, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-10 ;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat VI akan menanggapi didalam Kesimpulan;

Halaman 52 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut Kuasa Hukum Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang sebelum memberikan keterangan disumpah dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi VALENTINA ZAHRA:

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi pada saat ini karena Saksi adalah tetangga dari Para Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui jika rumah Para Tergugat dilelang;
- Bahwa Penggugat I pernah bercerita kepada Saksi jika mempunyai pinjaman di Bank BRI sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat I pernah menelpon kepada Saksi untuk menanyakan apakah ada surat ;
- Bahwa setahu Saksi tanah milik Penggugat I yang dilelang tersebut jika dijual harganya bisa lebih dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar);
- Bahwa batas tanah milik Penggugat I yang dilelang tersebut yaitu:
 - Sebelah Utara : Jalan Setapak;
 - Sebelah Selatan ; Tanah milik H. Asmara;
 - Sebelah Barat : Jalan Desa;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Pak. Arif;
- Bahwa di tanah tersebut ada rumah dan tower milik Penggugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui surat keterangan yang dibuat oleh Kepala Desa Waru Barat karena Penggugat I meminta tolong Kepada Saksi untuk dibuahkan Surat ke Kepala Desa;
- Bahwa setiap surat yang dikirim ke Penggugat I selalu diterima oleh Saksi karena oleh Penggugat I surat tersebut selalu dialamatkan ke rumah Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu orang yang bernama Rifki, hanya Saksi mengetahui dari orang tua Saksi jika Rifki adalah orang Jakarta;
- Bahwa rumah Rifki ke tanah yang dilelang tersebut sekitar 15 (lima belas meter);
- Bahwa rumah yang dilelang tersebut ada yang menempati sejak 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut adalah Bu Yaya;
- Bahwa pekerjaan Penggugat II adaah penjual Konveksi dan Meubel;
- Bahwa sekarang toko milik Penggugat II sudah tutup;
- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sekarang pindah ke Sumenep pada tahun 2019 sejak anaknya sekolah SMP di Sumenep;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat V dan Kuasa Hukum Tergugat VI akan menanggapi keterangan Saksi pada kesimpulan;

2. Saksi SATRAH:

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi pada saat ini karena Saksi adalah pernah menjadi Sopir Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika Para Tergugat mempunyai pinjaman di Bank BRI;
- Bahwa Saksi hanya diajak oleh Penggugat II untuk ke Sumenep katanya untuk memperpanjang relaksasi;
- Bahwa Saksi diajak oleh Penggugat II ke Sumenep sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa Saksi tidak pernah masuk ke Kantor Bank BRI ketika diajak oleh Penggugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai bukti – bukti surat yang ditunjukkan di Persidangan ;
- Bahwa rumah Saksi dengan rumah Para Pengugat di Waru jaraknya sekitar 20 (dua puluh) meter;
- Bahwa usaha Para penggugat adalah pedagang kayu dan pedagang sembako;
- Bahwa rumah Para Penggugat di Sumenep ada di Jalan Melati;

Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat V dan Kuasa Hukum Tergugat VI akan menanggapi keterangan Saksi pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat bertanda T-I-1 sampai dengan alat bukti surat bertanda T-I-21 sebagai berikut;

1. Foto copy Akta Perjanjian Kredit No.23 Tanggal 13 April 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Syeh,SH, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-1` ;
2. Foto Copy Akta Addendum No.79 tanggal 21 Maret 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Syeh,SH,telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-2 ;
3. Foto Copy Akta Addendum No.13 tanggal 8 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Syeh,SH,telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-3 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto Copy Akta Addendum No.69 tanggal 28 September 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Syeh,SH,telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-I -4
5. Foto Copy SHM No. 92/Waru Barat atas nama Trisnawati, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-I-5 ;
6. Foto Copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.24 tanggal 13 April 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Syeh,SH, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-6;
7. Foto Copy Surat akta Pemberian Hak Tanggungan No.138/ 2015 tanggal 6 Mei 2015,yang dibuat di hadapan Notaris Syeh,SH, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-I -7;
8. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan No 453/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pamekasan, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-I -8 ;
9. Foto Copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.95 tanggal 21 April 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Syeh,SH, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-9;
- 10.Foto Copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.85/2016 yang dibuat di hadapan Notaris Syeh,SH, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-I -10;
- 11.Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan No 828/2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pamekasan, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-I -11;
- 12.Foto Copy Surat peringatan pertama No.B 3186.KC-XII/RTL/07/2020 tanggal 1 Juli 2020,telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-12;
- 13.Foto Copy Surat peringatan Kedua No.B 3748.KC-XII/RTL/08/2020 tanggal 3 Agustus 2020,telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-13;
- 14.Foto Copy Surat peringatan Ketiga No.B 4404.KC-XII/RTL/09/2020 tanggal 1 Juli 2020,telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-14;
- 15.Foto Copy Surat permohonan Lelang Hak Tanggungan dan Surat Pengantar SKPT No.B 372/KC-IX/ADK/01/2021 tanggal 17 Januari 2021, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-15;

