



PUTUSAN

Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Pemalang yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini, dalam perkara antara :

1. Nama: **KHOLIQ MUBAROK** ; NIK: 3305152612800001 ; Tempat / Tanggal Lahir: Pemalang, 26 Desember 1980 ; Jenis Kelamin : Laki-Laki ; Agama: Islam ; Pekerjaan : Wiraswasta ; Alamat : Dusun 2 RT. 011 / RW. 004, Desa Banglarangan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I** ;
2. Nama : **EKA INDRAWATI** ; NIK : 3305155309820002 ; Tempat / Tanggal Lahir: Kebumen, 13 Sepember 1982 ; Jenis Kelamin: Perempuan ; Agama: Islam ; Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga ; Alamat: Dusun 2 RT. 011 / RW. 004, Desa Banglarangan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II** ;
3. Nama : **NUCHULAILAH** ; NIK : 3327114707570007; Tempat / Tanggal Lahir: Pemalang, 07 Juli 1957 ; Jenis Kelamin : Perempuan ; Agama: Islam ; Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga ; Alamat : Dusun 2 RT. 011 / RW. 004 Desa Banglarangan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III** ;
4. Nama : **MASHUDI** ; NIK: 3327111911550002 ; Tempat / Tanggal Lahir : Pemalang, 19 November 1955 ; Jenis Kelamin: Laki-Laki : Agama: Islam ; Pekerjaan : Sopir ; Alamat : Dusun 2 RT. 011 / RW. 004, Desa Banglarangan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV** ;

Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV secara bersama-sama disebut sebagai **Para Penggugat** ;

Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada JANU KURNIA UTAMA, S.H.I, dan AGUS HERMANTO, S.H. Keduanya Advokat/Pengacara yang beralamat di Jl. Diponegoro Gg. Kramat Dukuh Bandar Selatan Rt. 001Rw.005, Desa Gandarum, Kecamatan Kajen, Kabupaten Pekalongan, Kode Pos 51161 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Oktober 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tertanggal 20 Oktober 2020 Nomor : 200/SK/2020/PN Pml ;

Melawan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Nama : **PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero)** yang berkedudukan di Jakarta c.q. **PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) Cabang Tegal c.q. PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) Unit Comal** ; Alamat : Jl. Raya Ahmad Yani No. 7, Balutan, Purwoharjo, Kecamatan Comal Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1). Alphasiddha Yuliantana, 2). Rizki Sepriandi, 3). Rico Mangiring Purba, 4). Gita Diana Sari, 5). Muhammad Luthfi Dhifari, 6). Angrey Kuswoyo, 7). Aldo Diars Poetra, 8). Agus Supriyadi, 9). Bagus Purwanto, 10). Pramudia Gilang Praseda, 11). Ardhy Pradipta, masing-masing sebagai Karyawan dari PT Permodalan Nasional Madani (Persero) berdasarkan Surat Kuasa tanggal 21 Oktober 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tertanggal 1 Desember 2020 Nomor 225/SK/2020/ PN Pml. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;

2. Nama : **DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA c.q. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TEGAL**, Alamat: Jl. KS. Tubun No. 12, Desa Randugunting, Kecamatan Tegal Selatan Kota Tegal Provinsi Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1). Tio Serepina Siahaan, S.H.LL.M., 2). Pangihutan Siagian, S.H.M.H., 3). Drs. Dwi Hariyanto, 4). Hasya Ilma Adhana, S.H.M.H., 5). Agus Widayat, S.E., 6). Dinta Cahaya sari, S.H., 7). Khalis Prayogi, S.H., 8). Sofri, S.H., 9). Hendra Cahyono, S.H., 10). Aziz Kurniawan, S.E., 11). Fitriyadi, S.H., 12). Ratna Astuti, S.Sos.M.Si., 13). Marsya Denny Harisukma, S.E. berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 Oktober 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tertanggal 1 Desember 2020 Nomor 225/SK/2020/ PN Pml. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II** ;

3. Nama : **M. KHALIMIN** ; Usia : 50 Tahun ; Jenis Kelamin : Laki-Laki ; Agama: Islam ; Pekerjaan : Wiraswasta ; Alamat: RT. 015 / RW. 005, Desa Banglarangan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara serta surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Setelah memeriksa bukti surat-surat dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Halaman 2 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang di bawah register perkara perdata Nomor 30 /Pdt.G/2020/PN Pml, tertanggal 20 Oktober 2021, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pengusaha yang bergerak di bidang jual beli *spare part* (suku cadang) sepeda motor. Pada tahun 2018 Penggugat I dan Penggugat II ingin mengembangkan usahanya tersebut, sehingga pada hari Kamis tanggal 06 Desember 2018 Penggugat I dan Penggugat II mengajukan pembiayaan/kredit pada Unit Layanan Modal Mikro PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) Unit Comal sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor: 158 tertanggal 06 Desember 2018 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT Nasrizal, S.H.,M.Kn. dengan plafon sebesar **Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah)** dengan tenor selama 48 (empat puluh delapan) bulan dimulai dari bulan Januari 2019 dan berakhir pada bulan Januari 2023, dengan besar cicilan angsuran setiap bulan sebesar **Rp. 4.255.350,- (empat juta dua ratus lima puluh lima ribu tiga ratus lima puluh rupiah)**;
2. Bahwa atas pembiayaan/kredit yang diterima, Penggugat I dan Penggugat II menyerahkan agunan milik Penggugat III dan Penggugat IV selaku penjamin/orang tua dari Penggugat I dan Penggugat II berupa Tanah dan Bangunan dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 00720/Banglarangan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2008 Nomor: 00518/Banglarangan/2008 seluas 290 m² (dua ratus sembilan puluh meter persegi) setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang luas berubah menjadi 187 m² (seratus delapan puluh tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.34.11.10.00523 terdaftar atas nama Penggugat III dan Penggugat IV yang beralamat di Dusun 2 RT. 011 / RW. 004 Desa Banglarangan Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batasnya meliputi:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Desa ;
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah kosong ;
 - c. Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Tinggal ;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Kosong ;
3. Bahwa Tergugat I menyatakan terhadap agunan dimaksud telah diikat dengan Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan

Halaman 3 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Pemalang melalui Sertifikat Hak Tanggungan, namun sejak pencairan pembiayaan/kredit hingga gugatan ini diajukan pada Pengadilan Negeri Pemalang para Penggugat tidak pernah menerima atau diberikan salinan Sertifikat Hak Tanggungan yang dimaksud;

4. Bahwa pada awalnya Penggugat I dan Penggugat II merupakan debitur yang baik namun dalam perjalanannya Penggugat I dan Penggugat II mengalami kebangkrutan dalam usahanya, sehingga pada bulan Desember 2019 tidak dapat melakukan pembayaran cicilan angsuran sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam Perjanjian Pembiayaan, maka atas kelalaian dalam pembayaran tersebut Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan 3 (tiga) kali berturut-turut yakni Surat Peringatan (SP) 1 tanggal 15 April 2019, Surat Peringatan (SP) 2 tanggal 29 April 2019, dan Surat Peringatan (SP) 3 tanggal 20 Mei 2019;
5. Bahwa atas kelalaian dalam pembayaran pembiayaan/kredit Penggugat I dan Penggugat II tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan lelang melalui Tergugat II tanpa adanya terlebih dahulu upaya musyawarah dengan para Penggugat;
6. Bahwa dari hasil pelelangan yang diajukan Tergugat I melalui Tergugat II tersebut, maka agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 00720/Banglarangan atas nama Penggugat III dan Penggugat IV terjual kepada Tergugat III selaku pemenang lelang sebesar **Rp. 177.100.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah)** berdasarkan Risalah Lelang Nomor 310/41/2020 tanggal 25 Agustus 2020;
7. Bahwa selanjutnya Tergugat I menyampaikan Pemberitahuan Hasil Lelang kepada para Penggugat berdasarkan Surat Pemberitahuan Nomor S-001/PNM-TGL/CMAL/IX/20 dengan rincian penjualan sebagai berikut:

- Limit Lelang	177.100.000,-
- Bea Lelang	3.542.000,-
- PPN	4.427.000,-
- Hasil bersih lelang	169.130.000,-
- Pelunasan di PNM	147.823.654,-
- Biaya Lelang	2.050.000,-
- Sisa hasil lelang	19.256.846,-

8. Bahwa para Penggugat sangat keberatan dengan pelelangan tanah dan bangunan tersebut oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II karena harga tanah dan bangunan tidak sesuai harga pelelangan tersebut apabila dijual menurut harga pasaran tanah dan bangunan itu, seharusnya Tergugat I dan Tergugat II mempertimbangkan dulu sebelum melakukan pelelangan itu, apalagi sudah jelas mengapa Penggugat I dan Penggugat II selaku debitur macet

Halaman 4 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayarannya disebabkan usahanya bangkrut. Selain itu, Tergugat I setidaknya bisa memberikan toleransi dan memberikan solusi kepada Penggugat I dan Penggugat II selaku debitor untuk menjual tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan harga pasaran tanah dan bangunan itu, agar Penggugat I dan Penggugat II selaku debitor bisa mendapatkan modal usaha laginya;

9. Bahwa berdasarkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, maka para Penggugat mengalami kerugian dan secara jelas serta terang menunjukkan adanya Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

- a. Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah mengajak musyawarah para Penggugat tentang proses pelelangan dari tanah dan bangunan yang akan dilelang, serta tanpa didahului dengan permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri Pemalang melakukan pelelangan agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 00720/Banglarangan atas nama Penggugat III dan Penggugat IV. Hal ini secara jelas dan terang telah melanggar Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor: 158 tertanggal 06 Desember 2018 yang dibuat, ditandatangani, dan disepakati oleh para Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tercantum dalam Pasal 12 Penutup yang berbunyi: *"Tentang perjanjian ini dengan segala akibatnya, Para pihak sepakat memilih domisili hukum dan tetap pada **kantor Panitera Pengadilan Negeri Pemalang Domisili ini juga berlaku bagi para ahli waris dan penerima hak/kewajiban dari pihak NASABAH**"*.
- b. Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II dan Tergugat III secara sepihak menentukan limit lelang yang terlalu rendah atau di bawah harga pasaran yakni sebesar **Rp. 177.100.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah)** terhadap agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 00720/Banglarangan atas nama Penggugat III dan Penggugat IV tanpa didasarkan nilai/harga jual sepatutnya dalam masyarakat dan tanpa didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dipakai sebagai dasar untuk menentukan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta tanpa didahului dengan permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri Pemalang dalam menetapkan limit lelang. Hal ini secara jelas dan terang telah melanggar Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah Pasal 20 ayat (2) berbunyi: *"Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak"*. Junto

Halaman 5 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 Ayat 28 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa: *"Nilai Limit (Reserve Price) adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual"*. Dalam hal ini para Tergugat tidak pernah melibatkan atau bermusyawarah dengan para Penggugat dalam penentuan harga limit lelang objek Hak Tanggungan;

c. Tergugat I secara jelas dan terang tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat I dan Penggugat II selaku debitur untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan. Hal ini secara jelas dan terang telah melanggar Undang-Undang No 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah Pasal 20 ayat (3) dengan tegas menyatakan: *"Pelaksanaan Penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta ada pihak yang menyatakan keberatan"*; Dalam hal ini seharusnya penjual objek Hak Tanggungan adalah Penggugat III dan Penggugat IV selaku pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 00720/Banglarangan dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.34.11.10.00523 terdaftar atas nama Penggugat III dan Penggugat IV yang beralamat di Dusun 2 RT. 011 / RW. 004 Desa Banglarangan Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah;

d. Terhadap Tergugat I, para Penggugat menyatakan jika para Penggugat tidak pernah mengizinkan pembebanan hak tanggungan terhadap objek sengketa yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang dan tidak pernah mengizinkan Tergugat I untuk menjual jaminan melalui lelang, sedangkan terhadap Tergugat II telah menentukan harga limit yang terlalu rendah dan tidak berdasarkan nilai/harga jual sepatutnya dalam masyarakat sehingga menurut Penggugat Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

e. Tergugat I telah dengan sengaja menambahkan biaya-biaya operasional dan biaya-biaya lainnya yang timbul dari pelelangan tersebut dan dibebankan kepada para Penggugat;

10. Bahwa akibat tindakan Tergugat III dengan Risalah Lelang Nomor 310/41/2020 tanggal 25 Agustus 2020 yang telah membeli lelang atas penjualan lelang objek sengketa a quo yang tidak sah dan cacat hukum, serta tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan penjualan lelang

Halaman 6 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml

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

atas objek sengketa a quo secara tidak sah karena melanggar Pasal 1318 KHU Perdata, sehingga tindakan melakukan proses balik nama objek sengketa a quo atas proses lelang yang tidak sah dan cacat hukum, maka tindakan para Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum, yakni melanggar Pasal 1318 KUH Perdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimana perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian yang diderita para Penggugat yang telah kehilangan hak atas tanah dan bangunannya seluas 187 m² (seratus delapan puluh tujuh meter persegi). Maka sudah sewajarnya apabila para Penggugat mengajukan gugatan secara Perdata ke Pengadilan Negeri Pemalang dan menuntut agar para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk segera mengembalikan tanah dan bangunan sebagai pemilik tanah dan bangunan tersebut atau mengganti kerugian kepada para Penggugat secara tanggung renteng sesuai harga pasaran saat ini tanah dan bangunan tersebut;

11. Bahwa kerugian yang diderita oleh para Penggugat dihitung sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil berupa tanah dan bangunan seluas 187 m² (seratus delapan puluh tujuh meter persegi) dikalikan dengan harga tanah dan bangunan saat ini, yang ditaksir permeter **Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)** menjadi sebesar **Rp 467.500.000,- (empat ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)**
 - b. Kerugian Immateriil dengan perincian sejak dilakukan pelelangan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 310/41/2020 tanggal 25 Agustus 2020, maka kerugian ditaksir selama 3 (tiga) bulan dikalikan **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)** menjadi sebesar **Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)**.
Maka total kerugian Materiil ditambah kerugian Immateriil yang diderita oleh para Penggugat adalah sebesar **Rp 467.500.000,- (empat ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)** ditambah **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)** menjadi sebesar **Rp. 497.500.000,- (empat ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)**;
12. Bahwa para Penggugat masih memiliki iktikad yang baik untuk menyelesaikan perkara ini dan mendapatkan kembali agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 00720/Banglarangan atas nama Penggugat III dan Penggugat IV;
13. Bahwa tidak berlebihan pula Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pemalang untuk menyatakan dan menetapkan secara hukum terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbar Bij*

Halaman 7 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml

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

Voorraad) meskipun para Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pemalang c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut Hukum, bahwa para Tergugat telah melakukan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan menurut Hukum, bahwa proses penjualan lelang pada tanggal 25 Agustus 2020 dengan Risalah Lelang Nomor 310/41/2020 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00720/Banglarangan seluas 187 m² (seratus delapan puluh tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.34.11.10.00523 terdaftar atas nama Penggugat III dan Penggugat IV yang beralamat di Dusun 2 RT. 011 / RW. 004 Desa Banglarangan Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah adalah Tidak Sah/ Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum;
4. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian Materiil dan kerugian Immateriil kepada para Penggugat sebesar **Rp 467.500.000,- (empat ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)** ditambah **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)** menjadi sebesar **Rp. 497.500.000,- (empat ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)**;
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*dwangsoom*) sebesar **Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)** setiap keterlambatan melaksanakan putusan ini;
6. Menghukum para Tergugat untuk mematuhi isi Putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala Biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Jika Ketua Pengadilan Negeri Pemalang Berpendapat Lain, Mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Para Penggugat datang menghadap diwakili oleh Kuasanya, Pihak Tergugat I datang menghadap diwakili oleh Kuasanya, Tergugat II datang menghadap

Halaman 8 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diwakili oleh Kuasanya sedangkan Tergugat III datang menghadap sendiri di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil karena tidak mencapai kata kesepakatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mediasi tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. FAKTA HUKUM YANG MENJADI LATAR BELAKANG GUGATAN A QUO