Halaman 55 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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

16. Foto Copy Selebaran /Pengumuman sebagai Pengumuman Lelang Pertama, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-16;
17. Foto Copy Surat Kabar harian Jawa Pos Radar Madura tanggal 23 Maret 2021, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-17;
18. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan permintaan untuk Mengosongkan Obyek Lelang tanggal 4 Maret 2021, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-18;
19. Foto Copy Surat Salinan Revisi Lelang Nomor 42/49/2021 tanggal 6 April 2021, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-19;
20. Foto Copy Data Rekening Nomor 0095-01-000273-56-7 yang ditutup oleh sistem, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-20;
21. Foto Copy Salinan Putusan Perkara Perdata No.19/Pdt.G/2021/PN.Smp pada pengadilan Negeri Sumenep, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T -I-21;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat, Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat VI akan menanggapi didalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut Kuasa Tergugat I tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat V dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat bertanda T-V-1 sampai dengan alat bukti surat bertanda T-V-8 sebagai berikut;

1. Foto copy RISALAH LELANG No. 42/49/2021, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-V-1 ;
2. Foto copy Permohonan Lelang Hak Tanggungan dan Surat Pengantar SKPT, tertanggal 27 Januari 2021, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-V-2 ;
3. Foto Copy Penetapan Jadwal Lelang, tertanggal 02 Maret 2021, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-V-3;
4. Foto copy Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan permintaan untuk mengosongkan Obyek Lelang, tertanggal 04 Maret 2021, telah dicocokkan sesuai dengan Foto copynya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-V-4 ;

Halaman 56 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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

5. Foto Copy Selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanggal 08 Maret 2021, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-V-5a ;
6. Foto Copy Selebaran Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanggal 23 Maret 2021, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-V-5 b ;
7. Foto Copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pamekasan, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T V-6 ;
8. Foto Copy Surat Peringatan Pertama dari Bank BRI Kantor Cabang Sumenep Nomor B.3186/KC-XII/RTL/07/2020 tertanggal 1 Juli 2020, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-V-7a ;
9. Foto Copy Surat Peringatan kedua dari Bank BRI Kantor Cabang Sumenep Nomor B.3748/KC-XII/RTL/08/2020 tertanggal 3 Agustus 2020, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-V-7b;
10. Foto Copy Surat Peringatan ketiga dari Bank BRI Kantor Cabang Sumenep Nomor B.4404/KC-XII/RTL/07/2020 tertanggal 4 September 2020, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T V-7c;
11. Foto Copy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06.2020 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, tertanggal 22 Desember 2020, telah dicocokkan dengan foto copynya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-V-8;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut Kuasa Tergugat V tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Hukum Tergugat VI dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat bertanda T-VI-1 dan T-VI-2 sebagai berikut;

1. Foto Copy kutipan Risalah Lelang Nomor 42/49/2021 tertanggal yang dikeluarkan oleh KPKNL Pamekasan, telah dicocokkan sesuai dengan Foto copynya dan bermeterai cukup, diberi tanda T VI-1;
2. Foto Copy sertifikat Hak Milik Nomor 92/Desa Waruu Barat gambar situasi Nomor 1311 tahun 1985 yang dikeluarkan oleh kantor Agraria Pamekasan tanggal 4 November 1985, telah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-V-2;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut Kuasa Hukum Tergugat VI mengajukan mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang sebelum memberikan keterangan disumpah dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 57 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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)



1. Saksi LUBAIT AIMAN:

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi pada saat ini karena Saksi adalah teman Tergugat VI;
- Bahwa Saksi pernah disuruh oleh Tergugat VI untuk melakukan survey lokasi;
- Bahwa Tergugat VI mengatakan kepada Saksi jika yang akan di survey adalah tanah dan rumah milik Penggugat I;
- Bahwa Tergugat VI menyuruh Saksi untuk memastikan lokasinya;
- Bahwa ketika menyuruh Saksi Tergugat VI sedang berada di luar kota;
- Bahwa Saksi disuruh oleh Tergugat VI untuk bertemu dengan Penggugat I agar masalah ini dapat dibicarakan secara kekeluargaan apakah Penggugat I akan membeli lagi tanahnya yang telah dilelang tersebut;
- Bahwa Tergugat VI adalah orang waru yang sekarang berdomisili di Jakarta;
- Bahwa rumah yang dilelang tersebut dulu kosong tetapi sekarang ada yang menempati dan di gunakan untuk jual beli baju;
- Bahwa Saksi pernah mengantar surat kepada Tergugat I akan tetapi Tergugat I tidak mau menerimanya;

Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Hukum Tergugat VI, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Hukum Para Penggugat akan menanggapi keterangan Saksi pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV dipersidangan tidak mengajukan alat bukti surat apapun;

Menimbang, bahwa akhirnya Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat V dan Kuasa Hukum Tergugat VI menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang telah termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dianggap telah termuat di sini dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam perkara ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa Tergugat I Eksepsi tentang wewenang mengadili Absolut dan Tergugat V telah mengajukan Eksepsi tentang wewenang mengadili Relatif. Bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang telah diucapkan pada tanggal 24 Oktober 2022 yang bunyi amarnya sebagai berikut :



MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sumenep berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp atas nama para pihak tersebut diatas;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan ;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari jawaban dari Para Tergugat yang mengajukan Eksepsi adalah Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI maka Majelis Hakim merinci eksepsi sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem'

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I yang menyatakan Gugatan Para Penggugat Ne Bis In Idem perkkara antara Penggugat I dan Tergugat I sebelumnya telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Sumenep dan dengan materi Gugatan yang sama dengan Putusan Pengadilan Negeri Sumenep nomor No.19/Pdt.G/2021/PN.Smp;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, setelah memperhatikan dalil eksepsi tersebut dan memeriksa bukti surat berupa Putusan Pengadilan Negeri Sumenep nomor No.19/Pdt.G/2021/PN.Smp (sebagaimana dalam bukti T-I-21) menjadi fakta bahwa benar telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dimana subyek, obyek dan permasalahan hukum yang disengketan sama, yang secara hukum berlaku asas Ne Bis In Idem, namun demikian oleh karena amar putusan dari perkara tersebut adalah gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet On vankelijck Verklaard), maka secara hukum gugatan tersebut dapat diajukan lagi dengan melengkapi formalitas gugatan yang belum terpenuhi pada gugatan perkara yang sebelumnya. Berdasar pada pertimbangan ini maka eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan ini harus ditolak atas dasar asas Ne Bis In idem adalah dalil yang tidak relevan dan eksepsi tersebut harus ditolak;

Eksepsi Tergugat V

1. Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat V hanya sebagai pelaksana lelang, sehingga memasukkan Tergugat V sebagai pihak dalam perkara ini karena sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l PMK Lelang, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konsekuensi hukum yang sekiranya ditanggung oleh Tergugat terkait pelaksanaan lelang telah beralih kepada Tergugat I selaku Penjual;

Menimbang, bahwa salah satu kaedah hukum acara perdata dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang penentuan pihak dalam gugatan menyatakan bahwa jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan, dimana Penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya (Putusan Mahkamah Agung RI no. 305K/Sip/1971 jo. Putusan MA.RI tanggal 11 April 1997 no. 3909 K/Pdt/1994 jo. Putusan MA.RI tanggal 29 Juli 1997 no.507.K/Pdt/1996).