Bahwa setelah mempelajari secara seksama dan teliti atas gugatan *a quo*, **TERGUGAT I** mendapati bahwa apa yang menjadi dasar awal mula gugatan adalah Perjanjian Pembiayaan antara Kholiq Mubarak (**PENGGUGAT I**) dengan **TERGUGAT I** dengan objek agunan berupa tanah dan bangunan dengan bukti Sertipikat Hak Milik No. 00720 atas nama 1. Nuchulailah 2. Mashudi dengan luas 187 m² yang terletak di Banglarangan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang. Bahwa **TERGUGAT I** perlu menguraikan terlebih dahulu Fakta Hukum yang sebenarnya atas perkara *a quo* kepada Majelis Hakim pemeriksa. Fakta Hukum ini **TERGUGAT I** uraikan karena **PARA PENGGUGAT** mencoba menyembunyikan Fakta Hukum yang sebenarnya sehingga membuat pembaca gugatan tersesat dengan dalil-dalilnya. Selanjutnya **TERGUGAT I** menguraikan Fakta Hukum atas perkara *a quo* sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 06 Desember 2008, **PENGGUGAT I** mendapatkan fasilitas pembiayaan dari **TERGUGAT I** sebesar Rp 130.000.000 (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu pembiayaan selama 48 (Empat Puluh Delapan) bulan dan angsuran perbulannya sebesar Rp. 4.255.350 (Empat Juta Dua Ratus Lima Puluh Lima Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Rupiah) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor: 158 tanggal 06 Desember 2018;
2. Bahwa atas pembiayaan/kredit yang diterima oleh **PENGGUGAT I**, **PENGGUGAT III** dan **PENGGUGAT IV** menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan dengan bukti Sertipikat Hak Milik No 00720 atas nama 1. Nuchulailah 2. Mashudi dengan luas 187m² yang terletak di Desa Banglarangan Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pemalang;

Halaman 9 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terhadap agunan telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 190 tertanggal Empat Maret 2020 yang dibuat dihadapan Qoyum Maulana, S.H, Notaris/PPAT di Purwakarta, jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 01097/2020 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta tanggal 17 Maret 2020, Sertifikat Hak Tanggungan mana memiliki irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa**". Sehingga apabila **PENGGUGAT I** selaku debitur wanprestasi/ingkar janji maka selaku pemegang Hak Tanggungan **TERGUGAT I** berhak untuk melakukan penjualan atas agunan baik secara sukarela maupun secara pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
4. Bahwa dalam perjalanannya, ternyata **PENGGUGAT I** tidak dapat melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam Perjanjian Pembiayaan. Atas kelalaian dalam melakukan pembayaran tersebut, **TERGUGAT I** kemudian mengirimkan surat Peringatan 3 (tiga) kali berturut-turut kepada **PENGGUGAT I** yakni sebagai berikut:
 - Surat **TERGUGAT I** dengan No. 001/SP/PNM-CMAL/IV/2019 tertanggal 15 April 2019, perihal Surat Peringatan I, untuk jumlah hutang hingga tanggal 22 April 2019 sebesar Rp 4.352.797 (Empat Juta Tiga Ratus Lima Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Tujuh);
 - Surat **TERGUGAT I** dengan No. 002/SP/PNM-CMAL/IV/2019 tertanggal 29 April 2019, perihal Surat Peringatan II, untuk jumlah hutang hingga tanggal 06 Mei 2019 sebesar Rp 4.352.797 (Empat Juta Tiga Ratus Lima Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Tujuh);
 - Surat **TERGUGAT I** dengan No. 003/SP/PNM-CMAL/IV/2019 tertanggal 20 Mei 2019, perihal Surat Peringatan III, untuk jumlah hutang hingga tanggal 27 Mei 2019 sebesar Rp 8.438.916,- (Delapan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Delapan Ribu Sembilan Ratus Enam Belas).
5. Bahwa meskipun **TERGUGAT I** telah mengirimkan surat-surat peringatan kepada **PENGGUGAT I** sebagaimana di atas, **PENGGUGAT I** ternyata tetap tidak melakukan kewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran sebagaimana telah diatur dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor: 158

Halaman 10 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 06 Desember 2018. Dikarenakan **PENGUGAT I** tidak dapat melakukan pembayaran kewajibannya, maka **TERGUGAT I** menempuh jalur LELANG melalui KPKNL Tegal (**TERGUGAT II**);

6. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang dilaksanakan **TERGUGAT I** kembali memberikan surat, yaitu surat pemberitahuan lelang kepada **PARA PENGUGAT** sebagai berikut:

- Surat **TERGUGAT I** dengan No. 008/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 Tanggal 27 Juli 2020 Perihal Pemberitahuan Lelang kepada **PENGUGAT I** dan **PENGUGAT II**;
- Surat **TERGUGAT I** dengan No. 009/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 Tanggal 27 Juli 2020 Perihal Pemberitahuan Lelang kepada **PENGUGAT III**;
- Surat **TERGUGAT I** dengan No. 0011/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 Tanggal 27 Juli 2020 Perihal Pemberitahuan Lelang kepada **PENGUGAT IV**.

5. Bahwa meskipun **TERGUGAT I** telah mengirimkan surat-surat pemberitahuan lelang kepada **PARA PENGUGAT** sebagaimana di atas, **PENGUGAT I** ternyata tetap tidak melakukan kewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran sebagaimana telah diatur dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor: 158 tanggal 06 Desember 2018. Dikarenakan **PENGUGAT I** tidak dapat melakukan pembayaran kewajibannya, maka **TERGUGAT I** merealisasikan pelaksanaan Lelang melalui KPKNL Tegal (**TERGUGAT II**) sebagaimana Akta Risalah Lelang Nomor: 310/41/2020 Tanggal 25 Agustus 2020 pembeli **TERGUGAT III** dengan nilai limit Rp. 177.100.000 (Seratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Seratus Ribu Rupiah).

B. DALAM EKSEPSI:

A. GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN PARA PENGUGAT DIBUAT SECARA SEMBARANGAN/ASAL-ASALAN TANPA ADANYA DASAR HUKUM YANG TEPAT DAN PASTI, SEHINGGA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN PARA PENGUGAT SANGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUR LIBEL*).

1. Bahwa **PARA PENGUGAT** pada gugatannya terkesan tidak dapat menentukan dasar hukum perihal tidak sahnya proses pelelangan umum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan disisi lain **PARA PENGUGAT** pada Petitum angka 4 mengakui tidak memiliki kemampuan Kembali untuk pembayaran atau pelunasan atas kewajiban **PENGUGAT I** terhadap **TERGUGAT I** (wanprestasi);

Halaman 11 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada Petitumnya **PARA PENGGUGAT** juga menyatakan tidak sah dan batal demi hukum segala jenis proses pelelangan asset dan menangguhkan eksekusi lelang sampai **PENGGUGAT I** dapat mengembalikan pinjamannya kepada **TERGUGAT I**;
3. Bahwa sebagaimana dalil-dalil dari **PARA PENGGUGAT** terkesan tidak mengetahui maksud serta tujuan dari gugatannya, di satu sisi ingin diberi toleransi atas kewajibannya namun di sisi lain mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjalankan lelang eksekusi hak tanggungan;
4. Oleh karena itu sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara untuk menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PARA PENGGUGAT** atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PARA PENGGUGAT** tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan. Hal ini sesuai dengan doktrin hukum yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang *obscuur libel*, yakni:

“Yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”

5. Hal tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menegaskan bahwa:

“Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No. 565K/Sip/1973, yang kaidah hukumnya menyatakan:

“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”.

B. PARA PENGGUGAT TELAH MENGAJUKAN GUGATANNYA SECARA LICIK (EXCEPTIO DOLI PRAE SINTIS)

1. Bahwa dengan diajukannya gugatan ini oleh **PARA PENGGUGAT**, sebenarnya **PARA PENGGUGAT** telah melakukan

Halaman 12 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan lirikan dan menjurus pada upaya untuk menunda hak dari

TERGUGAT I;

2. Bahwa pada Posita gugatan perbuatan melawan hukum **PARA PENGUGAT** pada angka 4, 5, 6 dan 7 menyatakan dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya telah melakukan keterlambatan dan pembayaran angsuran tidak lancar;
3. Bahwa dengan demikian sangat terbukti dan tidak dapat disanggah lagi kebenarannya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh **PARA PENGUGAT** didasarkan atas pemikiran dan perbuatan lirikan dari **PARA PENGUGAT** guna mengulur-ulur kewajiban dari **PENGUGAT I** dan guna menunda hak **TERGUGAT I** atas SHM No 00720 yang telah dibebankan Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang terhormat dan bijaksana menolak perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

C. BAHWA PARA PENGUGAT SENDIRI TIDAK MELAKUKAN PRESTASINYA (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

1. Bahwa dalam hal ini **TERGUGAT I** mencoba menjelaskan awal adanya hubungan hukum antara **PARA PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** berawal pada tanggal 06 Desember 2018 **PENGUGAT I** dan **PENGUGAT II** mendapatkan fasilitas pembiayaan dari **TERGUGAT I** berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan No. 158 dengan jumlah pinjaman yang diberikan sebesar Rp. 130.000.000 (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah),- jangka waktu pinjaman 48 Bulan dengan kewajiban setiap angsuran bulannya sebesar Rp. 4.255.350,- (Empat Juta Dua Ratus Lima Puluh Lima Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Rupiah).
2. Bahwa, **PENGUGAT I** dan **PENGUGAT II** telah menandatangani Akta Perjanjian Kredit Nomor 158 tanggal 06 Desember 2018, dan Untuk menjamin pelunasan pinjaman pembiayaan dimaksud, **PENGUGAT III** dan **PENGUGAT IV** telah menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No.00720 atas nama 1. Nuchulailah. 2. Mashudi, Desa Banglarangan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pematang;
3. Selanjutnya, pengikatan Jaminan tersebut dilakukan secara sempurna dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 190/2020 tanggal 04

Halaman 13 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2020 yang dibuat oleh Notaris Qoyum Maulana, S.H., M.Kn, PPAT di Kabupaten Pemalang, selanjutnya atas dasar APHT dimaksud, maka terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor 01097/2020 tanggal 17 Maret 2020 dengan nilai sebesar Rp. 156.000.000 (Seratus Lima Puluh Enam Juta rupiah). Jaminan maupun agunan yang diterima oleh **TERGUGAT I** berupa Tanah/Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Milik No 00720 dengan luas 187 m² atas nama 1. Nuchulailah 2. Mashudi yang terletak di Desa Banglarangan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang;

4. Bahwa seiring berjalannya waktu kewajiban **PENGGUGAT I** kepada **TERGUGAT I** mulai tersendat sebagaimana juga diakui sendiri oleh **PARA PENGGUGAT** pada angka 4 positanya. Adapun tindakan **PENGGUGAT I** tersebut adalah suatu tindakan cidera janji (wanprestasi) sesuai dalam Pasal 6 Akta Perjanjian Pembiayaan No. 158 tanggal 06 Desember 2018 dan Jadwal Angsuran yang merupakan bagian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Akta Perjanjian Kredit.
5. Bahwa dalam Posita Gugatan halaman 3 angka no 1 telah mengakui secara nyata bahwa Penggugat Telah : *"Mengajukan Pembiayaan kredit sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 158 tanggal 06 Desember 2018 yang dibuat dan di tandatangani di hadapan Notaris Nasrizal SH, Mkn dengan Plafon Rp. 130.000.000 dengan tenor selama 48 bulan dengan besaran cicilan angsuran sebesar RP. 4.255.350. "*
6. Bahwa dalam Posita Gugatan halaman 3 angka no 4 menyebutkan: *"sehingga pada bulan Desember 2019 tidak dapat melakukan pembayaran cicilan angsuran sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah di sepakati dalam perjanjian pembiayaan"*
7. *Exceptio non adimpleti contractus* (si penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya) ialah **seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian**. Bahwa sebagaimana uraian tersebut dalam angka 5 di atas, mana mungkin seseorang yang tidak menjalankan Prestasinya/Kewajiban pembayaran angsuran dan mengakui secara nyata bahwa ia tidak menjalankan

Halaman 14 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prestasinya/Kewajiban dari Perjanjian Pembiayaan yang telah di sepakatinnya lalu kemudian menggugat. Terdapat kontradiksi antara yang menjadi kewajibannya dengan apa yang di tuntutnya dalam posita gugatan Aquo. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya *"Hukum Perjanjian"*, PT Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji....."

Maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang terhormat dan bijaksana menolak perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **TERGUGAT I** mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan.
2. Bahwa **TERGUGAT I** menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan **PARA PENGGUGAT**, kecuali yang secara tegas **TERGUGAT I** mengakui kebenarannya.

A. PENGGUGAT MERUPAKAN PARA PENGGUGAT YANG BERITIKAD BURUK, KARENA TERBUKTI DEMI HUKUM BAHWA PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG TELAH CIDERA JANJI/WANPRESTASI TERHADAP TERGUGAT I BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN PEMBIAYAAN

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil **PARA PENGGUGAT**, agar Majelis Hakim Yang Terhormat mempunyai pemahaman yang sama, maka perlu **TERGUGAT I** sampaikan, bahwa **TERGUGAT I** telah memberikan pinjaman pembiayaan kepada **PENGGUGAT I**, dengan proses/kronologis sebagai berikut:
 - a. Bahwa, **PENGGUGAT I** dan **PENGGUGAT II** telah menandatangani Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 158 tanggal 06 Desember 2018,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Untuk menjamin pelunasan pinjaman pembiayaan dimaksud, **PENGUGAT III** dan **PENGUGAT IV** telah menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No.00720 atas nama 1. Nuchulailah. 2. Mashudi, Desa Banglarangan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang.
 - c. Selanjutnya, pengikatan Jaminan tersebut dilakukan secara sempurna dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 190/2020 tanggal 04Maret 2020 yang dibuat oleh Notaris Qoyum Maulana, S.H., M.Kn, PPAT di Kabupaten Pemalang, selanjutnya atas dasar APHT dimaksud, maka terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor 01097/2020 tanggal 17Maret 2020 dengan nilai sebesar Rp. 156.000.000 (Seratus Lima Puluh Enam Juta rupiah).
 - d. Berdasarkan rangkaian peristiwa tersebut di atas, maka Perjanjian dan pengikatan jaminan sebagai objek hak tanggungan telah dibuat secara sah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang (asas *pacta sunt servanda*).
2. Bahwa seiring berjalannya waktu kewajiban **PENGUGAT I** kepada **TERGUGAT I** mulai tersendat sebagaimana juga diakui sendiri oleh **PARA PENGUGAT** pada angka 4 positanya. Adapun tindakan **PENGUGAT I** tersebut adalah suatu tindakan cidera janji (wanprestasi) sesuai dalam Pasal 6 Akta Perjanjian Kredit No. 158 tanggal 06 Desember 2018 dan Jadwal Angsuran yang merupakan bagian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Akta Perjanjian Kredit, sehingga dengan begitu **TERGUGAT I** memberikan Surat Peringatan sebagai berikut:
- i. Bahwa pada tanggal 15 April 2019, **TERGUGAT I** mengirimkan surat Nomor 001/SPI/PNM-CMAL/IV/2019 perihal Surat Peringatan I kepada **PENGUGAT I**.
 - ii. **TERGUGAT I** kembali mengirimkan surat Nomor 002/SPII/PNM-CMAL/IV/2019 tanggal 29 April 2019 perihal Surat Peringatan II kepada **PENGUGAT I**.
 - iii. Mengingat tetap tidak ada tanggapan dari **PENGUGAT I**, maka pada tanggal 20 Mei 2019, **TERGUGAT I** kembali mengirimkan surat Nomor 003/SPIII/PNM-CMAL/V/2019 perihal Surat Peringatan III kepada **PENGUGAT I**, yang pada pokoknya meminta **PENGUGAT I** untuk segera

Halaman 16 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada **TERGUGAT I**, dengan batas waktu hingga 7 (tujuh) hari.