Menimbang bahwa secara praktis penentuan siapa yang digugat pada prinsipnya diserahkan kepada Penggugat, namun demikian harus selalu dikaitkan dengan penyelesaian perkara sampai tahap eksekusinya, jangan sampai suatu perkara tidak dapat di eksekusi karena terdapat pihak yang tidak digugat. Sehingga pihak yang harus digugat, adalah pihak yang tidak hanya memiliki kepentingan dan hubungan hukum saja akan tetapi juga adalah pihak yang kepada siapa eksekusi nantinya harus dijalankan;

Menimbang bahwa dari posita maupun petitum gugatan dapat dirumuskan bahwa pada pokoknya Para Penggugat menuntut agar objek yang dijadikan jaminan dikembalikan kepada Para Penggugat sedangkan Tergugat V adalah sebagai pelaksana dalam proses lelang dengan objek lelang adalah objek jaminan milik Para Penggugat. Oleh karenanya berdasar pada pertimbangan tersebut maka eksepsi tentang Tergugat V mohon dikeluarkan sebagai pihak harus dinyatakan tidak relevan dan harus ditolak;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa Tergugat V merasa tidak ada perbuatan Melawan Hukum yang dilanggar dalam pelaksanaan lelang dan Penggugat sama sekali tidak dapat menjelaskan dengan terang dan jelas perbuatan Tergugat V yang layak untuk digugat, sehingga dijadikan sebagai pihak tergugat dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat V tersebut setelah Majelis Hakim mencermati Eksepsi tersebut, untuk mengetahui apakah ada perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat V Majelis Hakim haruslah memeriksa pokok perkara, oleh karena itu maka eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel) harus ditolak;

Eksepsi Tergugat VI

1. Eksepsi Kekeliruan Upaya Hukum dan Melepaskan Hak perlawanan

Halaman 60 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat VI yang menyatakan Kekeliruan Upaya Hukum dan Melepaskan Hak perlawanan. Bahwa terhadap pokok permasalahan dalam Gugatan a quo tersebut Objek jaminan perjanjian Kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Bahwa Tergugat VI adalah pemilik yang sah atas Objek yang dijadikan jaminan tersebut yang namanya tercantum dalam sertifikat yang dijadikan Jaminan tersebut yaitu SHM Nomor 92 / Desa Waru Barat, Gambar Situasi tanggal 27-8-1985, Nomor 1311 / 1985 seluas 461 M2, yang terletak di Desa Waru Barat Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan sudah berubah Atas nama RIFKI (sebagaimana Bukti T-VI-1). Bahwa selanjutnya sertifikat tersebut beralih kepada Tergugat VI. Bahwa untuk mengetahui apakah gugatan yang seharusnya dilakukan oleh Para Penggugat apakah Perbuatan Melawan Hukum ataupun Perlawanan haruslah memeriksa pokok perkara, maka terhadap eksepsi Tergugat VI harus ditolak;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat VI yang menyatakan Gugatan Penggugat Kabur karena menggabungkan ganti kerugian Materiil dengan ganti kerugian Immateriil. Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati posita nomor 7 yang dimaksud oleh Tergugat VI, terhadap kerugian Materiil dan kerugian Immateriil yang dimaksud berada dalam satu nomor petitum, akan tetapi oleh Para Penggugat telah dipisahkan masing-masing sehingga nilai dari kerugian Materiil dan nilai kerugian Immateriil terpisah dan berdiri sendiri-sendiri. Bahwa permohonan terhadap ganti kerugian tersebut tidak membuat Gugatan menjadi kabur atau tidak jelas, maka terhadap eksepsi Tergugat VI mengenai Gugatan Kabur harus ditolak;

Menimbang bahwa dengan demikian seluruh eksepsi pihak Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;
DALAM KONVENSI;

Menimbang, bahwa maksud Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengemukakan dalil gugatan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat I, tercatat sebagai Nasabah PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Sumenep, dengan No. Rekening : **0095-01-000273-56-7** atas nama **TRISNAWATI**, yang beralamat di Ds. Tobalang III Desa Waru Kec. Waru Pamekasan dan pada tahun 2015 Penggugat mengajukan permohonan Kredit Modal Kerja kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Sumenep (Tergugat I), dan atas permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut disetujui oleh Tergugat I dengan nilai pinjaman sebesar **Rp, 200.000.000,-** (*dua ratus juta rupiah*), dengan ketentuan angsuran setiap bulan sebesar **Rp. 2.650.000,-** (*dua juta enam ratus lima puluh ribu rupiah*) dengan masa tempo selama 3 (tiga) tahun sebagai jaminan atas pinjaman tersebut, Penggugat mengajukan Sertifikat Hak Milik No. 92 atas Nama Trisnawati (Penggugat I) berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Waru Barat Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan. Bahwa terhadap tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat I telah dilakukan lelang dan dimenangkan oleh Tergugat V. Bahwa Para Penggugat pernah akan membayar angsuran melalui rekening Penggugat I akan tetapi oleh Tergugat I telah dilakukan blokir sehingga Penggugat I tidak bisa melakukan pembayaran angsuran;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Para Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI masing-masing mengajukan sangkalannya yang pada pokoknya masing-masing termuat pada surat jawaban ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan dipersidangan oleh masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa bukti P-1 KTP atas nama Trisnawati/Penggugat I dan bukti P-2 KTP atas nama Trisnawati/Penggugat I. selanjutnya Bukti P-3 yang merupakan tabungan BRI Britama atas nama Trisnawati yang menurut Para Penggugat dalam surat gugatannya telah diblokir oleh Tergugat I sehingga Penggugat I tidak bisa melakukan pembayaran angsuran pinjamannya. Bahwa Tergugat I telah dalam surat Jawabannya menyatakan tidak pernah melakukan blokir terhadap rekening tersebut akan tetapi berdasarkan bukti surat bertanda T-I-20 rekening nomor 0095-01-000273-56 atas nama Trisnawati telah ditutup oleh sistem karena tidak memenuhi saldo minimum;

Menimbang, bahwa bukti P-4 yang merupakan surat pernyataan dari Kepala Desa Waru barat yang menyatakan tidak ada surat peringatan dari Tergugat I. berdasarkan bukti surat bertanda T-I-12 surat peringatan dari, T-I-13 dan T-1 14 masing-masing adalah surat peringatan dari Tergugat I yang ditujukan kepada Pengugat I sehingga surat peringatan tersebut ditujukan bukan kepada Kepala Desa. Bahwa berdasarkan keterangan dari Saksi yang diajukan oleh Para Pengugat yaitu Saksi VALENTINA ZAHRA yang menerangkan jika Saksi tidak pernah menerima surat dari Bank BRI karena biasanya Penggugat I memberi alamat rumah Saksi dalam surat menyurat. Bahwa surat menyurat antara Tergugat I yaitu Bank BRI cabang Sumenep

Halaman 62 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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

dengan Pengugat I menggunakan alamat surat Tergugat I dan alamat surat Pengugat I sehingga pengiriman surat bukan dialamatkan ke kantor Desa Waru Barat ataupun ke Alamat rumah Saksi VALENTINA ZAHRA, sehingga terhadap bukti P-4 haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-5 yaitu surat permohonan Relaksasi yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II. Tujuan dari permohonan relaksasi tersebut Para Penggugat memohon penundaan angsuran karena pandemi Covid 19. Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah dilakukan perjanjian kredit yaitu bukti surat bertanda T-I-1 yaitu Akta Perjanjian Kredit No. 23 tanggal 13 April 2015 yaitu Para Penggugat telah menerima fasilitas pinjaman kredit modal kerja sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dibuat dihadapan Notaris Syeh, S.H yang kemudian diberikan fasilitas relaksasi dan restrukturisasi terhadap pinjaman tersebut yaitu dengan 3 (tiga) kali dilakukan Akta Addendum yaitu Akta Addendum No. 79 tanggal 21 Maret 2016, Akta Addendum No. 13 tanggal 8 Juni 2017 dan Akta Addendum No. 69 tanggal 28 September 2018 yang masing-masing dilakukan dihadapan Notaris Syeh, S.H. Bahwa dengan adanya 3 (tiga) kali dibuat Akta Addendum terhadap perjanjian pinjaman tersebut pihak Tergugat I sudah memberikan kelonggaran terhadap Para Pengugat untuk pembayaran pinjamannya tersebut. Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas tersebut Majelis Hakim mengesampingkan bukti P-5;