3. Dari uraian di atas, jelas terbukti bahwa **PENGUGAT I** telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama **TERGUGAT I** sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 158 tanggal 06 Desember 2018. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya *"Hukum Perjanjian"*, PT Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji....."

Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai "UU HT"), ditegaskan bahwa:

"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."

4. Bahwa isi ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila **PENGUGAT I** telah Wanprestasi, maka **TERGUGAT I** selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;
5. Bahwa dasar **TERGUGAT I** melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:
- 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 mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".

Halaman 17 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa **TERGUGAT I** menolak Posita angka 8, 9, 10, 11 dan 12 yang intinya menyatakan keberatan proses lelang atas obyek sengketa yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui perantaraan KPKNL Tegal adalah tidak sah, terkait pelaksanaan lelang yang dilakukan **TERGUGAT I** melalui perantaraan KPKNL Tegal telah sesuai dengan ketentuan dalam Perundang-undangan yang berlaku, namun **TERGUGAT I** tetap akan menanggapi sebagai berikut:

- a. Bahwa KPKNL Tegal telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 25 Agustus 2020 sebagaimana Risalah Lelang No. 310/41/2020 dengan hasil pembeli yaitu M. Khalimin **TERGUGAT III**;
 - b. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang tersebut, **TERGUGAT I** telah mengirimkan surat pemberitahuan S-008/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 Tanggal 27 Juli 2020 kepada **PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II**, S-009/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 Tanggal 27 Juli 2020 kepada **PENGGUGAT III**, S-011/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 Tanggal 27 Juli 2020 kepada **PENGGUGAT IV**;
 - c. Bahwa **TERGUGAT I** juga telah mengumumkan kepada khalayak ramai pengumuman lelang tertanggal 11 Agustus 2020 melalui Surat Kabar Radar Tegal;
7. Bahwa berdasarkan uraian angka 6 huruf a s/d c di atas, maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan yang mana turut juga mementahkan dalil **PARA PENGGUGAT** pada angka 8, 9, 10, 11 dan 12 yang menyatakan pelelangan tidak sesuai prosedur terlebih pelaksanaan pelelangan umum atas aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor 00720 dilatarbelakangi oleh perbuatan cidera janji/wanprestasi oleh **PENGGUGAT I** atas kewajiban pembayaran hutang **PENGGUGAT I** kepada **TERGUGAT I** berdasarkan Akta Perjanjian Kredit, dan pelaksanaan pelelangan tersebut demi hukum telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Akta Perjanjian Kredit dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya pelelangan aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor 00720 tersebut demi hukum sah dan berlaku mengikat terhadap **PARA PENGGUGAT**;

BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA SELURUH TINDAKAN-TINDAKAN TERGUGAT I, KHUSUSNYA TERKAIT PROSEDUR PELELANGAN ASET JAMINAN HAK TANGGUNGAN SHM NOMOR

Halaman 18 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00720 TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN AKTA PERJANJIAN PEMBIAYAAN DAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD*).

B. BAHWA TINDAKAN PELELANGAN ASET JAMINAN SHM NOMOR 00720 YANG DILAKUKAN TERGUGAT I ADALAH SAH DEMI HUKUM DAN TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PARA PENGGUGAT** yang mengada-ada dan tidak disertai dengan bukti-bukti yang sah. Seluruh argumentasi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PARA PENGGUGAT** merupakan bentuk manipulasi **PARA PENGGUGAT** dalam menggambarkan permasalahan hukum yang sebenarnya terjadi. **PENGGUGAT I** yang notebene adalah debitur yang telah lalai atau ingkar terhadap kewajiban pembayaran hutangnya kepada **TERGUGAT I**, mencoba untuk melakukan penyelundupan hukum melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum demi mencari keuntungan sepihak dan tanpa mengindahkan asas-asas keadilan dan kebenaran yang berlaku di masyarakat.
2. Bahwa sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** sampaikan pada huruf A diatas sebenarnya telah terang dan jelas wanprestasi yang dilakukan oleh **PENGGUGAT I** terhadap Akta Perjanjian Kredit yang ditandatangani antara **PENGGUGAT I** dengan **TERGUGAT I**;
3. Bahwa dikarenakan aset jaminan **PENGGUGAT** yang berupa SHM Nomor 00720 telah dibebankan hak tanggungan berdasarkan APHT Nomor 190/2020 tanggal 04Maret 2020 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01097/2020 tanggal 17Maret 2020, maka berdasarkan ketentuan Pasal 14 Jo. Pasal 20 ayat (1) butir b UU Hak Tanggungan **TERGUGAT I** mengajukan permohonan pelelangan umum terhadap objek jaminan hak tanggungan SHM Nomor 00720 kepada **KPKNL Tegal** selaku lembaga yang berwenang dalam melaksanakan lelang. Berikut **TERGUGAT I** kutip bunyi ketentuan

Halaman 19 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml

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

Pasal 14 ayat 2 dan 3 Jo. Pasal 20 ayat (1) butir b UU Hak Tanggungan, sebagai berikut:

"Pasal 14 ayat 2

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

Pasal 14 ayat 3

- (3) 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.*

"Pasal 20

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya."*

4. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka pelelangan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui perantara **KPKNL Tegal** telah sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan sebagaimana yang diatur dalam UU Hak Tanggungan dan PMK No. 27 tahun 2016. Lebih lanjut karena pelelangan atas tanah SHM No.724 telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan maka berdasarkan Pasal 4 PMK No. 27/2016 lelang tersebut tidak dapat dibatalkan. Untuk lebih jelasnya **TERGUGAT I** akan mengutip bunyi Pasal 4 PMK No. 27/2016 sebagai berikut:

Halaman 20 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml

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

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."

5. Bahwa berdasarkan uraian di atas dan turut juga mementahkan Posita **PARA PENGUGAT** pada angka 8, 9, dan 10 yang menyatakan lelang harus diatalkan.
6. Maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan pelelangan umum atas aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor 00720 dilatarbelakangi oleh perbuatan cidera janji/wanprestasi **PENGUGAT I** atas kewajiban pembayaran hutang **PENGUGAT I** kepada **TERGUGAT I** berdasarkan Akta Perjanjian Kredit, dan pelaksanaan pelelangan tersebut demi hukum telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Akta Perjanjian Kredit dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya pelelangan aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor 00720 tersebut demi hukum sah dan berlaku mengikat terhadap **PARA PENGUGAT**.

BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA SELURUH TINDAKAN-TINDAKAN TERGUGAT I, KHUSUSNYA TERKAIT PROSEDUR PELELANGAN ASET JAMINAN HAK TANGGUNGAN SHM NOMOR 00720 TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN AKTA PERJANJIAN PEMBIAYAAN DAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA PENGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD).

C. DEMI HUKUM TERBUKTI BAHWA TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEHINGGA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DIAJUKAN PARA PENGUGAT KEPADA TERGUGAT I TIDAK BERDASAR DAN HARUS DITOLAK

1. Bahwa berdasarkan uraian butir A dan B di atas, secara jelas **TERGUGAT I** telah menolak dengan tegas seluruh uraian dalil-dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan **PARA PENGUGAT** dalam Gugatan *a quo* sebagaimana pada posita angka 8, 9, 10, 11 dan 12 karena berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, dapat membuktikan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi

Halaman 21 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara *Parate Eksekusi* yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** terhadap SHM No. 00720 telah sesuai dengan ketentuan mekanisme lelang yang berlaku berdasarkan PMK No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karenanya, pelaksanaan lelang tersebut sah dan berlaku mengikat. Dengan demikian, dengan ini **TERGUGAT I** tidak akan menyampaikan kembali uraian dalil-dalil bantahan tersebut.

2. Bahwa dikarenakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PARA PENGGUGAT** terkait tuduhan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **TERGUGAT I** berdasarkan ketentuan Pasal 1318 KUHPdata. Dengan ini **TERGUGAT I** menyatakan menolak dengan tegas karena pernyataan tersebut merupakan suatu dalil yang sangat bertentangan dengan fakta yang sebenarnya, sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** uraikan pada butir-butir sebelumnya. Untuk menegaskan bahwa **TERGUGAT I** tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh **PARA PENGGUGAT**, maka **TERGUGAT I** akan menguraikan secara lebih terperinci unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

a. Unsur adanya suatu perbuatan:

Perihal perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** berupa melakukan lelang eksekusi terhadap obyek jaminan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 158 tanggal 06 Desember 2018, merupakan pelaksanaan hak dari **TERGUGAT I**, yang dilakukan sebagai akibat dari **PENGUGAT I** telah Wanprestasi terhadap **TERGUGAT**, sebagaimana diatur pada Pasal 6 serta Pasal 14 ayat (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan Jo. PMK Lelang.

b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:

1. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimana berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 158 tanggal 06Desember 2018. APHT No. 190/2020 tanggal 04 Maret 2020 Jo SHT No.01097/2020 tanggal 17 Maret 2020 secara tegas dinyatakan bahwa jaminan milik **PENGUGAT III dan PENGUGAT IV** telah diberikan kepada **TERGUGAT I** sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan apabila **PENGUGAT I** melakukan Wanprestasi, maka **TERGUGAT I** berhak untuk melakukan eksekusi secara langsung dalam hal pelunasan hutang **PENGUGAT I**;

Halaman 22 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** yaitu melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No.00720, tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Bahkan sebaliknya tindakan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** tersebut **telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 jo Pasal 14 ayat (2) dan (3) serta Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan.**

3. Bahwa mengenai limit yang ditetapkan oleh **TERGUGAT I** atas pelaksanaan lelang SHM No. 00720 sebesar Rp. 177.100.000 (seratus tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah), tidak bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat, dimana berdasarkan Pasal 1 Angka 19 Jo Pasal 1 Angka 28 Jo Pasal 43 Ayat (2) Jo Pasal 44 Ayat (1) PMK No. 27/2016 secara tegas menyatakan sebagai berikut:

- a. Pasal 1 Angka 19 yang menegaskan bahwa:
"Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang menjual barang secara lelang."
- b. Pasal 1 Angka 28 yang menegaskan bahwa:
"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual."
- c. Pasal 43 Ayat (2) yang menegaskan bahwa:
"Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual."
- d. Pasal 44 (1) yang menegaskan bahwa:
"(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. *penilaian oleh Penilai; atau*
 - b. *penaksiran oleh Penaksir."*

Oleh karenanya, unsur adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan **TERGUGAT I** dalam perkara ini juga tidak terpenuhi;

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku:

Bahwa sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** sampaikan pada butir-butir sebelumnya bahwa **PENGUGAT I** telah melakukan

Halaman 23 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pembiayaan No.158 tanggal 06 Desember 2018, dan penetapan nilai limit obyek sengketa serta pelaksanaan lelang *Parate Eksekusi* yang **TERGUGAT I** lakukan telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 ayat (3) Jo Pasal 7 Ayat (4) Akta Perjanjian Pembiayaan No. 158 tanggal 06 Desember 2018 Jo Pasal 2 butir (4) dalam SHT No. 01097/2020 Jo Pasal 6 Jo Pasal 14 Jo Pasal 20 UU Hak Tanggungan Jo Pasal 1 Angka 19 Jo Pasal 1 Angka 28 Jo Pasal 43 Ayat (2) Jo Pasal 44 Ayat (1) PMK No. 27/2016. Oleh karenanya, unsur adanya kesalahan terhadap **TERGUGAT I** dalam perkara ini juga tidak terpenuhi;

d. Unsur adanya kerugian bagi korban:

1. Bahwa sebagaimana yang telah berulang kali **TERGUGAT I** tegaskan dalam perkara ini bahwa **PENGGUGAT I** telah melakukan Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit, maka jelas tidak ada kerugian yang timbul bagi **PARA PENGGUGAT** dalam perkaraini;
2. Bahwa menurut Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, hal. 140, persyaratan ganti rugi menurut KUH Perdata, khususnya ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

4. Saat Terjadinya Kerugian

Suatu ganti rugi hanya dapat diberikan terhadap kerugian sebagai berikut:

- **Kerugian yang telah benar-benar dideritanya**
- *Kerugian karena kehilangan keuntungan atau pendapatan yang sedianya dapat dinikmati oleh korban”.*

3. Bahwa dari penjelasan Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. tersebut, untuk menentukan ganti rugi, **PARA PENGGUGAT** terlebih dahulu harus menentukan kapan **PARA PENGGUGAT** telah benar-benar menderita kerugian, sedangkan dalam Gugatan **PARA PENGGUGAT** sendiri tidak dapat membuktikan bahwa **PARA PENGGUGAT** menderita kerugian atas pelelangan umum tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian unsur kerugian sebagaimana yang didalilkan oleh **PARA PENGUGAT** dalam perkara gugatan perbuatan melawan hukum ini tidak terpenuhi.

e. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:

1. Sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** uraikan pada butir (a) di atas mengenai unsur adanya suatu perbuatan, yang mana pada uraian tersebut **TERGUGAT I** menegaskan bahwa terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa **PENGGUGAT I** melakukan Wanprestasi;
2. Bahwa sebagai akibat **PENGGUGAT I** melakukan Wanprestasi, maka dalil **PARA PENGUGAT** yang menyatakan **TERGUGAT I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum **tidak memenuhi unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian**.
3. Dengan demikian, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan **PARA PENGUGAT** terhadap **TERGUGAT I** dalam persidangan *a quo* sepenuhnya mengada-ada dan tidak berdasar, melainkan patut diduga Gugatan *a quo* merupakan suatu cara yang dilakukan oleh **PARA PENGUGAT** sebagai upaya untuk menutup-nutupi perbuatan-perbuatan wanprestasi yang terlebih dahulu dilakukan **PENGGUGAT I** terhadap **TERGUGAT I** berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan. Karenanya, demi hukum mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PARA PENGUGAT** sepenuhnya.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, DEMI HUKUM TERBUKTI BAHWA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN OLEH PARA PENGUGAT KEPADA TERGUGAT I TIDAK TERPENUHI DAN SAMA SEKALI TIDAK BERDASAR SERTA MENGADA-ADA. DENGAN DEMIKIAN, DEMI HUKUM DAN KEADILAN MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA MENYATAKAN BAHWA PARA PENGUGAT BUKANLAH PARA PENGUGAT YANG BERITIKAD BAIK DAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR UNTUK MENUNTUT TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM), SEHINGGA HARUS DITOLAK DAN DIKESAMPINGKAN

1. Bahwa tentang tuntutan uang paksa (*Dwangsom*), Putusan Mahkamah Agung R.I No.307 K/Sip/1976 tanggal 1 Maret 1976 yang telah menjadi Yurisprudensi Tetap, kaidah hukumnya juga menegaskan:

“Tuntutan uang paksa harus ditolak karena tidak perlu, bukankah putusan ini apabila telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti atas permohonan Penggugat Terbanding oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dapat dilakukan eksekusi”.

2. Berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV, suatu tuntutan *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang;
3. Bahwa hal tersebut diperkuat juga dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No.791 K/Sip/1972 tanggal 16 Februari 1973 sebagaimana dikutip oleh Lilik Mulyadi dalam bukunya yang berjudul *Tuntutan Uang Paksa (Dwangsom) Dalam Teori dan Praktik*, Penerbit Djambatan, Jakarta, tahun 2001, halaman 87; yang pada intinya menyatakan bahwa terhadap penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang, maka **PENGGUGAT** dapat melakukan sita eksekusi yang dilanjutkan dengan pelelangan.
4. Selain itu dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No.79 K/Sip/1972 juga diatur kaidah hukum bahwa *Dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang.
5. Bahwa karena tuntutan **PARA PENGGUGAT** dalam Petitum No. 4 Gugatan *a quo* tersebut merupakan tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka tuntutan **PARA PENGGUGAT** mengenai uang paksa (*Dwangsom*) dalam Petitum No. 5 Gugatan *a quo* haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, SANGAT JELAS BAHWA DALIL PARA PENGGUGAT TENTANG MEMBAYAR UANG PAKSA DWANGSOM KEPADA TERGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM, SEHINGGA DENGAN DEMIKIAN TERGUGAT MEMOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT



E. TUNTUTAN MENGENAI PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD) DARI PARA PENGGUGAT SANGAT MENGADADA DAN TIDAK BERDASAR HUKUM

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil **PARA PENGGUGAT** pada Petitum No. 7 Gugatan *a quo*, mengenai permohonan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*), karena sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") R.I. No.Um/282/VI/1136/III/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo. SEMA No.3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo. SEMA No.4 tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) Dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia, yang menyatakan bahwa:

"Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan:

Agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta".

2. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan *uit voerbaar bij voorraad* hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
3. Bahwa meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, *quod non*, terhadap permohonan *uit voerbaar bij voorraad* ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut:
 - a. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.02 tahun 1975: agar Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi untuk sangat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhati-hati dalam mempergunakan lembaga *uitvoerbaar bij voorraad*;

- b. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.06 tahun 1975: kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri agar tidak menjatuhkan keputusan *uitvoerbaar bij voorraad* walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) H.I.R./Pasal 191 ayat (1) RBG. telah dipenuhi;
- c. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.03/2000 tertanggal 21 Juni 2000: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBG serta Pasal 332 RV;
- d. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, TELAH TERBUKTI BAHWA TUNTUTAN PUTUSAN *UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD* DALAM PETITUM NO. 7 GUGATAN A QUO TIDAK LAYAK UNTUK DIPERTIMBANGKAN, KARENA TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU. OLEH KARENA ITU, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka **TERGUGAT I** memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus Perkara **30/Pdt.G/2020/PN.Pml** dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Halaman 28 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT I** tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan **PARA PENGGUGAT** terbukti telah wanprestasi atas Akta Perjanjian Kredit No. 158 tanggal 06 Desember 2018;
4. Menyatakan sah demi hukum lelang eksekusi yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TEGAL** atas obyek jaminan berupa SHM No. 00720;
5. Menghukum **PARA PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. **Eksepsi Obscur Libel**
 - a. Bahwa surat gugatan yang diajukan Para Penggugat sangat tidak jelas perumusannya, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*).
 - b. Bahwa ketidakjelasan tersebut dapat dilihat dalam penjelasan sebagai berikut:
 - 1) **Hubungan Hukum antara Para Penggugat Tidak Jelas**
 - a) Bahwa dalam surat gugatan Para Penggugat tidak menerangkan secara jelas hubungan hukum dari masing-masing Penggugat.
 - b) Bahwa Para Penggugat dalam posita angka 1 halaman 3 hanya menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat I adalah

Halaman 29 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengusaha yang bergerak di bidang jual beli spare part (suku cadang) sepeda motor yang mengajukan pembiayaan kepada Tergugat I.

- c) Bahwa selanjutnya dalam posita angka 2 halaman 3 Para Penggugat juga hanya menyatakan Penggugat III dan Penggugat IV sebagai penjamin/orang tua dari Penggugat I dan Penggugat II.
- d) Bahwa kedua posita tersebut menimbulkan ketidakjelasan dalam melihat hubungan hukum dari Para Pihak apakah Penggugat I dan Penggugat II adalah suami-istri, kakak-adik (saudara), rekan bisnis atau yang lain.

2) Terdapat Pertentangan antar Posita

- a) Bahwa dalam surat gugatan Para Penggugat terdapat pertentangan antar posita sebagaimana terdapat dalam posita angka 9 huruf c halaman 5.
 - b) Bahwa dalam posita tersebut Para Penggugat pada awalnya menyatakan "*Tergugat I secara jelas dan terang tidak memberikan kesempatan kepada **Penggugat I dan Penggugat II selaku debitur untuk menjual sendiri** objek Hak Tanggungan...dst*", namun dalam posita selanjutnya Para Penggugat menyatakan "*Dalam hal ini **seharusnya Penjual objek Hak Tanggungan adalah Penggugat III dan Penggugat IV selaku pemilik sah** dari Sertifikat Hak Milik Nomor 00720/Banglarangan...dst*".
 - c) Bahwa berdasarkan posita tersebut dapat terlihat jelas telah terjadi pertentangan antara posita satu dengan yang lainnya dalam mendudukan subjek yang sah untuk melakukan penjualan.
 - d) Bahwa dalil yang demikian telah menimbulkan ketidakjelasan karena Para Penggugat sendiri kebingungan dalam merumuskan kedudukan hukum masing-masing Penggugat dalam perkara *a quo*.
- c. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut sudah sepatutnya apabila surat gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak jelas (*obscur libel*).

3. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consotium*)

- a. Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya angka 1 halaman 3 menyatakan telah menandatangani perjanjian kredit di hadapan Notaris Nasrizal. S.H., M.Kn.

Halaman 30 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa menurut Tergugat II, Para Penggugat seharusnya menarik Notaris Nasrizal. S.H., M.Kn. karena menurut pengakuan Para Penggugat merupakan pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian kredit dimaksud.
 - c. Bahwa ditariknya Nasrizal. S.H., M.Kn. dapat memberikan penjelasan sesuai fakta hukum yang terjadi pada saat pembuatan akta perjanjian kredit tersebut dilakukan.
 - d. Bahwa selain itu sesuai dengan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang oleh Tergugat II, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap objek sengketa dibuat dihadapan PPAT Qoyum Maulana, S.H., M.Kn.
 - e. Bahwa dengan demikian demi lengkapnya pihak dalam perkara *a quo* seharusnya perlu ditarik Sdr. Nasrizal. S.H., M.Kn. dan Sdr. Qoyum Maulana, S.H., M.Kn. sebagai pihak ke dalam perkara *a quo*.
 - f. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 menyatakan "*bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat*".
 - g. Bahwa dengan tidak ditariknya Sdr. Nasrizal. S.H., M.Kn. dan Sdr. Qoyum Maulana, S.H., M.Kn. sebagai pihak ke dalam perkara *a quo* mengakibatkan gugatan penggugat cacat formil karena kurang pihak.
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, cukup beralasan jika Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah terkait pelaksanaan lelang terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00720/Banglarangan atas nama 1. NUCHULAILAH 2. MASHUDI yang terletak di Desa Banglarangan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten

Halaman 31 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemalang, Jawa Tengah (selanjutnya disebut **objek sengketa**) yang dianggap Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum.

3. Para Penggugat mendalilkan bahwa pelelangan dimaksud merupakan perbuatan melawan hukum karena alasan sebagai berikut:
 - a. Para Penggugat keberatan dengan pelelangan a quo karena harga tanah dan bangunan yang tidak sesuai dengan harga pasar;
 - b. Para Tergugat tidak pernah mengajak musyawarah Para Penggugat dalam proses pelelangan a quo serta tidak didahului dengan permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri Pemalang.
4. Bahwa lelang *a quo* merupakan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".
5. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut didasarkan pada Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut **PMK Lelang**), yang akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini.

Pelaksanaan Lelang Objek Sengketa Telah Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku

6. Bahwa lelang dimaksud merupakan permohonan dari Tergugat I sesuai Surat Permohonan Nomor S-231/PNM-TGL/V/2020 tertanggal 8 Mei 2020 sehubungan dengan tindak lanjut dari adanya Perjanjian Pembiayaan Nomor 158 tanggal 6 Desember 2018 antara Penggugat I dan Penggugat II selaku debitur dengan Tergugat I selaku kreditur.
7. Bahwa dalam perjalanannya debitur mengalami kendala dalam melakukan pembayaran kredit sebagaimana pula telah diakui Para Penggugat dalam posita angka 4 halaman 3 surat gugatannya sehingga dinyatakan wanprestasi/cidera janji.
8. Bahwa Tergugat I selaku kreditur telah memberikan peringatan secara patut kepada debitur melalui surat peringatan berikut:

Halaman 32 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Peringatan Pertama Nomor 001/SP/PNM-CMAL/IV/2019 tanggal 15 April 2019;
 - b. Surat Peringatan Kedua Nomor 002/SP/PNM-CMAL/IV/2019 tanggal 29 April 2019;
 - c. Surat Peringatan Ketiga Nomor 003/SP/PNM-CMAL/V/2019 tanggal 20 Mei 2019;
9. Bahwa dalam permohonan lelangnya Tergugat I telah melampirkan syarat-syarat lelang sehingga dengan terpenuhinya legalitas formal subjek dan objek lelang tersebut, sesuai Pasal 13 PMK Lelang Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang dari Tergugat I.
10. Bahwa selanjutnya Tergugat II telah menetapkan jadwal lelang yang dilaksanakan hari Selasa tanggal 25 Agustus 2020 melalui Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-562/WKN.09/KNL.05/2020 tanggal 14 Juli 2020 dan meminta kepada Tergugat I untuk melakukan hal-hal yang harus dilakukan sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana ketentuan yang berlaku.
11. Bahwa selanjutnya terhadap rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah memberitahukan kepada Para Penggugat melalui surat pemberitahuan berikut:
- a. Surat Pemberitahuan Lelang Nomor S-008/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 tertanggal 27 Juli 2020 kepada Kholik Mubarak;
 - b. Surat Pemberitahuan Lelang Nomor S-009/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 tertanggal 27 Juli 2020 kepada Nuchulailah;
 - c. Surat Pemberitahuan Lelang Nomor S-011/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 tertanggal 27 Juli 2020 kepada Mashudi.
12. Bahwa rencana pelaksanaan lelang tersebut telah diumumkan kepada masyarakat luas melalui pengumuman berikut:
- a. Pengumuman Pertama melalui Selebaran pada tanggal 27 Juli 2020;
 - b. Pengumuman Kedua melalui Surat Kabar Harian Radar Tegal tanggal 11 Agustus 2020.
13. Bahwa sebelum melaksanakan lelang, juga telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 609/2020 tertanggal 21 September 2020 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang.

Halaman 33 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml

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

14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka seluruh pelaksanaan lelang beserta risalah lelangnya adalah sah karena sudah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga bukan sebagai perbuatan melawan hukum.

Penetapan Nilai Limit Telah Sesuai dengan Ketentuan yang Berlaku

15. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat dalam posita angka 8 halaman 4 dan angka 9 huruf b halaman 5 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat keberatan dengan pelelangan objek sengketa karena harga tanah dan bangunan tidak sesuai dengan harga pasar.
16. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan terlebih dahulu ketentuan PMK Lelang terkait dengan nilai limit dalam setiap pelaksanaan lelang, sebagai berikut:
- Bahwa setiap pelaksanaan lelang dipersyaratkan adanya nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang sesuai ketentuan Pasal 43 PMK Lelang;
 - Bahwa penetapan Nilai Limit dalam pelaksanaan lelang adalah tanggung jawab Penjual bukan merupakan tanggung jawab KPKNL *in casu* Tergugat II sesuai Pasal 43 ayat (2) PMK Lelang;
 - Bahwa Pasal 1 angka 28 PMK Lelang pun dengan tegas menyebutkan:
"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual".
Sehingga kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit ada di tangan Tergugat I selaku Penjual.
17. Bahwa sesuai dengan surat permohonan lelangnya Tergugat I telah menyampaikan nilai limit sebesar Rp177.000.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta rupiah).
18. Bahwa penetapan nilai limit didasarkan pada penaksiran yang oleh Tergugat I sesuai Laporan Hasil Penilaian Tanah dan Bangunan Nomor 047/ULM-CMAL/LPJ/III/20 tanggal 23 Maret 2020 sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) PMK Lelang.
19. Bahwa selain itu dalil Penggugat dalam posita angka 11 huruf a halaman 6 terkait harga tanah merupakan perhitungan opini pribadi semata dari Para

Halaman 34 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan tidak disertai bukti berupa laporan penilaian/penaksiran maupun dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

20. Bahwa dalam hal asas keadilan, peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang telah mempersyaratkan agar penjual/pemohon lelang dalam hal menentukan nilai limit atas objek lelang disertai dengan dasar yang kuat, baik itu penaksiran maupun penilaian yang dilakukan oleh penilai independen.
21. Bahwa lebih lanjut, dalam melakukan penilaian/penaksiran atas suatu benda tidak bisa dilakukan oleh setiap orang, melainkan dilakukan oleh pihak yang berkompeten dan mempunyai kapabilitas sebagai seorang penilai/penaksir dengan menggunakan metode tertentu yang diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat I dalam menentukan nilai limit atas objek perkara.
22. Bahwa terkait dengan hal tersebut, Tergugat II mempunyai referensi pandangan mayoritas Para Hakim mengenai pembeli lelang adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi serta perihal nilai limit sebagaimana yang dikutip dari buku Penelitian Sosio-Legal: Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum bagi Pembeli oleh Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum. dkk., diantaranya berisi pendapat Hakim Agung, Takdir Rahmadi:

"Yang penting adalah lelang itu diumumkan. Jika bisa dibuktikan ada tertulis di koran, dan harga yang ditetapkan pada waktu itu tidak mendapat respons, maka harga akan diturunkan. Mau dibikin harga tinggi, tapi tidak ada yang mau beli, bisa makin rugi krediturnya (Bank). Prinsipnya, pemenang lelang tidak bisa dikalahkan"

23. Bahwa masih dikutip dari buku yang sama, Hakim Agung Soltoni Mohdally berpendapat:

"Ada lagi kasus mengenai harga limit. Dulu, harga limit tidak jelas. Ada yang gunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), atau keterangan dari Pemda. Untuk sekarang ini, sudah baik, karena ada appraisal. Jasa penaksir ini juga kan dibayar. Sepanjang penilai menetapkan harga limit: harga rendah, harga sedang, harga tinggi, maka harga lelang menjadi obyektif. Kalau terjadi lelang kedua dan ketiga, itu biasanya di bawah limit. Memang begitu,

Halaman 35 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml

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

bukan karena ada permainan. Kalau gagal lelang pertama itu, memang harganya turun. UU Lelang bilang begitu juga. Pembeliannya itu sah. Intinya, jangan ada prosedur yang terlanggar. Kalau ada, pasti riskan. Karena lelang itu sesuai prosedur, harus mengacu pada peraturan menteri keuangan itu. Lelangnya bisa batal. Pembeli lelang juga dituntut mengerti, supaya hal-hal seperti itu tidak merugikan dia. Lelang itu kan dicari orang, karena harganya murah. Prosedur lelang itu, pertama, yakni surat dari pemohon lelang (bank atau panitera misalnya), lalu dicek apakah pihak yang memohonkan lelang itu adalah orang yang berhak, lalu diumumkan ke publik melalui media massa, lalu ditaksir harga obyek, dan lalu lelang"

24. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya dalil Penggugat yang pada pokoknya mempermasalahkan nilai limit tidak sesuai dengan harga pasar telah terbantahkan dan tidak berdasar hukum.

Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Tidak Memerlukan Fiat Pengadilan

25. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat dalam posita angka 9 huruf a halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat tidak pernah mengajak musyawarah Para Penggugat dalam proses pelelangan *a quo* serta tidak didahului dengan permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri Pemalang.
26. Bahwa lelang *a quo* merupakan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) "**Apabila *debitor cidera janji*, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
27. Bahwa didalam permohonan lelangnya, Tergugat I juga telah menyatakan Para Penggugat selaku debitur telah wanprestasi/cidera janji sehingga sesuai Pasal 6 UUHT Tergugat I mempunyai hak untuk menjual objek *a quo* atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, tanpa mewajibkan adanya musyawarah dengan debitur wanprestasi.
28. Bahwa objek sengketa telah dibebani dengan hak tanggungan peringkat pertama sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 01097/2020 tanggal 17 Maret 2020 atas nama PT PERMODALAN NASIONAL MADANI (PERSERO) yang memuat irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan**"
- Halaman 36 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml

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

Ketuhanan Yang Maha Esa”, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 190/2020 tanggal 4 Maret 2020.

29. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dimaksudkan untuk menegaskan adanya 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.

30. Bahwa hal tersebut juga selaras dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/PDT/2019 tanggal 25 Februari 2019 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan:

“- Bahwa Penggugat Konvensi selaku debitor dari Tergugat I Konvensi/PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, telah wanprestasi atas fasilitas kredit berdasarkan perjanjian kredit a quo, sehingga objek jaminan yang telah dibebankan hak tanggungan telah dilelang dengan prosedur yang sah oleh Tergugat III Konvensi dan kemudian dibeli oleh Tergugat IV Konvensi selaku pemenang lelang;

- Bahwa Tergugat I Konvensi adalah pemegang hak tanggungan peringkat I, in casu tidak diperlukan adanya surat eksekusi pengadilan untuk melakukan lelang;”

31. Bahwa dengan demikian dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelelangan *a quo* tidak didahului dengan permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri Pemalang adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

Para Penggugat Salah Menggunakan Dasar Hukum

32. Bahwa Para Penggugat dalam posita angka 9 huruf b dan c halaman 5 berusaha mengaburkan norma yang ada dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT dengan mendalilkan seolah-olah Para Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan (3).

33. Bahwa Para Penggugat seharusnya membaca terlebih dahulu ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1), (2) dan (3) UUHT secara utuh yang berbunyi:

Halaman 37 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



(1) **Apabila debitor cidera janji**, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), **obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum** menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

(2) **Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan**, penjualan obyek Hak Tanggungan **dapat** dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan."

34. Bahwa pelelangan *a quo* didasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (1) yang merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditur pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bahwa sementara itu, ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan (3) merupakan opsional yaitu UUHT memberikan kemungkinan bagi kreditur selaku pemegang hak tanggungan untuk bersepakat dengan debitur menjual objek hak tanggungan di bawah tangan, sehingga jelas tidak ada keharusan bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan di bawah tangan tersebut.
36. Bahwa Tergugat II juga menolak dalil Para Penggugat posita angka 9 huruf c halaman 5 yang pada pokoknya menyatakan bahwa sesuai Pasal 20 ayat (3) seharusnya penjual objek hak tanggungan adalah Penggugat III dan IV.
37. Bahwa dalil tersebut merupakan dalil yang mengada-ada karena tidak ada relevansinya sama sekali Penggugat III dan IV selaku pemilik jaminan dengan Pasal 20 (ayat (3) UUHT karena Pasal tersebut hanya berisi persyaratan yang dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang hak tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain.
38. Bahwa dengan demikian tidak ada alasan bagi Para Penggugat menyatakan bahwa pelelangan a quo telah bertentangan dengan Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT sehingga dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena pada dasarnya pelelangan a quo telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT.
39. Bahwa Para Penggugat telah salah dalam menggunakan dasar hukum untuk mengatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, justru Para Penggugat terlihat berusaha mengaburkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) yang merupakan ketentuan yang utama disampaikan dalam perkara a quo.

<p>Objek Sengketa Telah Laku Terjual dan Pemenang Lelang Harus Dilindungi Secara Hukum Sebagai Pembeli yang Beriktikad Baik</p>
--

40. Bahwa Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat angka 10 halaman 6 yang pada pokoknya menyatakan tindakan Tergugat III yang membeli dan membalik namakan objek sengketa adalah tidak sah dan cacat hukum karena didapatkan melalui proses lelang yang tidak sah.
41. Bahwa sebagaimana telah disampaikan sebelumnya, Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-

Halaman 39 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undangan yang berlaku maka semua pihak yang terlibat dalam lelang *a quo* terutama kepada pembeli/pemenang lelang harus dilindungi secara hukum sebagai pembeli yang beriktikad baik.

42. Bahwa sesuai Risalah Lelang Nomor 310/41/2020 tanggal 25 Agustus 2020 terdapat satu peserta lelang yang ditetapkan sebagai pemenang lelang yaitu Sdr. M. Khalimin (Tergugat III) dengan penawaran tertinggi senilai Rp177.000.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta rupiah).
43. Bahwa menurut Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum. dalam Penelitian Sosio-Legal: Pembeli Beriktikad Baik, mengatakan *"Secara umum, para hakim berpendapat bahwa pembeli lelang dapat dikategorikan sebagai pembeli beriktikad baik. Alasannya, lelang dilakukan di depan umum, secara sah oleh lembaga terpercaya (KPKNL), sehingga pembeli harus dilindungi"*.
44. Masih dalam hasil penelitian yang sama, menurut Hakim Agung Takdir Rahmadi, pada prinsipnya pembeli lelang tidak bisa dikalahkan. Menurutnya *"Yang penting adalah lelang itu diumumkan. Jika bisa dibuktikan ada tertulis di koran, dan harga yang ditetapkan pada waktu itu tidak mendapat respons, maka harga akan diturunkan. Mau dibikin harga tinggi, tapi tidak ada yang mau beli, bisa makin rugi krediturnya (Bank). Prinsipnya, pemenang lelang tidak bisa dikalahkan"*.
45. Bahwa hal tersebut juga sesuai pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:
 - a. 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.
 - b. 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.
46. Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 BAB IX halaman 7 juga disebutkan, *"Perlindungan harus diberikan"*

Halaman 40 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).

Tanggapan Tergugat II terhadap Tuntutan Ganti Rugi

47. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Para Penggugat dalam posita angka 11 halaman 6 yang pada pokoknya menuntut ganti rugi materiil dan immateriil maupun *dwangsom* kepada Tergugat I dan Tergugat II.
48. Bahwa tuntutan ganti rugi dimaksud merupakan tuntutan yang tidak berdasar hukum sama sekali karena Tergugat II telah memenuhi ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, sehingga dalil Para Penggugat sudah tidak lagi memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara.
49. Selain itu, baik dalam posita maupun petitum angka 4 Para Penggugat tidak jelas dalam melakukan perincian dan perhitungan tuntutan ganti rugi.
50. Bahwa dalam tuntutannya tersebut Para Penggugat menyatakan *"Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian Materiil dan Immateriil kepada para Penggugat sebesar **Rp 467.500.000,-** (empat ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ditambah **Rp. 10.000.000,-** (sepuluh juta rupiah) menjadi sebesar **Rp. 497.500.000,-** (empat ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)"*.
51. Bahwa berdasarkan rincian tersebut dapat dilihat bahwa Para Penggugat tidak cermat dalam melakukan penghitungan ganti rugi sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak karena tidak jelas perinciannya.
52. Bahwa hal tersebut menjadikan tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat dapat menimbulkan ketidakpastian hukum.
53. Bahwa hal tersebut sejalan dengan kaidah hukum yang terdapat dalam:
- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan:
- "...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."*
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang dengan tegas menyatakan bahwa:
- "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka*

Halaman 41 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna."

c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 menyatakan:

"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Para Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan."

54. Bahwa tuntutan ganti rugi dimaksud juga menunjukkan ketamakan dan iktikad buruk Para Penggugat untuk memperoleh keuntungan lebih secara seketika dari Para Tergugat melalui lembaga peradilan yang terhormat karena dalam petitumnya Para Penggugat juga meminta agar membatalkan jual beli objek sengketa.

55. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, dalil Para Penggugat yang meminta ganti rugi kepada Para Tergugat adalah dalil yang mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak.

**Gugatan Para Penggugat Tidak Memenuhi Kualifikasi Untuk Dijatuhkan
Putusan yang Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu
(Uit Voerbaar Bij Voorraad)**

56. Bahwa Tergugat II menolak petitum Para Penggugat angka 7 meminta untuk dinyatakan putusan perkara *a quo* dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun terdapat upaya banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya.

57. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Para Penggugat dimaksud karena permohonan tersebut tidak mengindahkan ketentuan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000.

58. Bahwa syarat untuk diambilnya putusan serta merta/dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yaitu:

- a. gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

59. Bahwa tidak ada kualifikasi yang dipenuhi oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya yang menjadikan putusan atas perkara ini dapat dijatuhkan sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

60. Bahwa perlu diingat kembali, pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

61. Bahwa dengan demikian, permohonan Para Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sudah sepatutnya ditolak.

KESIMPULAN

1. Bahwa dalam menjalankan tugas dan fungsinya, Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan maka pelaksanaan lelang beserta risalah lelangnya adalah sah demi hukum dan semua pihak yang terlibat dalam lelang *a quo* terutama kepada pembeli/pemenang lelang harus dilindungi secara hukum sebagai pembeli yang beriktikad baik.
2. Bahwa penentuan harga limit sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dalil Penggugat yang pada pokoknya mempermasalahkan nilai limit tidak sesuai dengan harga pasar telah terbantahkan dan tidak berdasar hukum.
3. Bahwa dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelelangan *a quo* seharusnya didahului dengan permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri Pemalang adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat kepada Tergugat II tersebut hanyalah mengada-ada/tidak berdasar dan menunjukkan iktikad tidak baik dari Para Penggugat untuk menguntungkan dirinya sendiri dan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain sehingga sudah sepatutnya ditolak.
5. Bahwa tidak ada kualifikasi yang dipenuhi oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya yang menjadikan putusan atas perkara ini dapat dijatuhkan sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

Maka: Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang sesuai 310/41/2020 tanggal 25 Agustus 2020 adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan menolak tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil yang ditujukan kepada Tergugat II;
4. Menyatakan menolak permohonan Para Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*);
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

FAKTA HUKUM :

1. Bahwa **TERGUGAT III** mengetahui objek lelang yang akan dilelang yaitu berupa tanah dan bangunan dengan bukti SHM No. 00720 atas nama **1.**

Halaman 44 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nuchulailah (**PENGUGAT III**) 2. Mashudi (**PENGUGAT IV**) dari pengumuman pertama melalui selebaran pada tanggal 27 Juli 2020 dan pengumuman kedua melalui Surat Kabar Harian Radar Tegal tanggal 11 Agustus 2020.

2. Bahwa pada pelaksanaan lelang tanggal 25 Agustus 2020 **TERGUGAT III** ditetapkan sebagai pemenang sebagaimana Akta Risalah lelang No. 310/41/2020.
3. Bahwa nilai pembelian objek lelang oleh **TERGUGAT III** sebesar Rp. 177.100.000 (Seratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Seratus Ribu Rupiah) dan Bea sebesar Rp. 3.542.000 (Tiga Juta Lima Ratus Empat Puluh Dua Ribu Rupiah).
4. Bahwa nilai pembelian dan pajak sebagaimana tersebut pada angka 4 (Empat) diatas, **TERGUGAT III** telah membayar lunas sesuai aturan hukum yang berlaku pada tanggal 27 Agustus 2020.

DALAM EKSEPSI:

GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN PARA PENGUGAT DIBUAT SECARA TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUR LIBEL*).

1. Bahwa **PARA PENGUGAT** pada gugatannya terkesan tidak dapat menentukan dasar hukum perihal tidak sahnya proses pelelangan umum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan disisi lain **PARA PENGUGAT** pada Petitum angka 4 mengakui tidak memiliki kemampuan Kembali untuk pembayaran atau pelunasan atas kewajiban **PENGUGAT I** terhadap **TERGUGAT I** (wanprestasi);
2. Oleh karena itu sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara untuk menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PARA PENGUGAT** atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PARA PENGUGAT** tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan. Hal ini sesuai dengan doktrin hukum yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang *obscuur libel*, yakni: "**Yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).**"

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 45 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apa yang telah diuraikan oleh **TERGUGAT III** dalam Eksepsi sebagaimana tersebut di atas, mohon dianggap termasuk dalam bagian pokok perkara ini;
- Bahwa **TERGUGAT III** menolak seluruh dalil-dalil yang disebutkan oleh **PARA PENGGUGAT** dalam Gugatan kecuali apa yang diakui secara tegas oleh **TERGUGAT III**;
- Bahwa untuk selanjutnya **TERGUGAT III** hanya akan menanggapi hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan hukum **TERGUGAT III**, yaitu sebagai berikut:

A. TERGUGAT I ADALAH KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK DAN HARUS DILINDUNGI HUKUM

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil **PARA PENGGUGAT**, agar Majelis Hakim Yang Terhormat mempunyai pemahaman yang sama, maka perlu **TERGUGAT III** sampaikan, bahwa **TERGUGAT I** telah memberikan pinjaman pembiayaan kepada **PENGGUGAT I**.
2. Bahwa seiring berjalannya waktu kewajiban **PENGGUGAT I** kepada **TERGUGAT I** mulai tersendat sebagaimana juga diakui sendiri oleh **PENGGUGAT I**.
3. Bahwa hal tersebut di atas, jelas terbukti bahwa **PENGGUGAT I** telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama **TERGUGAT I**.
4. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya “*Hukum Perjanjian*”, PT Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji.....”.
5. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “UU HT”), ditegaskan bahwa:

“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.”
6. Bahwa isi ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila **PENGGUGAT I** telah Wanprestasi, maka **TERGUGAT I** selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek

Halaman 46 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;

7. Bahwa dasar **TERGUGAT I** melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:

- *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 mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".*

8. Bahwa **TERGUGAT III** menolak Petitum angka 8 & 9 yang intinya menyatakan bahwa proses lelang atas obyek sengketa yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui perantaraan KPKNL Tegal in casu **TERGUGAT II** pada 25 Agustus 2020 adalah tidak sah, terkait pelaksanaan lelang yang dilakukan **TERGUGAT I** melalui KPKNL Tegal telah sesuai dengan ketentuan dalam Perundang-undangan yang berlaku.

9. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan yang mana turut juga mementahkan dalil **PARA PENGGUGAT** pada angka 10 yang menyatakan pelelangan tidak sesuai prosedur terlebih pelaksanaan pelelangan umum atas aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor : 00720 atas nama **1. Nuchulailah (PENGGUGAT III), 2. Mashudi (PENGGUGAT IV)** dilatarbelakangi oleh perbuatan cidera janji/wanprestasi oleh **PENGGUGAT I** atas kewajiban pembayaran hutang **PENGGUGAT I** kepada **TERGUGAT I** berdasarkan Perjanjian Pembiayaan, dan pelaksanaan pelelangan tersebut demi hukum telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya lelang eksekusi hak tanggungan atas objek SHM Nomor 00720 tersebut demi hukum sah dan mengikat;

BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA SELURUH TINDAKAN-TINDAKAN TERGUGAT I, KHUSUSNYA TERKAIT PROSEDUR PELELANGAN ASET JAMINAN HAK TANGGUNGAN SHM NO. 00720 ATAS NAMA 1. NUCHULAILAH (PENGGUGAT III) 2. MASHUDI (PENGGUGAT IV) TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN DAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG

Halaman 47 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PARA PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD*).

B. LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS SHM NO. 00720 ATAS 1. NUCHULAILAH (TERGUGAT I) 2. MASHUDI (PENGGUGAT IV) YANG DILAKUKAN TERGUGAT II ADALAH SAH DEMI HUKUM DAN TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

1. Bahwa sebagaimana yang telah **TERGUGAT III** sampaikan pada huruf A diatas sebenarnya telah terang dan jelas bahwa objek SHM No. 00720 yang menjadi objek jaminan atas fasilitas pembiayaan **PENGGUGAT I** telah diperiksa oleh Kantor Pertanahan Pematang, dan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan sebagai akibat wanprestasi **PENGGUGAT I** terhadap Perjanjian Pembiayaan yang ditandatangani antara **PENGGUGAT I** dengan **TERGUGAT I**;
2. Bahwa dikarenakan aset jaminan **PENGGUGAT I** yang berupa SHM No. 00720 telah dibebankan hak tanggungan berdasarkan APHT Nomor 190/2020 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01097/2020, maka berdasarkan ketentuan Pasal 14 Jo. Pasal 20 ayat (1) butir b UU Hak Tanggungan, **TERGUGAT I** mengajukan permohonan pelelangan umum terhadap objek jaminan hak tanggungan SHM No. 00720 kepada **TERGUGAT II** selaku lembaga yang berwenang dalam melaksanakan lelang.