Menimbang, bahwa bukti P-6 yang merupakan Foto Copy sertifikat Hak Milik Nomor 92/Desa Waru Barat gambar situasi Nomor 1311 tahun 1985 yang dikeluarkan oleh kantor Agraria Pamekasan tanggal 4 November 1985. Bahwa bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat sama dengan bukti surat T-I-5 yang diajukan oleh Tergugat I dan bukti surat TVI-2. Bahwa terhadap bukti surat Para Penggugat telah memberikan kuasa membebaskan Hak tanggungan berdasarkan bukti T-I-6 yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 24 tanggal 13 April 2015 dihadapan Notaris Syeh S.H., kemudian dilakukan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 138/2015 tanggal 6 Mei 2015 dihadapan Notaris Tinuk Setiyawati S.H., selanjutnya diterbitkan Sertipikat hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor 453/2015 terhadap Obyek Hak milik No. 92 NIB. 12.16.10.10.00110 Desa Waru barat atas nama Trisnawati dibebani Hak Tanggungan dengan pemegang hak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta. Bahwa selanjutnya terhadap sertipikat Hak Milik Nomor 92/Desa Waru Barat gambar situasi Nomor 1311 tahun 1985 yang dikeluarkan oleh kantor Agraria

Halaman 63 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pamekasan tanggal 4 November 1985 tersebut kemudian diberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 24 tanggal 13 April 2015 dihadapan Notaris Syeh S.H., berdasarkan bukti surat T-I-9, kemudian dilakukan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 138/2015 tanggal 6 Mei 2015 dihadapan Notaris Tinuk Setiyawati S.H., berdasarkan bukti T-I-10 dan diterbitkan Sertipikat hak Tanggungan peringkat II (Kedua) Nomor 453/2015 terhadap Obyek Hak milik No. 92 NIB. 12.16.10.10.00110 Desa Waru Barat atas nama Trisnawati dibebani Hak Tanggungan dengan pemegang hak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta. Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut terhadap obyek tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 92/Desa Waru Barat gambar situasi Nomor 1311 tahun 1985 yang dikeluarkan oleh kantor Agraria Pamekasan tanggal 4 November 1985 tersebut telah dijadikan jaminan oleh Para Penggugat untuk pelunasan Piutang dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk;

Menimbang, bahwa Penggugat mengaku melakukan pembayaran terhadap setoran tanggungannya yaitu bukti P-7 setoran tahun 2017, bukti P-8 setoran tahun 2018 dan bukti P - 9 setoran tahun 2019. Bahwa terhadap bukti bertanda P-7, P-8 dan P-9 hanya merupakan bukti print out, sedangkan berdasarkan bukti surat T-I-20 bahwa rekening nomor 0095-01-000273-56 atas nama Trisnawati telah ditutup oleh sistem karena tidak memenuhi saldo minimum, sehingga terhadap bukti P-7, P-8 dan P-9 tidak dapat membuktikan apakah Para Penggugat telah melakukan kewajibannya yaitu membayar angsuran sehingga terhadap bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan mengajukan lelang terhadap obyek sengket a quo kepada Tergugat V apakah melawan hukum atautkah tidak?

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan diatas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan surat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu bukti tertanda bukti T -I-12 adalah surat peringatan pertama No.B 3186.KC-XII/RTL/07/2020 tanggal 1 Juli 2020, bukti T -I-13 surat peringatan kedua No.B 3748.KC-XII/RTL/08/2020 tanggal 3 Agustus 2020, dan bukti T -I-14. surat peringatan Ketiga No.B 4404.KC-XII/RTL/09/2020 tanggal 1 Juli 2020. Bahwa terhadap surat peringatan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II tersebut telah membuktikan jika Penggugat I dan Penggugat II tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran pinjamannya, selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan Lelang Hak Tanggungan kepada Tergugat V sebagaimana Bukti

Halaman 64 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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

T.I.15 yaitu yaitu Surat permohonan Lelang Hak Tanggungan dan Surat Pengantar SKPT No.B 372/KC-IX/ADK/01/2021 tanggal 17 Januari 2021. Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah telah sesuai;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah objek jaminan yang di mohonkan lelang tersebut sesuai dengan objek yang dibebani Hak Tanggungan?

Menimbang, bahwa terhadap Objek jaminan dalam perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Penggugat I dan Penggugat II tersebut dilelang karena dalam surat jawabannya Tergugat harus melelang objek jaminan tersebut karena Tergugat I mengalami kerugian akibat tidak terbayarnya angsuran pinjaman dari Penggugat I dan Penggugat II. Bahwa Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, berbunyi 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. Bahwa berdasarkan bunyi pasal tersebut diatas Tergugat I sebagai Kreditur dalam perkara a quo dan sebagai pemegang Hak Tanggungan berdasarkan bukti T-I-8 yaitu Sertifikat Hak Tanggungan No 453/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pamekasan dan bukti T-I-11 yaitu Sertifikat Hak Tanggungan No 453/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pamekasan. Bahwa terhadap permohonan Lelang Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I tersebut maka Tergugat V yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Kabupaten Pamekasan melaksanakan Permohonan yang diajukan oleh Tergugat I dan berdasarkan bukti T-I-19 dan bukti T-V-1 yaitu Risalah Lelang Nomor 42/49/2021 terhadap objek jaminan yang dimohonkan lelang tersebut telah laku terjual dengan Pembeli bernama Rifki (Tergugat VI);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat V atas permohonan Lelang dari Tergugat I telah melalui tahapan-tahapan lelang dan telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai pemohon lelang atas Hak Tanggungan dan Tergugat V yaitu sebagai pelaksana lelang atas objek sengketa perkara a quo tidaklah Melawan Hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 65 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat V, masing-masing telah dapat membuktikan dan mempertahankan terhadap dalil sangkalannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, petitum gugatan Para Penggugat nomor 2 yang menyatakan Penggugat merupakan Pemilik sah atas hak tanggungan berupa tanah dan bangunan yang terletak di desa Waru Barat Kec. Waru Kabupaten Pamekasan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas selatan : tanah milik H. Asmara
- Batas barat : Jalan Desa Taman Waru
- Batas timur : Tanah Arif Gunarso
- Batas utara : Gang Kecil (jalan setapak)

Oleh karena terhadap objek jaminan tersebut telah dilakukan lelang dengan pemenang lelang adalah Tergugat VI maka Para Penggugat bukanlah sebagai pemilik dari objek jaminan dalam perkara a quo tersebut. Bahwa berdsarkan pertimbangan tersebut terhadap Petitum nomor 2 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Peitum momor 3 yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang mencabut hak Penggugat sebagai nasabah, dan juga yang telah memblokir nomor rekening 0095-01-000273-56-7 milik Penggugat adalah Perbuatan melawan hukum, oleh karena Tergugat I dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa rekening atas nama Penggugat I tersebut bukan diblokir oleh Tergugat I akan tetapi tertutup degan sendirinya karena tidak ada saldonya, maka berdasarkan pertimbangan diatas perbuatan Tergugat I bukanlah perbuatan Melawan Hukum oleh karena itu petitum nomor 3 harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum gugatan nomor 2 dan petitum gugatan nomor 3 merupakan petitum pokok dalam gugatan, maka dengan ditolaknya petitum tersebut maka petitum gugatan yang lain harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis hakim merasa cukup terhadap bukti-bukti yang telah dipertimbangkan, maka untuk bukti selain yang dipertimbangkan tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas terlihat Para Penggugat tidak dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya sehingga cukup alasan untuk menyatakan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;



DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa Tergugat VI/Penggugat rekonvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi sebagaimana dalam gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa hal-hal yang tercantum dalam konvensi sepanjang berkait erat dengan gugat rekonvensi dianggap turut dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Penggugat rekonvensi telah mengemukakan dalil gugatan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat rekonvensi sebagai pemenang lelang dan pemilik sah atas objek perkara, tidak diperkenankan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk menguasai objek perkara;
- Bahwa Penggugat rekonvensi sebagai pembeli yang beritikad baik tidak dapat memperoleh haknya yaitu menguasai objek yang dibelinya. Bahwa berdasarkan hal tersebut Para Tergugat rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut, para Tergugat rekonvensi tidak mengemukakan dalil jawaban ;

Menimbang, bahwa meskipun Para Tergugat rekonvensi tidak mengajukan dalil sangkalan terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Majelis Hakim tetap mempertimbangkan apakah petitum gugatan rekonvensi bertentangan dengan hukum ataukah tidak;