Berikut **TERGUGAT III** kutip bunyi ketentuan Pasal 14 ayat 2 dan 3 Jo. Pasal 20 ayat (1) butir b UU Hak Tanggungan, sebagai berikut:

"Pasal 14 ayat 2

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

Pasal 14 ayat 3

- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

"Pasal 20

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya."

3. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka pelelangan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui perantara **TERGUGAT II** telah sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan sebagaimana yang diatur dalam UU Hak Tanggungan dan PMK No. 27 tahun 2016. Lebih lanjut karena pelelangan atas tanah SHM No. 00720 atas nama **1.NUCHULAILAH (PENGGUGAT III) 2.MASHUDI (PENGGUGAT IV)** telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan maka berdasarkan Pasal 4 PMK No. 27/2016 lelang tersebut tidak dapat dibatalkan. Untuk lebih jelasnya **TERGUGAT III** akan mengutip bunyi Pasal 4 PMK No. 27/2016 sebagai berikut:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."

4. Terlebih lagi berdasarkan dokumen Risalah Lelang Nomor RL 310/41/2020 tertanggal 25 Agustus 2020, selanjutnya diketahui bahwa terhadap aset jaminan hak tanggungan SHM No. 00720 atas nama **1.NUCHULAILAH (PENGGUGAT III) 2.MASHUDI (PENGGUGAT IV)** telah terjual melalui lelang umum dengan pembeli lelang **M. Khalimin. (TERGUGAT III)**.
5. Lebih lanjut, dalam dokumen Kutipan Risalah Lelang Nomor RL 310/41/2020 disebutkan dengan tegas bahwa dalam pelaksanaan lelang aset agunan SHM No. 00720 atas nama **1.NUCHULAILAH (PENGGUGAT III) 2.MASHUDI (PENGGUGAT IV)** tersebut, tidak ada yang mengajukan sanggahan atau verzet dari pihak manapun, termasuk dari **PARA PENGGUGAT**.

Halaman 49 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA SELURUH TINDAKAN-TINDAKAN TERGUGAT I, KHUSUSNYA TERKAIT PROSEDUR PELELANGAN ASET JAMINAN HAK TANGGUNGAN SHM NO. 00720 ATAS NAMA 1.NUCHULAILAH (PENGGUGAT III) 2.MASHUDI (PENGGUGAT IV) TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN DAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PARA PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD).

C. TERGUGAT III SEBAGAI PEMBELI LELANG YANG BERITIKAD BAIK HARUS DILINDUNGI HUKUM

1. Bahwa karena terbukti dan berdasar hukum lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM No. 00720 telah sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian pembiayaan maupun dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016, ditegaskan bahwa:

*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, **tidak dapat dibatalkan.**”*

2. Bahwa lebih lanjut, berdasarkan hal tersebut maka terhadap pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi hukum. Hal mana ditegaskan juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012, di dalam butir IX dirumuskan bahwa:

- Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah);
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN **TERGUGAT III** TERSEBUT DI ATAS, MAKA TERBUKTI DAN BERDASAR HUKUM BAHWA PERJANJIAN PEMBIAYAAN ANTARA **TERGUGAT I** DAN **PENGGUGAT I** SAH DAN MENGIKAT KARENA TELAH DILAKSANAKAN SESUAI KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, DAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK SHM NO. 00720 TELAH DILAKUKAN SESUAI KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN SEBAGAI AKIBAT WANPRESTASINYA

Halaman 50 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT I KEPADA TERGUGAT I. OLEH KARENANYA ADALAH WAJAR DAN BERDASAR HUKUM APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA.

D. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR UNTUK MENUNTUT TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM), SEHINGGA HARUS DITOLAK DAN DIKESAMPINGKAN

1. Bahwa tentang tuntutan uang paksa (*Dwangsom*), Putusan Mahkamah Agung R.I No.307 K/Sip/1976 tanggal 1 Maret 1976 yang telah menjadi Yurisprudensi Tetap, kaidah hukumnya juga menegaskan:

“Tuntutan uang paksa harus ditolak karena tidak perlu, bukankah putusan ini apabila telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti atas permohonan Penggugat Terbanding oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dapat dilakukan eksekusi”.

2. Berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV, suatu tuntutan *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang.
3. Bahwa hal tersebut diperkuat juga dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No.791 K/Sip/1972 tanggal 16 Februari 1973 sebagaimana dikutip oleh Lilik Mulyadi dalam bukunya yang berjudul *Tuntutan Uang Paksa (Dwangsom) Dalam Teori dan Praktik*, Penerbit Djambatan, Jakarta, tahun 2001, halaman 87; yang pada intinya menyatakan bahwa terhadap penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang, maka **PARA PENGGUGAT** dapat melakukan sita eksekusi yang dilanjutkan dengan pelelangan.
4. Selain itu dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No.79 K/Sip/1972 juga diatur kaidah hukum bahwa *Dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang.
5. Bahwa karena tuntutan **PARA PENGGUGAT** dalam Petitum No. 4 Gugatan *a quo* tersebut merupakan tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka tuntutan **PARA PENGGUGAT** mengenai uang paksa (*Dwangsom*) dalam Petitum No. 5 Gugatan *a quo* haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, SANGAT JELAS BAHWA DALIL PARA PENGGUGAT TENTANG MEMBAYAR UANG PAKSA *DWANGSOM* KEPADA TERGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM, SEHINGGA

Halaman 51 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DENGAN DEMIKIAN TERGUGAT III MEMOHON KEPADA MAJELIS HAKIM
YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka **TERGUGAT III** memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara No. 30/Pdt.G/2020/PN.Pml, dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I adalah kreditur yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah demi hukum lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas obyek jaminan berupa SHM No. 00720 sebagaimana Risalah Lelang No. 310/41/2020 tanggal 25 Agustus 2020;
4. Menyatakan menolak tuntutan ganti rugi baik materil maupun immateril yang ditujukan kepada TERGUGAT III.
5. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Para Penggugat telah memberikan tanggapannya sebagaimana termuat dalam Replik Para Penggugat tertanggal 13 Januari 2021, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Replik Para Penggugat (terlampir dalam berkas perkara);

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 20 Januari 2021, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam masing-masing Duplik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, (terlampir dalam berkas perkara) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat, dimana bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemalang sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti yang diajukan di persidangan, bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi berupa Kartu Tanda Penduduk Para Penggugat, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi dari fotokopi berupa Kartu Keluarga Para Penggugat, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi dari fotokopi berupa tanah dan bangunan Para Penggugat, diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi dari fotokopi berupa sertifikat tanah dan bangunan Para Penggugat, diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi dari fotokopi berupa salinan perjanjian pembiayaan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi sesuai dengan print out asli berupa salinan Informasi Keuangan Penggugat I dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Pemberitahuan hasil lelang dari Tergugat I, diberi tanda P-7 ;

Menimbang bahwa terhadap fotokopi surat bukti tersebut yaitu bukti surat P-1 sampai dengan P-7 telah diberi materai cukup, untuk itu dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata sedangkan terhadap surat bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-7, dalam hal ini Para Penggugat hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, dimana terkait hal tersebut, mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas, Para Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai agamanya masing-masing, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi SLAMET MULYONO,

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I. Kholiq sebagai teman ;
- Bahwa saksi tahu Penggugat I punya hutang di PNM (Permodalan Nasional Madani) selaku Tergugat I karena Penggugat I pernah mengajak saksi ke PNM untuk bermusyawarah agar tanah yang diatasnya ada bangunan rumah itu dapat kembali ditangan Penggugat I ;
- Bahwa plafon pengambilan hutang dan pencairan hutang terjadi di Desember 2018 sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah). Mulai bayar angsuran mulai dari 1 Januari 2019. Angsuran

Halaman 53 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I ke PNM sebesar Rp.4.255.000,- (empat juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah) perbulan selama 4 (empat) tahun. Saksi tahunya karena Penggugat I pernah menceritakan dan memperlihatkan bukti pencairan pinjaman kepada saksi ;

- Bahwa angsuran Penggugat I macet mulai bulan September 2019 karena baru diangsur 9 (sembilan) kali. Jadi total angsuran yang sudah diangsur Rp.4.255.000,- (empat juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah) X 9 bulan ;
- Bahwa saksi tidak tahu buat apa penggunaan uang pinjaman itu oleh Penggugat I. Saksi juga tidak tahu apakah Penggugat I pernah mendapat surat peringatan maupun surat pemberitahuan lelang dari Tergugat I maupun Tergugat II akan tetapi saksi tahunya tanah obyek sengketa sudah dilelang dari pak Suki selaku pimpinan PNM ;
- Bahwa Saksi pernah diajak oleh Penggugat I ke PNM. Tujuannya agar bisa berdiskusi dengan PNM agar permasalahan bisa damai dan hutangnya Penggugat I bisa dikurangi dari nilai itu karena Penggugat I ingin membayar setengah dari sisa angsuran tersebut. Pada saat itu Penggugat I menemui pak Suki (pimpinan PNM). Menurut pihak PNM katanya tanah sudah dilelang, silahkan ke Pengadilan saja padahal dari pihak Penggugat I menghendaki agar tanah obyek sengketa kembali karena tanah obyek sengketa tersebut masih milik orang tuanya Penggugat I ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi I tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi **FATCHUROFIQ**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I. Kholiq tahun 2017 sebagai teman kerja bareng. Pekerjaan Penggugat I dagang *spare part* sepeda motor ;
- Bahwa saksi tahu Penggugat I punya pinjaman di PNM (Permodalan Nasional Madani) dari informasi Penggugat I sendiri yang bilang bahwa pinjamannya sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan jaminannya sertifikat tanah yang diatasnya ada bangunan rumah;
- Bahwa angsuran perbulan kurang tahu tapi kisaran Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) perbulan. Mulai angsurannya dari Januari 2019. Sudah diangsur 9 kali dan angsuran mulai macet pada bulan September 2019 ;
- Bahwa saksi pernah mengantar Penggugat I ke PNM sebanyak 2 (dua) kali. Waktu itu sekali mengantar untuk membayar angsuran setoran dan sekali setelah 5 (lima) bulan angsuran macet datang lagi ke PNM

Halaman 54 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengantar Penggugat I. Saksi waktu itu posisi di luar ruangan, yang masuk ke ruangan hanya Penggugat I. Penggugat I datang ke PNM waktu itu tujuannya yaitu minta negoisasi kepada PNM agar diringankan hutang Penggugat I dan minta perpanjangan waktu tetapi dari pihak bank PNM menolak. Alasannya PNM sudah mau maju ke kantor lelang padahal sebenarnya Penggugat I masih tanggungjawab mau melunasi hutangnya;

- Bahwa pada waktu angsuran macet 5 (lima) bulan tersebut, setahu saksi ada pemberitahuan dari bank sekali sekitar tahun 2020 ;
- Bahwa saksi tahu rumah Penggugat I dipasang segel dari bank. Waktu itu saksi lihat ada tulisan dalam pengawasan Bank PNM pakai semprotan;
- Bahwa setahu saksi harga lelang tanah obyek sengketa sebesar Rp.177.000.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta rupiah). Saksi tahunya dari Penggugat I sendiri yang bilang dan ada buktinya. Waktu itu saksi baca sendiri tulisannya lelang Rp. 177.000.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) ;
- Bahwa Penggugat I menghendaki agar tanah dan rumah kembali karena tanah dan rumah tersebut masih milik orang tuanya ;
- Bahwa pembeli lelang hanya Tergugat III saja dan pemenang lelangnya dimenangkan oleh Tergugat III. Khalimin ;
- Bahwa tanah obyek sengketa sampai sekarang masih dipakai sama Penggugat I;
- Bahwa menurut saksi, tanah obyek sengketa yang dijual dalam lelang tersebut harganya dibawah pasaran yang ada karena tanah obyek sengketa terletak di jalan raya. Kalau menurut saksi harga pasaran tanah obyek sengketa tersebut sekitar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) bisa laku ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi II tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing telah mengajukan bukti surat dimana bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang sehingga telah memenuhi ketentuan sebagai alat bukti yang diajukan di persidangan, bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :

BUKTI SURAT TERGUGAT I :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Nomor 088/ULM-CMAL/SP3/XII/18 tanggal 06 Desember 2018 perihal Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Mikro, diberi tanda TI -1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Salinan Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 158 tanggal 06 Desember 2018, dibuat Notaris/PPAT Nasrizal, S.H.M.Kn., diberi tanda TI-2 ;
3. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00720 penerbitan Sertifikat tanggal 17 Desember 2019 Surat Ukur Nomor: 00929/Banglarangan/2019, Luas 187 M2, atas nama 1. Nuchulailah, 2. Mashudi terletak di Desa Banglarangan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah, diberi tanda TI-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 175/2020 tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Nasrizal, S.H.M.Kn. Notaris/PAT di Kabupaten Pekalongan, diberi tanda TI-4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 190/2020 tanggal 04 Maret 2020 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Qoyum Maulana, S.H.M.Kn. Notaris/PPAT di Kabupaten Pemalang, diberi tanda TI-5 ;
6. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 01097/2020 tanggal 17 Maret 2020, diberi tanda TI-6 ;
7. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat No. S-001/SP/PNM-CMAL/IV/2019 tanggal 15 April 2019, Perihal Surat Peringatan I beserta tanda terimanya, diberi tanda TI-7 ;
8. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat No.S-002/SP/PNM-CMAL/IV/2019 tanggal 29 April 2019, perihal Surat Peringatan II beserta tanda terimanya, diberi tanda TI-8 ;
9. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat No.S-003/SP/PNM-CMAL/V/2019 tanggal 20 Mei 2019, perihal Surat Peringatan III beserta tanda terimanya, diberi tanda TI-9;
10. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Nomor S-231/PNM-TGL/V/20 tanggal 08 Mei 2020 Perihal Permohonan Lelang ke Kantor KPKNL Tegal, diberi tanda TI-10 ;
11. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat KPKNL Tegal No.562/WKN.09/KNL.05/2020 tanggal 14 Juli 2020 Perihal Penetapan Jadwal Lelang Pertama, diberi tanda TI-11 ;
12. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Nomor S-008/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 tanggal 27 Juli 2020 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Pertama

Halaman 56 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepada Kholik Mubarak (Penggugat I) dan Eka Indrawati (Penggugat II) beserta tanda terimanya, diberi tanda TI-12;

13. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Nomor S-009/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 tanggal 27 Juli 2020 Perihak Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Pertama Kepada Nuchulailah (Penggugat III) beserta tanda terimanya, diberi tanda TI-13 ;

14. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Nomor S-011/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 tanggal 27 Juli 2020 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Pertama Kepada Mashudi (Penggugat IV) beserta tanda terimanya, diberi tanda TI-14 ;

15. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Bukti Pengiriman Surat Nomor : S-009/PNM-TGL/CMAL/VII/202 tanggal 27 Juli 2020 Perihak Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Pertama Kepada Nuchulailah (Penggugat III) dan S-011/PNM/TGL/CMAL/VII/2020 tanggal 27 Juli 2020 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Pertama Kepada Mashudi (Penggugat IV), diberi tanda TI-15 ;

16. Fotokopi dari Fotokopi berupa Lembar Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 27 Juli 2020, diberi tanda TI-16 ;

17. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Pengumuman Lelang melalui Koran Harian Radar Tegal pada hari Selasa tanggal 11 Agustus 2020, diberi tanda TI-17 ;

18. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Salinan Risalah Lelang Nomor 310/41/2020 tanggal 25 Agustus 2020, diberi tanda TI-18 ;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yaitu bukti surat TI - 1 sampai dengan TI - 18 tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti TI-3, TI-6, TI-7, TI-8, TI-9, TI-10, TI-11, TI-12, TI-13, TI-14 dan TI-16 berupa fotokopi dari fotokopi maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yaitu bukti surat TI-3, TI-6, TI-7, TI-8, TI-9, TI-10, TI-11, TI-12, TI-13, TI-14 dan TI-16, dalam hal ini Tergugat I hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, dimana terkait hal tersebut mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Halaman 57 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BUKTI SURAT TERGUGAT II :

1. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Permohonan Nomor: S-231/PNM-TGL/V/2020 tertanggal 08 Mei 2020, diberi tanda TII -1;
2. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-562/WKN.09/KNL.05/2020 tanggal 14 Juli 2020, diberi tanda TII-2 ;
- 3a. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Pemberitahuan Lelang Nomor S-008/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 tertanggal 27 Juli 2020 kepada Kholik Mubarak, diberi tanda TII-3a ;
- 3b. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Pemberitahuan Lelang Nomor S-009/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 tertanggal 27 Juli 2020 kepada Nuchulailah, kemudian diberi tanda TII-3b ;
- 3c. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Pemberitahuan Lelang Nomor S-011/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 tertanggal 27 Juli 2020 kepada Mashudi, diberi tanda TII-3c ;
4. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00720/Banglarangan atas nama 1. NUCHULAILAH, 2. MASHUDI, diberi tanda TII-4 ;
5. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 01097/2020 tanggal 17 Maret 2020 atas nama PT Permodalan Nasional Madani (Persero) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 190/2020 tanggal 4 Maret 2020, diberi tanda TII-5 ;
- 6a. Fotokopi dari aslinya berupa Pengumuman Pertama Lelang Ekeksi Hak Tanggungan tertanggal 27 Juli 2020, diberi tanda TII-6a ;
- 6b. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Kabar Harian Radar Tegal tentang Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 11 Agustus 2020, diberi tanda TII-6b ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 106/2020 atas nama 1). NUCHULAILAH dan 2). MASHUDI tertanggal 18 Agustus 2020 , diberi tanda TII-7 ;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Risalah Lelang Nomor 310/41/2020 tanggal 25 Agustus 2020, diberi tanda TII-8 ;
9. Fotokopi dari fotokopi berupa Laporan Hasil Penelitian Tanah dan Bangunan atas nama debitur Kholiq Mubarak Nomor Taksasi : 047/ULM-CMAL/LPJ/III/20 tanggal pemeriksaan 23 Maret 2020, diberi tanda TII-9 :

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II yaitu bukti surat TII - 1 sampai dengan TII - 9 tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti TII-1, TII-2, TII-3a, TII-3b, TII-3c, TII-4, TII-5 dan TII-9 berupa fotokopi dari fotokopi maka bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II yaitu bukti surat TII-1, TII-2, TII-3a, TII-3b, TII-3c, TII-4, TII-5 dan TII-9, dalam hal ini Tergugat II hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, dimana terkait hal tersebut mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

BUKTI SURAT TERGUGAT III :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 27 Juli 2020, diberi tanda TIII -1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Kuitansi Nomor : Kuitansi-155/WKN.09/KNL.05.06/2020 tertanggal 26 Agustus 2020, diberi tanda TIII-2 ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor: 310/41/2020 tertanggal 17 September 2020, diberi tanda TIII-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Sertifikat Hak Milik No.00720 atas nama 1. Nuchulailah, 2. Mashudi, diberi tanda TIII-4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama M. Khalimin tertanggal 14 September 2020, diberi tanda TIII-5 ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Bukti Transaksi Penerimaan Daerah Online atas nama pemilik M. Khalimin, diberi tanda TIII-6 ;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat III yaitu bukti surat TIII - 1 sampai dengan TIII - 6 tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan pada tanah obyek sengketa pada tanggal 26 Februari 2021, yang pada pokoknya para pihak menerangkan bahwa tanah obyek sengketa terletak di Dusun 2 RT. 011 / RW. 004, Desa Banglarangan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pematang, Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas tanah obyek sengketa sebagai berikut :

Halaman 59 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan desa ;
- Sebelah timur berbatasan dengan Kusriyah/listiwati ;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Mayusup ;
- Sebelah barat berbatasan dengan Mushola ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 7 April 2021, Tergugat I telah mengajukan kesimpulan tertanggal 7 April 2021 dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulan tertanggal 21 April 2021 yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara sedangkan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam uraian diatas ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi disamping menyampaikan jawaban atas pokok perkara yang maksud dan tujuannya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT I

A. GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT DIBUAT SECARA SEMBARANGAN/ASAL-ASALAN TANPA ADANYA DASAR HUKUM YANG TEPAT DAN PASTI, SEHINGGA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT SANGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUR LIBEL).

Menimbang, bahwa eksepsi poin A tersebut pada pokoknya Tergugat I mendalilkan PARA PENGGUGAT pada gugatannya terkesan tidak dapat menentukan dasar hukum perihal tidak sahnya proses pelelangan umum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan disisi lain PARA PENGGUGAT pada petitum angka 4 mengakui tidak memiliki kemampuan kembali untuk pembayaran atau pelunasan atas kewajiban PENGGUGAT I terhadap TERGUGAT I (wanprestasi) kemudian pada petitumnya PARA PENGGUGAT juga menyatakan tidak sah dan

Halaman 60 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batal demi hukum segala jenis proses pelelangan asset dan menanggukkan eksekusi lelang sampai PENGGUGAT I dapat mengembalikan pinjamannya

kepada TERGUGAT I, dengan demikian gugatan Penggugat *obscuur libel* dan menyatakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan.

B. PARA PENGGUGAT TELAH MENGAJUKAN GUGATANNYA SECARA LICIK (EXCEPTIO DOLI PRAE SINTIS)

Menimbang, bahwa eksepsi poin B tersebut pada pokoknya Tergugat I mendalilkan pada posita gugatan pada angka 4, 5, 6 dan 7 menyatakan dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya telah melakukan keterlambatan dan pembayaran angsuran tidak lancar, dengan demikian sangat terbukti dan tidak dapat disanggah lagi kebenarannya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT didasarkan atas pemikiran dan perbuatan licik dari PARA PENGGUGAT guna mengulur-ulur kewajiban dari PENGGUGAT I dan guna menunda hak TERGUGAT I atas SHM No 00720 yang telah dibebankan Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang terhormat dan bijaksana menolak perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

C. BAHWA PARA PENGGUGAT SENDIRI TIDAK MELAKUKAN PRESTASINYA (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

Menimbang, bahwa eksepsi poin C tersebut pada pokoknya Tergugat I mendalilkan bahwa awal adanya hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II berawal pada tanggal 06 Desember 2018 PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mendapatkan fasilitas pembiayaan dari TERGUGAT I berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan No. 158 dengan jumlah pinjaman yang diberikan sebesar Rp. 130.000.000 (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah),- jangka waktu pinjaman 48 Bulan dengan kewajiban setiap angsuran bulannya sebesar Rp. 4.255.350,- (Empat Juta Dua Ratus Lima Puluh Lima Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Rupiah). PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II telah menandatangani Akta Perjanjian Kredit Nomor 158 tanggal 06 Desember 2018, dan Untuk menjamin pelunasan pinjaman pembiayaan dimaksud, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV telah menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No.00720 atas nama 1. Nuchulailah. 2. Mashudi, Desa Banglarangan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten

Halaman 61 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemalang. Selanjutnya, terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor 01097/2020 tanggal 17 Maret 2020 dengan nilai sebesar Rp. 156.000.000 (Seratus Lima Puluh Enam Juta rupiah). Bahwa seiring berjalannya waktu kewajiban PENGUGAT I kepada TERGUGAT I mulai tersendat sebagaimana juga diakui sendiri oleh PARA PENGUGAT pada angka 4 positanya. Adapun tindakan PENGUGAT I tersebut adalah suatu tindakan cidera janji (wanprestasi) sesuai dalam Pasal 6 Akta Perjanjian Pembiayaan No. 158 tanggal 06 Desember 2018 dan Jadwal Angsuran yang merupakan bagian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Akta Perjanjian Kredit. Maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang terhormat dan bijaksana menolak perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point A, B dan C tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai maksud dan tujuan Para Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* merupakan hak dari Para Penggugat untuk mengajukan gugatan yang dirasa merugikan kepentingan Para Penggugat sedangkan apakah Para Penggugat menunggak membayar angsuran kepada Tergugat I serta apakah pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I sudah melalui prosedur ketentuan yang berlaku maka hal tersebut sudah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian. Dengan demikian eksepsi Tergugat I pada point A, B dan C patut ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT II

A. Eksepsi Obscur Libel

Bahwa surat gugatan yang diajukan Para Penggugat sangat tidak jelas perumusannya, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*). Bahwa ketidakjelasan tersebut dapat dilihat dalam penjelasan sebagai berikut:

1. Hubungan Hukum antara Para Penggugat Tidak Jelas

Pada pokoknya dalam surat gugatan Para Penggugat tidak menerangkan secara jelas hubungan hukum dari masing-masing Penggugat. Para Penggugat dalam posita angka 1 halaman 3 hanya menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pengusaha yang bergerak di bidang jual beli spare part (suku cadang) sepeda motor yang mengajukan

Halaman 62 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml

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

pembiayaan kepada Tergugat I selanjutnya dalam posita angka 2 halaman 3 Para Penggugat juga hanya menyatakan Penggugat III dan Penggugat IV sebagai penjamin/orang tua dari Penggugat I dan Penggugat II. Bahwa kedua posita tersebut menimbulkan ketidakjelasan dalam melihat hubungan hukum dari Para Pihak apakah Penggugat I dan Penggugat II adalah suami-istri, kakak-adik (saudara), rekan bisnis atau yang lain ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point 1 gugatan Para Penggugat yang menyatakan surat gugatan Para Penggugat tidak menerangkan secara jelas hubungan hukum dari Penggugat I dengan Penggugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap kepastian hubungan hukum diantara masing-masing Para Penggugat tersebut tentunya harus dibuktikan dalam pokok perkara dan hal tersebut sudah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian, oleh karenanya eksepsi Nomor 1 dinyatakan ditolak ;

2. Terdapat Pertentangan antar Posita

Pada pokoknya dalam surat gugatan Para Penggugat terdapat pertentangan antar posita sebagaimana terdapat dalam posita angka 9 huruf c halaman 5. Para Penggugat pada awalnya menyatakan "*Tergugat I secara jelas dan terang tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat I dan Penggugat II selaku debitur untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan...dst*", namun dalam posita selanjutnya Para Penggugat menyatakan "*Dalam hal ini seharusnya Penjual objek Hak Tanggungan adalah Penggugat III dan Penggugat IV selaku pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 00720/Banglarangan...dst*". Bahwa berdasarkan posita tersebut dapat terlihat jelas telah terjadi pertentangan antara posita satu dengan yang lainnya dalam mendudukkan subjek yang sah untuk melakukan penjualan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point 2 gugatan Para Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap perkara *a quo* tentang siapa yang berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan maka hal tersebut bukan materi eksepsi karena sudah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian, oleh karenanya eksepsi Nomor 2 haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena eksepsi no 1 dan no 2 ditolak maka eksepsi poin A dinyatakan ditolak ;

B. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consotium*)

Halaman 63 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi poin B pada pokoknya Tergugat II mempermasalahkan Para Penggugat yang tidak menarik Notaris Nasrizal. S.H., M.Kn sebagai pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian kredit dan juga tidak menarik PPAT Qoyum Maulana, S.H., M.Kn sebagai pihak yang terlibat dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap objek sengketa ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point B gugatan Para Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Notaris Nasrizal. S.H., M.Kn. selaku pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian kredit dan PPAT Qoyum Maulana, S.H., M.Kn selaku pihak yang terlibat dalam Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Majelis Hakim berpendapat bahwa merupakan hak dari Para Penggugat untuk menentukan siapa saja yang dirasa telah melanggar hak dan merugikan diri dari Para Penggugat . Hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor.305 K/Sip/1971 "*Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang harus digugatnya*". Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi poin B patut ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT III

GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT DIBUAT SECARA TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUR LIBEL).

Bahwa **PARA PENGGUGAT** pada gugatannya terkesan tidak dapat menentukan dasar hukum perihal tidak sahnya proses pelelangan umum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan disisi lain **PARA PENGGUGAT** pada petitum angka 4 mengakui tidak memiliki kemampuan kembali untuk pembayaran atau pelunasan atas kewajiban **PENGUGAT I** terhadap **TERGUGAT I** (wanprestasi). Oleh karena itu sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara untuk menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PARA PENGGUGAT** atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **PARA PENGGUGAT** tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap dalil yang bertentangan perihal tidak ada dasar hukum atas tidak sahnya proses pelelangan umum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan disisi lain **PARA PENGGUGAT** pada petitum angka 4 mengakui tidak memiliki kemampuan kembali untuk pembayaran atau

Halaman 64 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelunasan atas kewajiban PENGUGAT I terhadap TERGUGAT I (wanprestasi), maka hal tersebut sudah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian. Dengan demikian eksepsi Tergugat III patut ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi dari masing-masing Tergugat I, II dan III dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Para Penggugat telah tercantum adanya permohonan untuk dikabulkannya seluruh gugatan dan atau menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk mengambil putusan lain yang dipandang adil, maka Majelis Hakim dalam mempertimbangkan dan mengadili perkara ini berdasarkan pada apa yang dimohonkan Para Penggugat dalam petitumnya tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan alasan-alasan gugatannya, Para Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti tertulis dan saksi sebagaimana tersebut dalam bukti surat dan saksi di atas ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya atas gugatan Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti tertulis namun tidak mengajukan saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan mengenai gugatan Para Penggugat ini, demi efektifitas dan menghindari kesan adanya perulangan dalam satu Putusan maka Majelis Hakim sekaligus akan mempertimbangkan bantahan atau jawaban yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III sepanjang ada kaitan langsungnya dengan petitum yang dimohonkan oleh Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan atau petitum gugatan Para Penggugat seperti diuraikan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum -petitum Para Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat poin 1, dikabulkan atau tidak adalah bergantung kepada pembuktian petitum gugatan yang lain, sehingga akan ditentukan kemudian ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-2 "Menyatakan menurut Hukum, bahwa para Tergugat telah melakukan Tindakan Perbuatan
Halaman 65 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml

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

Melawan Hukum” maka Majelis Hakim berpendapat untuk dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum salah satunya akan dipertimbangkan apakah Tergugat I dan Tergugat II sudah melaksanakan prosedur dalam proses lelang sesuai peraturan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa dengan demikian sebelum mempertimbangkan petitum ke-2, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum pada angka - 3 “Menyatakan menurut Hukum, bahwa proses penjualan lelang pada tanggal 25 Agustus 2020 dengan Risalah Lelang Nomor 310/41/2020 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00720/Banglarangan seluas 187 m² (seratus delapan puluh tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.34.11.10.00523 terdaftar atas nama Penggugat III dan Penggugat IV yang beralamat di Dusun 2 RT. 011 / RW. 004 Desa Banglarangan Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah adalah Tidak Sah/ Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum”; Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang diakui oleh kedua belah pihak bahwa benar pada tanggal 6 Desember 2018, Penggugat I dengan persetujuan istrinya yaitu Peggugat II telah melakukan perjanjian pembiayaan Nomor : 158 dengan Tergugat I dihadapan Notaris Nasrizal, S.H.,Mkn dimana Tergugat I memberikan fasilitas pembiayaan (pinjaman) untuk modal kerja dan investasi sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan jangka watu pinjaman selama 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak tanggal 06-12-2018 dan berakhir pada tanggal 06-12-2022 disebut jatuh tempo. Pokok pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh Penggugat I dengan cara angsuran pada tiap-tiap tanggal 6 setiap bulannya. Selanjutnya untuk menjamin pembayaran kembali pinjaman hutang, Penggugat III dan Penggugat IV selaku penjamin menyerahkan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00720, Desa Banglarangan, Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Pemalang seluas 187 m² atas nama 1). Nuchulailah dan 2). Mashudi (surat bukti P-5, P-4, TI-1, TI-2, TI-3, TII-4, TIII-4) ;

Menimbang, bahwa atas jaminan SHM tersebut telah dilakukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 175/2020 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat oleh Notaris Nasrizal, S.H.,Mkn (surat bukti TI-4) dan dan dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 190/2020 tanggal 4 Maret 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Qoyum Maulana, S.H.,M.Kn (surat bukti TI-5) sehingga terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 01097/2020 tanggal 17 Maret 2020 (surat bukti TI-6, TII-5) ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa pada bulan Desember 2019 tidak dapat melakukan pembayaran cicilan

Halaman 66 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angsuran sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati dalam Perjanjian Pembiayaan akan tetapi berdasarkan surat bukti P-6 berupa Salinan Informasi Keuangan Dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tertanggal update 8 Juli 2020 tertulis kredit macet dari Penggugat I terjadi pada tanggal 4 April 2019 dan bukan di bulan Desember 2019 sebagaimana dalil Para Penggugat dalam gugatannya. Oleh karena Penggugat I tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran sebagaimana dalam perjanjian pembiayaan Nomor : 158 tersebut karena mulai terjadinya macet pembayaran angsuran dibulan April 2019 maka Tergugat I mengirimkan kepada Penggugat I berupa Surat Peringatan I tertanggal 15 April 2019 (surat bukti TI-7), Surat Peringatan II tertanggal 29 April 2019 (surat bukti TI-8) dan Surat Peringatan III tertanggal 20 Mei 2019 (surat bukti TI-9) ;

Menimbang, bahwa dari surat gugatan Para Penggugat dan surat – surat bukti tersebut diatas, Penggugat I mengakui bahwa dirinya tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang kredit kepada Tergugat I sebagaimana dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor : 158 sehingga menurut Tergugat I, Penggugat I dinyatakan wanprestasi/cidera janji ;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Tergugat I, Penggugat I selaku debitur tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit/Perjanjian Pembiayaan dan telah diberikan peringatan-peringatan oleh Tergugat I namun Penggugat I tetap tidak mengindahkan sehingga berdasarkan Pasal 6 UUHT Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II (KPKNL) berdasarkan Surat Nomor S-231/PNM-TGL/V/20 tanggal 08 Mei 2020 Perihal Permohonan Lelang ke Kantor KPKNL Tegal (surat bukti TI-10, surat bukti TII-1);

Menimbang, bahwa Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan “Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”

Menimbang, bahwa yang dimaksud Legalitas formal subjek dan objek lelang menurut Pasal 1 angka – 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah suatu kondisi

Halaman 67 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml

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

dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas permohonan lelang dari Tergugat I tersebut, Tergugat II menetapkan surat Nomor 562/WKN.09/KNL.05/2020 tanggal 14 Juli 2020 perihal Penetapan jadwal lelang pertama (surat bukti TI-11, TI-2,), selanjutnya Tergugat II memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Penggugat I dan Penggugat II dengan mengeluarkan Surat Nomor S-008/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 tanggal 27 Juli 2020 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Pertama kepada Kholiq Mubarak dan Eka Indrawati (surat bukti TI-12, TII-3a) dan juga memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Penggugat III selaku penjamin dengan mengeluarkan Surat Nomor S-009/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 tanggal 27 Juli 2020 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Pertama kepada Nuchulailah (surat bukti TI-13, TII-3b) serta memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Penggugat IV selaku penjamin dengan mengeluarkan Surat Nomor S-009/PNM-TGL/CMAL/VII/2020 tanggal 27 Juli 2020 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Pertama kepada Mashudi (surat bukti TI-14) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II mengeluarkan Lembar Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 27 Juli 2020, (surat bukti TI-16), Pengumuman Lelang melalui Koran Harian Radar Tegal pada hari Selasa tanggal 11 Agustus 2020 (surat bukti TI-17, TII-6a). Selanjutnya sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat II juga telah meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang sebagai prinsip kehati-hatian untuk mengetahui apakah hak tanggungan yang tercatat telah sesuai dengan yang diajukan oleh penjual kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang mengirimkan surat berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 106/2020 tertanggal 18 Agustus 2020 dan terhadap SKPT tersebut membuktikan bahwa tanah obyek sengketa telah dibebankan Hak Tanggungan atas nama PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) selaku penjual (surat bukti TII-7);

Menimbang, bahwa selanjutnya dilakukan lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 310/41/2020 tanggal 25 Agustus 2020 yang dilakukan oleh Tergugat II dan dalam pelaksanaan lelang tersebut, harga tanah obyek sengketa dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai dengan SHM No. 720, luas 187 m2 atas nama :1). Nuchulailah dan 2). Mashudi

Halaman 68 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml

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

laku terjual sebesar Rp177.100.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) dan pembeli lelang atas nama M Khalimin (Tergugat III) (surat bukti TI-18, surat bukti TII-6b dan surat bukti TIII-1 sampai TIII-6) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat semua tahapan prosedur sebelum pengajuan lelang sudah dilaksanakan oleh Tergugat I sehingga I Tergugat I berhak mengajukan permohonan prosedur lelang kepada Tergugat II dan dari seluruh prosedur lelang yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas sudah sah secara hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat III selaku pembeli lelang yang sudah membeli lelang dari prosedur lelang yang sah secara hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Yurisprudensi No. 1230 K/Sip/1980 tertanggal 29 Maret 1982 disebutkan "*Pembeli beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum*". Dengan demikian Tergugat III berhak atas kepemilikan tanah obyek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap petitum angka -3 "Menyatakan menurut Hukum, bahwa proses penjualan lelang pada tanggal 25 Agustus 2020 dengan Risalah Lelang Nomor 310/41/2020 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00720/Banglarangan seluas 187 m² (seratus delapan puluh tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.34.11.10.00523 terdaftar atas nama Penggugat III dan Penggugat IV yang beralamat di Dusun 2 RT. 011 / RW. 004 Desa Banglarangan Kecamatan Ampelgading Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah adalah Tidak Sah/ Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum" haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ke-2 "Menyatakan menurut Hukum, bahwa para Tergugat telah melakukan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum" sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 1865 KUHPdt menyebutkan bahwa "setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut" ;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum secara umum meliputi perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati (patiha) yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat/orang lain ;

Halaman 69 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPdata menyatakan “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Dari bunyi pasal tersebut maka unsur Pasal 1365 KUHPdata adalah ada perbuatan yang dilakukan sengaja atau lalai, bertentangan dengan undang-undang atau kepatutan, ada kerugian dan ada kesalahan ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya selain memperlakukan tentang prosedur pelelangan yang tidak sah dalam petitum ketiga dan sudah Majelis Hakim pertimbangkan dalam pertimbangan petitum ketiga tersebut di atas, Para Penggugat juga memperlakukan/keberatan tentang pelaksanaan pelelangan tanah dan bangunan yang dilakukan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan -alasan sebagai berikut :

1. Tergugat I setidaknya bisa memberikan toleransi dan memberikan solusi kepada Penggugat I dan Penggugat II selaku debitor untuk menjual tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan harga pasaran tanah dan bangunan itu, agar Penggugat I dan Penggugat II selaku debitor bisa mendapatkan modal usaha laginya. Tergugat I secara jelas dan terang tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat I dan Penggugat II selaku debitor untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan. Hal ini secara jelas dan terang telah melanggar Undang-Undang No 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah Pasal 20 ayat (3) ;
2. Harga tanah dan bangunan tidak sesuai harga pelelangan tersebut apabila dijual menurut harga pasaran tanah dan bangunan itu, seharusnya Tergugat I dan Tergugat II mempertimbangkan dulu sebelum melakukan pelelangan itu, apalagi sudah jelas mengapa Penggugat I dan Penggugat II selaku debitor macet pembayarannya disebabkan usahanya bangkrut ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan poin 1 perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat I dan Penggugat II selaku debitor untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan “*apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*” ;

Halaman 70 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 6 menyatakan bahwa : "*Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan ...*"

Menimbang, bahwa hak menjual atas kekuasaan sendiri baru melekat apabila diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) :

- *Pemberian hak menurut penjelasan Pasal 6, harus didasarkan pada "janji" atau "klausul" yang diberikan debitur atau Pemberi HT kepada Pemegang HT (kreditor) ;*
- *Janji itu berisi penegasan : apabila debitur atau pemberi HT cedera janji, pemegang HT berhak untuk menjual objek HT melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi HT ;*

(M. YAHYA HARAHAHAP, S.H, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 198) ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1267 KUHPerdata memberi hak opsi kepada kreditor untuk mengambil tindakan apakah debitur wanprestasi, tanpa mempersoalkan apakah perjanjian telah jatuh tempo atau tidak berupa ketentuan :

- a) Meminta atau menuntut kepada pengadilan untuk memaksa debitur memenuhi perjanjian, jika hal itu masih bisa dilakukan oleh debitur ;*
- b) Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya kerugian dan bunga ;*

Bertitik tolak dari ketentuan pasal-pasal di atas, sangat keliru pendapat yang mengatakan eksekusi atas objek Hak Tanggungan tidak dapat diminta atau dilaksanakan selama perjanjian belum jatuh tempo meskipun debitur melakukan cedera janji atau wanprestasi. Pendapat dan penerapan yang tepat adalah sebagai berikut :

- Apabila debitur melakukan cedera janji, eksekusi sah dan valid dilaksanakan meskipun masa perjanjian belum berakhir ;
- Terhadap pelaksanaan eksekusi yang demikian, debitur tidak dapat mengajukan *partij verzet* berdasarkan Pasal 207 HIR, Pasal 225 Rbg ;

(M. YAHYA HARAHAHAP, S.H, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 202) ;

Halaman 71 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa seijin dari Para Penggugat, oleh karenanya keberatan Para Penggugat pada poin 1 patut ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan point 2 yang mempermasalahkan tentang tanah dan bangunan obyek sengketa tidak sesuai dengan harga pasar, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam penentuan nilai limit lelang tanah maupun bangunan tidak ada aturan rumus baku melainkan selama ini hanya berdasarkan dari kebiasaan saja yaitu penentuan limit lelang tidak boleh dijual dibawah nilai hutang yang tercantum dalam hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa aturan nilai limit diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK) disebutkan sebagai berikut :

Pasal 1 angka 28

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

Pasal 44

(1). Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir.

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

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

Menimbang, bahwa dari peraturan diatas, yang mempunyai kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit ada di tangan Tergugat I selaku penjual sehingga Tergugat I telah membuat Laporan Hasil Penilaian Tanah dan Bangunan (Khusus UlaMM) tertanggal 23 Maret 2020 (surat bukti TII-9) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00720/Banglarangan dan laporan hasil penilaian tanah dan bangunan tersebut diatas, tanah obyek sengketa mempunyai luas 187 m² sedangkan dari laporan hasil penilaian tanah dan bangunan, nilai harga pasar tanah obyek sengketa mengacu pada harga pasar dari Sdr. Slamet yang harga tanah Rp. 500.000,- /m² (lima ratus ribu rupiah per meter persegi);

Menimbang, bahwa untuk menghitung penilaian harga pasar yaitu :

- Nilai tanah : 187 m² x Rp. 500.000,- = Rp. 93.500.000,-

Halaman 72 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nilai bangunan : $140\text{m}^2 \times \text{Rp. } 1.198.260,-$ = Rp. 167.756.400,-
- Penyusutan bangunan : $50\% \times \text{Rp. } 167.756.400,-$ = Rp. 83.878.200,-
- Total nilai pasar bangunan = Rp. 177.378.200,-

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti TI-5 dan TII-5 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 190/2020, disebutkan sebagai berikut :

“.....bahwa untuk menjamin pelunasan utang debitur sejumlah Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah)/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan utang piutang tersebut diatas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 156.000.000,- (seratus lima puluh enam juta rupiah) dst.....”

Menimbang, bahwa dengan demikian total nilai pasar tanah sebesar Rp. 177.378.200,- (seratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus rupiah) tersebut masih diatas nilai tanggungan sebesar Rp. 156.000.000,- (seratus lima puluh enam juta rupiah) sehingga Para Penggugat masih mempunyai sisa kembalian uang dari penjualan lelang sebesar Rp. 21.378.200,- (dua puluh satu juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan tanah dan bangunan seluas 187 m^2 (seratus delapan puluh tujuh meter persegi) dikalikan dengan harga tanah dan bangunan saat ini, yang ditaksir permeter Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) menjadi sebesar Rp 467.500.000,- (empat ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), Majelis Hakim berpendapat bahwa dipersidangan Para Penggugat tidak mengajukan pembuktian yang menyatakan bahwa taksiran harga pasar tanah permeter adalah sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), untuk itu menurut Majelis Hakim hanyalah perkiraan dari Para Penggugat saja tanpa dapat dibuktikan dipersidangan, maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas keberatan Para Penggugat pada poin 2 patut ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum No 3 yang telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa pelelangan tersebut sudah melalui prosedur yang benar sehingga sah secara hukum dan keberatan Para Penggugat pada poin 1 yaitu Tergugat I selaku penjual berhak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan milik debitur melalui pelelangan umum tanpa ijin Para Penggugat serta poin 2 Tergugat I tidak menjual tanah obyek sengketa dibawah nilai pasar, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa

Halaman 73 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum No 2 “Menyatakan menurut Hukum, bahwa para Tergugat telah melakukan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum” haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke 4, 5 dan 6, oleh karena petitum tersebut erat kaitannya dengan petitum ke 2 dan 3 yang ditolak dengan demikian petitum poin 4, 5 dan 6 juga patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke -7 “Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij Voorad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya”, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Putusan serta merta / Putusan yang dapat dijalankan lebih dulu (*Uitvoerbaar bijvoorad*) sebagai mana yang dirumuskan dalam Pasal 180 HIR/ 191 ayat (1) RBg jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Juli 2000 Nomor : 3 Tahun 2000 ini bukan merupakan suatu keharusan dan selama pemeriksaan dipersidangan Majelis Hakim tidak melihat adanya alasan mendesak, maka terhadap petitum angka - 7 ini dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke - 8 “Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini”, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum angka ke- 2 sampai angka ke- 7 dinyatakan ditolak maka Para Penggugat berada dipihak yang kalah sehingga berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.143.000,- (dua juta seratus empat puluh tiga ribu rupiah), dengan demikian petitum angka ke-8 ini patut ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka - 1 Para Penggugat yang menyatakan “Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya”, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum gugatan poin 2 – 8 ditolak, maka secara *mutatis mutandis*, petitum gugatan Para Penggugat poin 1 juga ditolak, sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Mengingat, dan memperhatikan ketentuan pasal-pasal yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi dari masing-masing Tergugat I, II dan III dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;

Halaman 74 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum kepada Para Penggugat membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.143.000,- (dua juta seratus empat puluh tiga ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Jaya pada hari Senin tanggal 24 Mei 2021 oleh kami, LAILY FITRIA TITIN A, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, SYAEFUL IMAM S.H dan RIBKA NOVITA BONTONG, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 2 Juni 2021 oleh Hakim Ketua didampingi hakim-hakim anggota tersebut dibantu oleh TURASIH, S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat III tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II.

HAKIM- HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

SYAEFUL IMAM, S.H

LAILY FITRIA TITIN A, SH., M.H

RIBKA NOVITA BONTONG, S.H

PANITERA PENGGANTI

TURASIH, S.H

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp.	75.000,00
3. Panggilan	: Rp.	1.068.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp.	40.000,00
5. Redaksi	: Rp.	10.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	900.000,00
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp.	10.000,00
8. Materai	: Rp.	10.000,00
Jumlah	: Rp.	2.143.000,- (dua juta seratus empat puluh tiga ribu rupiah).

Halaman 75 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml



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

Halaman 76 dari 75 Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Pml

Disclaimer

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

Halaman 76