Menimbang bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan pada gugatan konvensi jika Tergugat VI/Penggugat rekonvensi adalah sebagai pemenang dari Lelang yang dilakukan oleh Tergugat V Konvensi terhadap objek jaminan dalam perkara aquo baik konvensi dan rekonvensi karena Penggugat rekonvensi/Tergugat VI Konvensi menjadi pemenang lelang sesuai dengan prosedur lelang yang telah ditetapkan. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut terhadap gugatan rekonvensi karena telah diuraikan dan dipertimbangkan dalam perkara konvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat rekonvensi/Tergugat VI mengajukan bukti T-V-1 yaitu kutipan Risalah Lelang Nomor 42/49/2021 yang dikeluarkan oleh KPKNL Pamekasan yang menjadi dasar perubahan nama pada sertifikat yaitu bukti T-V-2 yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 92/Desa Waru Barat gambar situasi Nomor 1311 tahun 1985 yang dikeluarkan oleh kantor Agraria Pamekasan tanggal 4 November 1985 menyatakan Penggugat merupakan Pemilik sah atas objek tersebut dan Penggugat merupakan pemenang



lelang/pembeli yang beritikad baik, maka berdasarkan pertimbangan tersebut petitum gugatan nomor 2 dan nomor 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat rekonsensi adalah pemilik dari tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 92 Desa Waru Barat, Gambar Situasi tanggal 27- 8-1985, Nomor 131/1985 seluas 461 M2, atas nama RIFKI, maka perbuatan Para Tergugat rekonsensi/Para Penggugat konvensi yang menguasai objek tersebut adalah perbuatan melaawan hukum, berdasarkan hal tersebut petitum gugatan nomor 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan nomor 5 yang meminta agar Para Tergugat rekonsensi untuk membayar ganti kerugian. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menguraikan mengenai nilai ganti kerugian tersebut, maka Majelis Hakim menolak petitum nomor 5;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Sumenep tidak melakukan sita jaminan, maka petitum gugatan nomor 6 beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap pengosongan oleh karena Penggugat objek jaminan dalam perkara ini sebelumnya sudah dibebani hak tanggungan dan letak objek tidak termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Sumenep maka, maka Majelis Hakim menolak petitum nomor 7;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat rekonsensi bukan mengenai sejumlah uang dan Penggugat tidak merinci dwangsom yang diminta maka Majelis Hakim, maka Majelis Hakim tidak dapat mengabulkan petitum nomor 8;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, gugatan rekonsensi dapat dikabulkan sebagian dan ditolak selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa Gugatan Konvensi ditolak dan Gugatan rekonsensi dikabulkan sebagian, maka Para Penggugat konvensi/Para Tergugat rekonsensi adalah pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR Para Penggugat konvensi/Para Tergugat rekonsensi harus dihukum membayar biaya perkara yang ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan HIR, UU Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan ketentuan undang-undang, serta ketentuan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI seluruhnya;

Halaman 68 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI;

- Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi sebagian ;
2. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 42/49/2021 Tanggal 21 April 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKLN) Pamekasan adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat rekonvensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan sebagaimana terurai dalam sertipikat Hak Milik Nomor 92/Desa Waru Barat gambar situasi Nomor 1311 tahun 1985 yang dikeluarkan oleh kantor Agraria Pamekasan tanggal 4 November 1985 ;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang menguasai tanah dan bangunan bersertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 92 Desa Waru Barat, Gambar Situasi tanggal 27- 8-1985, Nomor 131/1985 seluas 461 M2, atas nama RIFKI (Penggugat Rekonvensi Tergugat VI Konvensi), yang terletak di Desa Waru Barat, Kecamatan Waru, Kabupaten Pamekasan, adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat I dan Penggugat II Konvensi/Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp 2.931.000,00 (dua juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumenep, pada hari Senin, tanggal 26 Desember 2022, oleh kami, Yuli Purnomosidi, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua, Yahya Wahyudi, S.H., M.H., dan Muhammad Arief Fatony, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sumenep Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 4 Januari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Agus Aryananda, S.H., Panitera, Rully Agusta Kuasa Tergugat I, dan Ja'farus Sodik, S.H., Kuasa Hukum Tergugat VI, tanpa dihadiri oleh Kuasa

Halaman 69 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Smp

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 I dan Penggugat II, Tergugat II, Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, dan Kuasa Tergugat V.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Yahya Wahyudi, S.H., M.H.,

Yuli Purnomosidi, S.H., M.H.

TTD

Muhammad Arief Fatony, S.H., M.H.

Panitera,

TTD

Agus Aryananda, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
3. ATK	:	Rp	75.000,00;
4. Panggilan	:	Rp	2.806.000,00;
Jumlah		Rp	2.931.000,00 (dua juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah)