



PUTUSAN

Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mungkid yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

INDRIYATI WULANDARU, tempat lahir Magelang, tanggal 11 Agustus 1975, Perempuan, Islam, pekerjaan wiraswasta, WNI, bertempat tinggal di Dusun Klopo RT 01 RW 01 Desa Klopo, Kecamatan Tegalrejo, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili PRABU ADHAM OEMARO, S.H. Advokat / Penasehat Hukum yang berkantor pada Kantor Advokat PRABU ADHAM OEMARO & PARTNERS, yang berkedudukan di Jalan K.H Syiraj No. 16 Grabag, Kecamatan Grabag, Kabupaten Magelang, 56196, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Januari 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan

KOPERASI SIMPAN PINJAM TRIO ARTHA, yang berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman No. 72 Kelurahan Tidar Selatan, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh RONI TAUFIK TAFAKKUR SH, Advokat yang beralamat di Jalan Raya Magelang Purworejo KM. 6,5 Tanjung Regency G-20, Kelurahan Banjarnegoro, Kecamatan

Halaman 1 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mertoyudan, Kabupaten Magelang, 56172, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Semarang, yang berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Semarang II Jalan Imam Bonjol No. I D Dadapsari, Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh Partolo, Agus Kurniawan, Siti Rokhayah, Muh. Charis, Dwito Joko Priyono, Indah Winarni, Budi Kristyanto dan Kamsidah masing-masing selaku pegawai pada Kantor KPKNL Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 27 Januari 2023 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun dalil-dalil gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa diajukannya gugatan ini sebagai akibat adanya Pelelangan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan/atau Balai Lelang Swasta yang diajukan oleh Kreditur melalui Surat Pemberitahuan Lelang 006/SPL/0921 tanggal 01 September 2021 yang ditujukan kepada Debitur. Sehingga akibat dari

*Halaman 2 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



adanya pelaksanaan lelang tersebut Debitur telah mengalami kerugian moril dan materiil. Untuk kerugian moril yang dialami Debitur berupa hilangnya nama baik dalam masyarakat dan keluarga Debitur dan mengalami tekanan psikis, untuk memulihkan itu semua terpaksa Debitur meminta bantuan hukum melalui pengacara. Untuk kerugian materiil bagi Debitur berupa biaya-biaya yang dikeluarkan untuk penanganan perkara ini sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah). Dalam perkara ini Debitur mempunyai itikad baik untuk tetap bertanggungjawab terhadap pembayaran sisa kredit yang belum selesai dengan upaya sedang melakukan penjualan Aktiva lainnya. Untuk itu Debitur mengajukan permohonan kepada Kreditur agar tidak dilakukan pelelangan tetapi Kreditur menolak permohonan tersebut. Kreditur seharusnya tidak bisa semata-mata hanya berfikir melulu keuntungan apalagi dengan kondisi obyektif adanya Covid-19, Presiden pun memberikan kelonggaran kepada semua Debitur sampai dengan Covid-19 selesai.

2. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah terjadi hubungan hukum berupa utang piutang dalam rangka pemberian kredit dimana TERGUGAT I sebagai Kreditur dan PENGGUGAT sebagai Debitur.

3. Bahwa PENGGUGAT sebagai Debitur dari KOPERASI SIMPAN PINJAM TRIO ARTHA telah menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 80/Desa Klopo seluas 2140 m<sup>2</sup> Surat ukur No 1167/Klopo/2000 tanggal 27 Maret 2000 tercatat atas nama Penggugat/ Indriyati Wulandaru;

4. Bahwa hakikatnya perjanjian kredit adalah sebuah perjanjian para pihak yang mana, perjanjian para pihak ini diikuti penyerahan barang jaminan milik Debitur kepada Kreditur. Akan tetapi kedudukan hukum barang jaminan bukanlah termasuk jual beli lepas. Dengan

*Halaman 3 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



demikian setiap tindakan hukum para pihak tidak boleh tidak diketahui oleh pihak lain yang terikat dalam perjanjian para pihak tersebut.

5. Bahwa keberadaan lelang sebagai fungsi publik maupun privat memang sangat dibutuhkan. Sedang pelaksanaan lelang sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 telah memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam melaksanakan ketentuan termasuk diantaranya lelang eksekusi seperti yang diatur dalam pasal 06 Hak Tanggungan.

6. Bahwa gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT selain poin pertama juga dikarenakan adanya dua kesalahan atau kelalaian :

a. Bahwa Debitur ketika mengalami kredit macet tidak pernah ditawarkan untuk *Rescheduling*, *Resructuring*, *Reconditioning* oleh Kreditur.

b. Bahwa Debitur tidak pernah diajak berembung untuk juga menentukan tim penilai tentang harga barang yang akan dilelang oleh Kreditur berapa sebenarnya harga jaminan menurut mekanisme pasar yang lazim berlaku ditempat PENGGUGAT. Dalam hal ini PENGGUGAT sebagai pihak yang tinggal ditempat tersebut lebih tahu berapa harga pasar yang berlaku di tempat PENGGUGAT, karena akibat tindakan sepihak ini PENGGUGAT merasa kemungkinan akan terjadi kerugian baik moril maupun materiil. Dan dugaan PENGGUGAT tersebut benar-benar telah terjadi;

7. Bahwa adanya kesalahan atau kelalaian sehubungan dengan rencana lelang yang jelas kalau terlaksana akan merugikan Debitur, oleh karenanya akibat ancaman lelang tersebut meliputi perbuatan pelelangan, yang patut diduga dengan HARGA BIASANYA TIDAK WAJAR. Dan ini kalau sampai terjadi jelas-jelas melanggar mekanisme pasar, padahal lelang senantiasa terikat oleh mekanisme

*Halaman 4 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



pasar. Karena dalam menentukan harga tidak semata – mata ditentukan oleh mekanisme adanya permintaan dan penawaran sementara kewenangan nilai limit ada pada pihak penjual / Kreditur, Penjual / Kreditur hanya mengandalkan appraisal yang ditunjuk Bank yang biasanya tidak pernah mengajak Debitur untuk bersama-sama menetapkan harga sesuai mekanisme pasar. Padahal dalam lelang harga terbentuk tanpa ada campur tangan dari pejabat lelang dan inilah bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I selaku Kreditur.

8. Bahwa pada intinya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah sesuai pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Berdasarkan rumusan pasal tersebut menurut Wirjono Prodjodikoro perbuatan melawan hukum (PMH) adalah perbuatan tidak langsung melanggar hukum melainkan juga perbuatan secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.

9. Bahwa perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi 4 unsur, yaitu :

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig);
- b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

10. Bahwa berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku pejabat lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan. Lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang adalah *by order* artinya harus ada permohonan dari pihak Penjual/Kreditur. Kondisi ini

*Halaman 5 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



menjadi menarik ketika lelang yang dilaksanakan ternyata nilai limit yang tidak wajar yang ditetapkan Penjual/Kreditur secara sepihak tidak bisa dikontrol oleh pejabat lelang, biasanya dibawah nilai pasar yang berlaku. Maka atas kelalaian tersebut timbullah GUGATAN INI.

11. Bahwa dalam peraturan menteri keuangan (PMK) No 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK No 93/PMK.06/2010 memberikan konstruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah / dan bangunan sebagai berikut :

- a. Penetapan nilai limit, berdasarkan :
  - a) Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang / pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya.
  - b) Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir. Berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang.
    - b. Nilai limit pada lelang Non Eksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh pemilik barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
    - c. Dalam hal bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai yang professional dan harus independen.
    - d. Dalam hal lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000 (Satu Miliar Rupiah), nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai independent dan profesional.

*Halaman 6 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



12. Bahwa pengaturan nilai limit tersebut diatas antara lain :
  - a. Bahwa petunjuk yang jelas bagi penjual agar dalam menentukan nilai limitnya dengan memperhatikan asas kepatutan/kewajaran. Karena selama ini ada indikasi, pihak bank sebagai Kreditur dalam memohon lelang ada INDIKASI MENJUAL HUTANG DAN BUKAN BERUSAHA Mencari Kewajaran HARGA BARANG YANG DIJUAL.
  - b. Bahwa dalam lelang hak tanggungan pasal 6 UUHT ketika kreditur pemegang hak tanggungan akan mengikuti lelang berapapun harganya ataupun terkait nilai objek yang akan dilelang minimal Rp. 1.000.000.000 (Satu Miliar Rupiah) wajib dengan penilai independen dan harus berizin / bersertifikat. Sementara Debitur tidak diberitahu oleh Kreditur apakah tim penilai benar memiliki ijin dan bersertifikat, hal ini menjadi pertanyaan Debitur karena Debitur yang mempunyai jaminan yang mana kedudukan hukum jaminan tersebut kan tidak merupakan transaksi jual beli lepas.
  - c. Bahwa nilai limit pada lelang Non Eksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan / atau bangunan ditetapkan oleh pemilik barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai. Hal itu juga sangat menarik karena dalam lelang Non Eksekusi Sukarela atas barang tetap yang sering terjadi disinyalir adanya PENYELUNDUPAN PAJAK. Terutama lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang kelas II/balai lelang. Harga yang terbentuk dalam lelang jauh di bawah harga pasaran yang penting telah diatas nilai limit. Penetapan nilai limit oleh penjual sebelum pengaturan nilai limit oleh PMK 103/PMK.06/2013 ada indikasi penyelundupan pajak. Hal ini bisa terjadi karena adanya itikad yang tidak baik antara pejabat lelang kelas II dengan penjual / Kreditur serta pembeli melalui penetapan nilai limit serendah mungkin.

*Halaman 7 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



Harga yang dicatumkan tidak sesuai dengan nilai rupiah yang dibayarkan pembeli yang sesungguhnya. Akibat kejadian ini maka :

1. Proses ini akhirnya menjadi buah simalakama, apapun resiko yang harus ditanggung oleh Kreditur memang harus berani membiayai berapapun biaya appraisal sekalipun barang yang ditawarkan belum pasti terjual sementara biaya appraisal telah dikeluarkan.
2. Kemandirian penjual Tereduksi dengan pengaturan ini. Dalam jual beli pada prinsipnya adalah penjual berhak mengalihkan berapapun nilainya, pengaturan nilai limit menjadi domain privat sehingga kurang pas kalau pemerintah ikut mencampurinya. Terkait adanya pengaturan penyelundupan pajak tidaklah bisa menjadi acuan karena ketika pengumuman lelang dilaksanakan dengan baik harga yang tinggi diharapkan dapat terlaksana. Walaupun dalam praktek (lelang sukarela), kita tidak bisa menafikan adanya praktek manipulasi harga. Kondisi inipun terjadi juga dalam jual beli di notaris.
13. Bahwa dengan kejadian ini telah sangat jelas terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sehingga akibat kelalaiannya PARA TERGUGAT telah menimbulkan kerugian Moril dan Meteriil terkait atas pelaksanaan pelelangan atas jaminan SHM milik PENGGUGAT yang telah dipercayakan Aktivanya kepada TERGUGAT I.
14. Bahwa kesalahan TERGUGAT I sebagai pemohon lelang, dalam hal ini tidak melakukan penelusuran terkait dengan obyek jaminan tersebut, apakah TERGUGAT I secara sadar telah melaksanakan Mekanisme Perbankan yang benar dan telah sesuai dengan UU dan kebijakan Pemerintah, maupun Peraturan Bank Indonesia dalam melakukan Eksekusi hak tanggungan.

*Halaman 8 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



15. Bahwa UU No. 4 tahun 1996 Pasal 6 UU hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut TIDAK SERTA-MERTA bisa dilakukan untuk Mengeksekusi barang jaminan milik PENGGUGAT. Dengan dilaksanakannya perjanjian kredit dengan penyerahan jaminan bukanlah otomatis telah terjadi jual-beli lepas atas jaminan Debitur terhadap Kreditur. Dalam setiap perjanjian hendaknya dilihat juga para pihak tidak hanya terikat perjanjian secara hukum tapi juga secara Etik, Moral, dan Spiritual.

16. Bahwa kami ingatkan kembali disamping kesalahan tersebut diatas menurut Debitur, Kreditur telah melakukan kesalahan yang lain antara lain :

- a. Bahwa Kreditur tidak melaksanakan himbauan Presiden dalam konferensi pers tanggal 24 Maret 2020 yang isinya memberikan keringanan kepada Debitur yang ditindak lanjuti oleh OJK dengan POJK No 11 Tahun 2020 sebagai landasan relaksasi kredit.
- b. Bahwa dari juru bicara OJK Sekar Putih Djarot keringanan dikhususkan bagi masyarakat yang terdampak Covid 19 yang nilai kreditnya dibawah 10 Milyar.
- c. Bahwa berdasarkan POJK No.11.POJK.03/2020 pun OJK sudah menegaskan agar memberikan fleksibilitas dalam perhitungan *Non Performing Loan* (NPL) yang isinya menyangkut penagihan.
- d. Bahwa yang lebih Kami sesalkan Kreditur secara sengaja dengan seenaknya memasang pengumuman lelang dijalanan umum, tindakan Kreditur ini jelas tidak beradab dan telah membuat nama baik Debitur tercemar;.

Berdasarkan uraian diatas, Penggugat memohon dengan hormat agar Ketua Pengadilan Negeri Mungkid Cq. Majelis yang memeriksa perkara aquo memutus dan menetapkan:

DALAM PROVISI :

*Halaman 9 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar / melawan hukum terhadap hak milik Penggugat di atas sebelum ada putusan mengenai pokok perkara;

PRIMAIR :

- 1) Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
- 2) Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk melakukan pembatalan lelang.
- 3) Memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk melaksanakan seluruh aturan Negara yang mengikat TERGUGAT I sebagai Lembaga Keuangan.
- 4) Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk menerbitkan pengumuman pembatalan lelang yang telah dilaksanakan PARA TERGUGAT terhadap obyek milik PENGGUGAT, minimal melalui 3 (tiga) media massa nasional.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya dan Para Tergugat hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sigit Indriyatno, S.H.M.H., Panitera pada Pengadilan Negeri Mungkid sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 April 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat ;

Halaman 10 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd

**Disclaimer**

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



Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Sehubungan dengan atas surat gugatan yang diajukan Penggugat pada tanggal 26 September 2023, sebagaimana terdaftar dalam Register Perkara dengan Nomor : 9/Pdt.G/2023/PN.Mkd;

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali apa yang diakui dan dinyatakan oleh Tergugat I pada perkara *a quo*, akan mengajukan Jawaban sebagai berikut :

**1. Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*);**

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat di Point 7 menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatan Tergugat I yang mengajukan lelang di Kantor Tergugat II. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta menyebutkan "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". perbuatan melawan hukum berdasarkan *arrest* Hoge Raad tahun 1919 lahir karena beberapa hal yaitu :

- a. Melanggar hak subjektif orang lain;
- b. melanggar ketentuan undang-undang;
- c. melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- d. perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- e. perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*); atau
- f. perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Bahwa Tergugat I dalam melaksanakan lelang dilandasi dasar hukum oleh tindakan wanprestasi dari Penggugat yang mana telah terlebih dahulu membuat kerugian Tergugat I, dengan demikian berdasarkan

Halaman 11 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd



hukum yang berlaku yakni Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka Tergugat I selaku Kreditur dan selaku pemegang hak tanggungan Nomor : 04949/2019 dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No :573/2019 dalam melaksanakan lelang yang mana telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggugat seharusnya sadar akan hak dan kewajibannya selaku Debitur dan **secara penuh akan resiko** yang mungkin terjadi akibat ditandatanganinya telah dibacakan Perjanjian Kredit No. 04 tanggal 06 Agustus 2019 di hadapan Notaris U'UD DARUL HUDA, S.H, M.Kn, di Kabupaten Magelang sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata, maka berlaku asas *pacta sunt servanda* bagi para pihak. Maka atas dasar tersebut pada prinsipnya tidak terdapat suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, melainkan hanya merupakan pelaksanaan dari amanat undang-undang dan perjanjian yang telah disepakati bersama sehingga gugatan Penggugat tidak berdasarkan pada hukum yang berlaku.;

2. Penggugat Terlebih Dahulu Melakukan Keadaan Wanprestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*);

Bahwa sesuai data system kewajiban angsuran Tergugat I , terhadap kredit pinjaman yang diberikan berdasarkan Perjanjian kredit No. 04 tanggal 06 Agustus 2019 yang telah ditandatangani di hadapan Notaris U'UD DARUL HUDA, S.H, M.Kn, di Kabupaten Magelang, S.H, M.Kn, kredit Penggugat telah berada dalam kolektibilitas macet yang mana hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati bersama. Atas dasar tersebut maka Tergugat I telah memberikan beberapa kali surat peringatan dan panggilan kepada penggugat namun tidak mendapat tanggapan baik terhadap kewajibannya. Oleh karena itu, Penggugat tidak dapat mengajukan upaya perlawanan atas eksekusi

Halaman 12 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang hak tanggungan yang dilaksanakan Tergugat I kepada Tergugat II yakni Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara ( KPKNL ) Semarang.

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah kami kemukakan di atas, maka kami mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar dapat mengabulkan dan menerima eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan semua eksepsi Tergugat I
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### DALAM POKOK PERKARA :

Mohon apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi diatas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini.

Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat kecuali dalil-dalil secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan Tergugat I dalam Eksepsi juga termasuk bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa apa yang disampaikan Penggugat dalam poin 1 terhadap itikad baik yang disampaikan dalam perkara ini Tergugat I tolak, faktanya Tergugat I sudah melakukan penagihan secara persuasif baik secara

Halaman 13 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd

#### 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)



langsung penagihan kunjungan datang ke rumah Penggugat, ataupun secara bersurat.

4. Bahwa yang disampaikan Penggugat terhadap hubungan hukum yaitu antara Penggugat dan Tergugat I dalam Perjanjian Kredit Nomor 04 Tahun 2019 yang mana telah disepakati dalam Akta Perjanjian dihadapan Notaris PPAT U'UD DARUL HUDA, S.H, M.Kn di Kabupaten Magelang;

5. Bahwa jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor : 80 letak Desa/Kelurahan Klopo Kecamatan Tegalrejo Kabupaten Magelang, Jawa Tengah sebagai jaminan kredit di Tergugat I dan telah dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan Nomor : 04949/2019 dengan nilai jaminan Rp. 500.000.000, ( lima ratus juta rupiah) vide Pasal 7 dalam Perjanjian Kredit ;

6. Bahwa Tergugat I pun sebagai Kreditur juga sudah memberikan kebijakan dan kelonggaran waktu yang sudah lama terkait gagal bayar atau kredit macet yang dilakukan Penggugat, dan dalam mengajukan proses lelang hak tanggungan kepada Tergugat II sudah sesuai prosedur mekanisme sesuai peraturan dan undang-undang yang berlaku;

7. Bahwa dalam point 6 tidak benar faktanya Pihak Tergugat I sudah sering menemui Penggugat untuk mencari solusi dalam permasalahan kredit macet tersebut, tetapi selalu tidak ada jawaban pasti apakah Jaminan tersebut dijual sendiri atau bersama-sama, justru yang disampaikan Penggugat jaminan tersebut dijual dengan pihak orang lain secara tidak sah, sedangkan Sertipikat masih jelas-jelas menjadi jaminan pengikatan hak tanggungan pada Tergugat I, untuk menyelamatkan dari kerugian tersebut dan untuk kepastian hukum maka Tergugat I melakukan upaya Lelang Hak Tanggungan terhadap sertipikat sebagai jaminan tersebut, adapun dalam usaha yang disampaikan bisnis program Multi Level Marketing (MLM) tidak bisa dianalisa secara layak untuk dilakukan restruktur dalam penilaian perhitungan baik pendapatan pengeluaran maupun keuntungannya yang real yang bisa diperoleh Penggugat ;

*Halaman 14 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



8. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang, mensyaratkan nilai limit dalam setiap pelaksanaan Lelang . Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan di lelang yang ditetapkan oleh penjual. Penetapan limit menjadi tanggung jawan penjual , nilai limit ditetapkan berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir. Setelah dilaksanakan lelang dan ditetapkan lelang oleh Pejabat Lelang (Pihak Tergugat II) kemudian diperoleh yang namanya harga lelang yakni harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta lelang dan telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang ( Tergugat II ) dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

9. Bahwa alasan Tergugat mengajukan Lelang Hak Tanggungan kepada Tergugat II dimana sudah tidak ada itikat baik dari pihak Penggugat yakni wanprestasi tidak membayar angsuran beserta bunga yang menjadi kewajiban kepada Tergugat I mengacu dalam Pasal 3 Perjanjian Kredit No 04 Tanggal 14 agustus 2019, sesuai Pasal 1813, 1814, 1816, ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata ;

10. Bahwa apa yang disampaikan Penggugat terhadap Tergugat I tidak tepat, karena dalam perkara ini sudah diperjanjikan bersama seperti dalam ketentuan **Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** (“**KUH Perdata**”) yang telah memberikan pengaturan sebagai berikut ;  
*“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.”*

Seperti pendapat **Subekti** dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, Penerbit PT Intermasa, halaman 45, Wanprestasi ( *kelalaian/kealpaan* ) seorang debitur dapat berupa:

a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.

Halaman 15 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd



- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

**11.** Bahwa Tergugat I sudah memberikan peringatan secara lisan maupun tertulis kepada Penggugat dalam hal ini bernama INDDRIYATI WULANDARU yaitu :

- Telah diterima Surat Peringatan I ( satu ) Nomor :153/SP-KSPTA/2019 Tanggal 31 Oktober 2019 ;
- Telah diterima Surat Peringatan II ( dua ) Nomor : 187/SP-KSPTA/2019 tanggal 13 Desember 2019 ;
- Telah diterima Surat Peringatan III ( tiga ) Nomor : 224/SP-KSPTA/2020 tanggal 04 Februari 2020 ;
- Telah dikirim Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 001/SPL/1121 tanggal 15 November 2021 ;

**12.** Dalam Akta Putusan Nomor. 46/Pdt.G/2020/PN.Mkd Pasal 3 berbunyi Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan menyelesaikan melunasi Pinjaman Kredit kepada TERGUGAT III dari uang pembayaran PENGGUGAT sesuai Pasal 2 dengan angka yang telah disepakati sebesar Rp. 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah ) pada tanggal 15 Desember 2020 dan apabila pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak memenuhi kewajiban pelunasan sampai batas waktu yang disepakati diatas, maka PIHAK III akan melakukan Hak Tanggungan terhadap obyek yang menjadi Jaminan Pinjaman.

**13.** Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT angka (9) TERGUGAT III dalilkan yang sebenarnya yaitu karena PENGGUGAT dan TERGUGAT I serta TERGUGAT II tidak taat dan patuh dalam Akta Putusan Nomor. 46/Pdt.G/2020/PN Mkd,



sesuai Pasal 3 maka TERGUGAT III yakni melakukan upaya Lelang Jaminan Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang (KPKNL) yang dalam perkara ini sebagai TURUT TERGUGAT III.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti Tergugat I yang diajukan dalam Perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji berdasarkan Perjanjian Kredit No. Nomor : 04 Tanggal 06 Agustus Tahun 2019 yang ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT U'UD DARUL HUDA, S.H, M.Kn, di Wilayah Kabupaten Magelang dengan di hadir saksi-saksi;
4. Menyatakan bahwa Lelang Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II adalah Sah menurut hukum dan tidak dapat ditunda atau dibatalkan;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### **SUBSIDAIR**

Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

*Halaman 17 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



A. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

B. Bahwa gugatan Penggugat berkaitan dengan pelaksanaan lelang terhadap obyek hak tanggungan sebagai berikut : Sebidang tanah seluas 2.140 m2 berikut segala sesuatu di atasnya, terletak di Desa Klopo Kec. Tegalrejo Kab. Magelang sesuai dengan SHM Nomor 80/Desa Klopo atas nama Indriyati Wulandari, yang selanjutnya disebut obyek sengketa.

#### DALAM PROVISI

1. Bahwa tuntutan Provisi PENGGUGAT tersebut sudah masuk dalam pokok perkara sehingga tidak memenuhi syarat formal yang ditentukan undang-undang sebagai tuntutan provisi;
2. Berdasarkan uraian di atas, maka tuntutan Provisional PENGGUGAT sudah selayaknya ditolak dan dikesampingkan;

#### I. DALAM EKSEPSI :

Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II.

#### 1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

- a. Bahwa dalam perkara a quo PENGGUGAT tidak melibatkan atau menarik pemenang lelang sebagai pihak ;
- b. Bahwa walaupun penggugat dapat menentukan siapa saja yang akan digugat, tetapi tidak memberi dasar hukum Penggugat dapat seenaknya menentukan siapa yang digugat dan siapa yang tidak perlu digugat. Oleh karena Hukum Acara Perdata telah mengatur hal tersebut, untuk itulah Tergugat II mengajukan eksepsi atas gugatan ini, dimana para pihak tidak lengkap yang

Halaman 18 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd



dapat berakibat gugatan tidak sempurna dan menimbulkan ketidakpastian hukum.

c. Bahwa keberadaan pemenang lelang sebagai pihak dalam gugatan ini secara hukum sangat material dan demi menjamin kepastian hukum dan menghindari adanya gugatan lain dikemudian hari terhadap pokok perkara yang sama dengan pihak yang berbeda, yang dapat menyebabkan putusan yang berbeda pula.

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 menyatakan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat, sehingga gugatannya tidak sempurna".

e. Bahwa dengan demikian Tergugat II menilai gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Para Tergugat adalah kurang pihak, karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. Eksepsi PENGGUGAT Terlebih Dahulu Melakukan Dan Berada Dalam Keadaan Wanprestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*);

a. Bahwa perlu TERGUGAT II tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II, adalah berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I, karena PENGGUGAT sebagai Debitur, telah wanprestasi.

b. Bahwa terkait dengan Obyek Sengketa dalam perkara a quo yang dimohonkan Tergugat I untuk dilelang oleh TERGUGAT II, merupakan jaminan dalam Perjanjian Kredit PENGGUGAT dan Tergugat I akan tetapi PENGGUGAT tidak menyelesaikan/melunasi pinjamannya sebagaimana isi Perjanjian Kredit dimaksud, sehingga

Halaman 19 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd



telah wanprestasi atas Perjanjian Kredit a quo (Pasal 1238 KUH Perdata) dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang PENGGUGAT sebagai bentuk tanggung jawab PENGGUGAT sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.

- c. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan perkara a quo yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian hanya mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian serta persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 KUHPerdata).
- d. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas PENGGUGAT berusaha mengaburkan akar permasalahan perkara a quo yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik PENGGUGAT yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.
- e. Bahwa perlu TERGUGAT II tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II, adalah berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I, karena Debitur in casu PENGGUGAT wanprestasi/tidak memenuhi apa yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, hal ini dibuktikan dengan Surat Pernyataan dari Pemohon Lelang/Penjual/Tergugat I Nomor : 078/SP/LELANG/2021 tanggal 11 Oktober 2021:
- f. Bahwa PENGGUGAT seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran utang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Tergugat I), namun PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajiban tersebut sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena PENGGUGAT terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

*Halaman 20 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



Pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,
- b. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- c. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;
- d. Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan hal tersebut, PENGGUGAT pada dasarnya tidak dapat mengajukan Gugatan karena diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard). (Yurisprudensi MARI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975) ;

### 3. EKSEPSI GUGATAN ERROR IN PERSONA

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

- a. Bahwa dalam perkara a quo pihak PENGGUGAT sesuai dalil-dalil gugatannya mempermasalahkan mengenai hubungan kredit antara PENGGUGAT dengan Tergugat I. Dalil-dalil dalam posita yang seperti ini jelas bahwa hal tersebut tidak ada keterkaitan dengan tugas dan fungsi kedinasan TERGUGAT II selaku Penyelenggara Lelang yang diamanatkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Permasalahan pinjaman maupun hubungan kredit di antara PENGGUGAT dengan Tergugat I (Kreditur), tidak menjadi ranah/domain TERGUGAT II.
- b. Bahwasannya TERGUGAT II merupakan penyelenggara lelang sebagaimana diamanahkan oleh ketentuan peraturan perundang-

*Halaman 21 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



undangan di bidang Hak Tanggungan dan Lelang. Oleh karena itu, merujuk pada dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, maka telah jelas PENGGUGAT telah keliru menarik KPKNL Semarang sebagai pihak TERGUGAT II dalam perkara a quo yang tidak memiliki keterkaitan atau relevansi dengan permasalahan yang dituangkan dalam dalil-dalil posita Gugatan dari PENGGUGAT.

- c. Dapat TERGUGAT II tegaskan bahwa dalam pelaksanaan lelang dimaksud khususnya di bidang penyelenggaraan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, pada prinsipnya TERGUGAT II hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I selaku pemohon lelang atau Penjual.
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 Ayat (1) huruf k dan I Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Juklak Lelang), Tergugat I selaku Pemohon Lelang/Penjual telah melampirkan Surat Pernyataan Nomor : 078/SP/LELANG/2021 tanggal yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I akan bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL Semarang (in casu TERGUGAT II ) terhadap segala gugatan dan tuntutan pidana maupun perdata yang terjadi atas pelaksanaan lelang terhadap Obyek Sengketa serta tuntutan ganti rugi dan/atau uang paksa/ dwangsom yang mungkin timbul di kemudian hari. Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan PMK Juklak Lelang dan Surat Pernyataan Pemohon Lelang/Penjual, maka konsekuensi hukum terkait pelaksanaan lelang Obyek Sengketa dalam perkara a quo, telah beralih kepada Tergugat I selaku Pemohon Lelang/Penjual.

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

*Halaman 22 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



Semarang in casu TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara a quo.

4. EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL*

- a. Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo menyebutkan terkait permasalahan pinjaman maupun hubungan kredit di antara PENGGUGAT sebagai Debitur dengan Tergugat I (Kreditur), pada dasarnya tidak ada keterkaitan dengan domain kewenangan maupun tugas dan fungsi dari TERGUGAT II.
- b. Pada prinsipnya prosedur lelang terhadap Obyek Sengketa dalam perkara a quo adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya di bidang lelang dan hak tanggungan, yaitu berpedoman pada Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Pebruari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta PMK Juklak Lelang.
- c. Bahwasannya TERGUGAT II merupakan penyelenggara lelang sebagaimana diamanahkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Lelang. (Vide PMK Juklak Lelang). Sesuai dengan ketentuan pasal 11 PMK Juklak Lelang menyebutkan bahwa:  
"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".
- d. Bahwa ketidakjelasan gugatan PENGGUGAT dengan mengaitkan TERGUGAT II dalam melaksanakan tugas dan fungsinya tersebut dapat dilihat dari sebagian besar dalil-dalil gugatannya yang pada pokoknya menyampaikan mengenai permasalahan pinjaman maupun hubungan kredit dengan Tergugat I.

Halaman 23 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd



Posita Gugatan Tidak Jelas Karena Tidak Menyebutkan Perbuatan dan Ketentuan Yang Dilanggar;

a. Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut sangatlah kabur dan tidak jelas, karena PENGGUGAT di dalam Gugatannya sama sekali tidak menyebutkan dengan jelas mengenai perbuatan dan pasal-pasal apa saja dari ketentuan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang telah dilanggar oleh TERGUGAT II.

b. Bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata, apabila seseorang mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain, maka harus disebutkan hukum mana yang dilanggar oleh orang lain tersebut.

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangatlah tepat dan beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

Gugatan Yang Ditujukan Kepada TERGUGAT II Tidak Memenuhi Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.

a. Bahwa sebagaimana dalil-dalil Posita maupun Petitum PENGGUGAT di dalam Gugatannya, pada pokoknya PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

b. Bahwa perlu TERGUGAT II tegaskan kembali, di dalam gugatan PENGGUGAT sama sekali tidak dapat menggambarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II, terlebih mengenai penyelenggaraan lelang terhadap Obyek Sengketa dalam perkara a quo. Dengan demikian gugatan PENGGUGAT

*Halaman 24 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



kepada TERGUGAT II sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

- c. Bahwa PENGGUGAT di dalam gugatannya sama sekali tidak menunjukkan atau menyebutkan bahwa TERGUGAT II telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, PENGGUGAT juga tidak menunjukkan dan menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut PENGGUGAT telah dilanggar oleh TERGUGAT II. Dengan demikian tidak ada perbuatan TERGUGAT II, baik berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu yang merugikan PENGGUGAT terlebih perbuatan yang melawan hukum.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, TERGUGAT II dengan tegas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TERGUGAT II menolak dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TERGUGAT II di atas, dengan ini TERGUGAT II menyampaikan Jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
3. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang

*Halaman 25 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



TERGUGAT II.

4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat II akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Tergugat II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

a). Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 573/2019 tanggal 6 September 2019 jo Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepal “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Nomor 04949/2019 tanggal 18 September 2019, yang berbunyi:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian ;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan

*Halaman 26 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

- b). Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji Penggugat sebagai Debitur terhadap Tergugat I sebagai Kreditur/penjual/pemohon lelang dalam hal pemenuhan kewajiban utang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 04. tanggal 06 Agustus 2019.
- c). Bahwa Tergugat I telah memberikan peringatan kepada debitur untuk melakukan kewajibannya akan tetapi debitur tidak mengindahkannya dan Tergugat I telah mengeluarkan Surat Pernyataan bahwa debitur telah wanprestasi.
- d). Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” maka selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II melalui surat Nomor : 078/SP/LELANG/2021 tanggal 11 Oktober 2021 hal Surat Permohonan Lelang.
- e). Bahwa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut : “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap

*Halaman 27 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.

- f). Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-6478/WKN.09/KNL.01/2021 tanggal 10 November 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang.
- g). Bahwa berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, Tergugat I melaksanakan Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 15 November 2021 dan melalui Surat Kabar Harian Merapi tanggal 30 November 2021. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- h). Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 31 ayat (1) jo ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa, setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang, Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
- i). Bahwa Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa sesuai surat Nomor : 001/SPL/1121 tanggal 15 November 2021.
- j). Bahwa berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

*Halaman 28 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



- a. permintaan Penjual;
  - b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
  - c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.
- k). Bahwa sampai dengan sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat II tidak menerima surat terkait hal-hal yang membatalkan lelang dan tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana uraian pada poin j di atas maka Tergugat II melaksanakan lelang pada tanggal 14 Desember 2021 dengan hasil Laku Lelang.
- l). Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- m). Bahwa Tergugat II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan." Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat di dalam Posita yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan uraian Jawaban di atas, tidak ada satu ketentuan pun yang dilanggar oleh Tergugat II sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan

*Halaman 29 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



perbuatan melawan hukum merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan;

6. Bahwa Penggugat telah tidak cermat dalam menyusun gugatannya dengan mengutip peraturan yang sudah tidak berlaku lagi yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013;
7. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas terhadap dalil Penggugat terkait dengan nilai limit, dapat TERGUGAT II jelaskan sebagai berikut;
  - a. Bahwa TERGUGAT II tegaskan kembali, pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;
  - b. Bahwa berdasarkan verifikasi dokumen yang disampaikan oleh Tergugat I kepada TERGUGAT II, Tergugat I telah melampirkan dokumen berupa hasil penilaian terhadap obyek segketa dari Penaksir;
  - c. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, "Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk: a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000. 000. 000, 00 (lima miliar rupiah) ... dst;
  - d. Bahwa lebih lanjut ketentuan dalam Pasal 52 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, "KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana

*Halaman 30 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



dimaksud pada ayat (1)”;

e. Berdasarkan hal-hal di atas, sudah sepatutnya dalil Penggugat ditolak dan dikesampingkan Majelis Hakim.

8. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas terhadap dalil Penggugat untuk membatalkan pelaksanaan lelang dan menerbitkan pengumuman pembatalan lelang

a. Bahwa dalil Penggugat dimaksud merupakan dalil yang tidak berdasar hukum

b. Bahwa Tergugat II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.” Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.

c. Berdasarkan uraian di atas maka dalil Penggugat sudah selayaknya ditolak dan dikesampingkan.

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

Dalam Provisi :

Menolak tuntutan Provisi Penggugat

Dalam Eksepsi:

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



Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sah dan tidak bisa dibatalkan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI :

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan provisi agar memerintahkan kepada para Tergugat untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar / melawan hukum terhadap hak milik Penggugat sebelum ada putusan mengenai pokok perkara;

Menimbang bahwa setelah mempelajari dengan seksama terhadap tuntutan provisi Penggugat, Majelis berpendapat bahwa materi provisi Penggugat belum memenuhi syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk mengabulkan tuntutan provisional sebagaimana ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil ;

Halaman 32 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka tuntutan provisional dari Penggugat tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I telah mengajukan jawaban yang didalamnya terdapat eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*), dengan alasan bahwa dalam gugatannya, Penggugat di Point 7 menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatan Tergugat I yang mengajukan lelang di Kantor Tergugat II namun menurut Penggugat pada prinsipnya tidak terdapat suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, melainkan hanya merupakan pelaksanaan dari amanat undang-undang dan perjanjian yang telah disepakati bersama sehingga gugatan Penggugat tidak berdasarkan pada hukum yang berlaku.;
2. Penggugat Terlebih Dahulu Melakukan Keadaan Wanprestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*), dengan alasan bahwa sesuai data system kewajiban angsuran Tergugat I , terhadap kredit pinjaman yang diberikan berdasarkan Perjanjian kredit No. 04 tanggal 06 Agustus 2019 yang telah ditandatangani di hadapan Notaris U'UD DARUL HUDA, S.H, M.Kn, di Kabupaten Magelang, S.H, M.Kn, kredit Penggugat telah berada dalam kolektibilitas macet yang mana hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati bersama. Atas dasar tersebut maka Tergugat I telah memberikan beberapa kali surat peringatan dan panggilan kepada penggugat namun tidak mendapat tanggapan baik terhadap kewajibanya. Oleh karena itu, Penggugat tidak dapat mengajukan upaya perlawanan

Halaman 33 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd



atas eksekusi lelang hak tanggungan yang dilaksanakan Tergugat I kepada Tergugat II yakni Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Semarang;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat II telah pula mengajukan jawaban yang didalamnya terdapat eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), dengan alasan yang pada pokoknya bahwa dalam perkara a quo Penggugat tidak melibatkan atau menarik pemenang lelang sebagai pihak ;
2. Eksepsi Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*), dengan alasan yang pada pokoknya karena Penggugat pada dasarnya tidak dapat mengajukan Gugatan karena diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Eksepsi *Gugatan Error In Persona*, dengan alasan yang pada pokoknya tindakan penggugat yang melibatkan KPKNL Semarang sebagai pihak Tergugat II dalam perkara a quo adalah tindakan yang keliru, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan KPKNL Semarang in casu TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara a quo;
4. Eksepsi *Obscuur Libel*, dengan alasan yang pada pokoknya bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo menyebutkan terkait permasalahan pinjaman maupun hubungan kredit di antara PENGGUGAT sebagai Debitur dengan Tergugat I (Kreditur), pada dasarnya tidak ada keterkaitan dengan domain kewenangan maupun tugas dan fungsi dari Tergugat II. dan pada prinsipnya prosedur lelang terhadap Obyek Sengketa dalam perkara a quo adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya di bidang lelang

Halaman 34 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd



dan hak tanggungan;

Menimbang bahwa berdasarkan eksepsi tersebut pihak Tergugat I maupun Tergugat II memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I dan Terdagugat II tersebut pihak Penggugat telah mengajukan replik yang pada pokoknya keberatan terhadap dalil-dalil eksepsi dari para Tergugat dan memohon agar Majelis Hakim menolak seluruh eksepsi para Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap hal tersebut selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi angka 1 dari Tergugat II terkait eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), dengan alasan yang pada pokoknya bahwa dalam perkara a quo Penggugat tidak melibatkan atau menarik pemenang lelang sebagai pihak ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan eksepsinya pihak Tergugat II dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa bukti T II -10 berupa Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1329/37/2021 tanggal 14 Desember 2021 yang telah dicocokkan dengan aslinya, yang menerangkan bahwa telah terdapat pembeli atau pemenang lelang atas nama Muhamad Yumaeni Sugianto dengan harga lelang Rp.580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) terhadap sertifikat hak milik no 80 yang tercatat atas nama Indriyati Wulandaru (obyek sengketa) ;

Menimbang bahwa oleh karena dalam perkara a quo ternyata telah terdapat pemenang lelang atas obyek sengketa yang kedudukannya cukup urgent, maka Majelis berpendapat untuk dapat menyelesaikan perkara ini secara menyeluruh dan tuntas Pemenang lelang seharusnya ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang bahwa pendapat Majelis sejalan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui

*Halaman 35 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang ;

Menimbang bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena pihak pemenang lelang tidak ditarik sebagai pihak tergugat dalam perkara ini, maka Majelis berkesimpulan gugatan penggugat telah mengalami cacat formil berupa gugatan penggugat kurang pihak atau *Plurium Litis Consortium*;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut maka terhadap eksepsi Tergugat II terkait gugatan Penggugat kurang pihak beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari Tergugat II dikabulkan, maka eksepsi selain dan selebihnya tidak akan dipertimbangkan lagi;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengalami cacat formil berupa gugatan penggugat kurang pihak atau *Plurium Litis Consortium*, maka dalam pokok perkara gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet on vankelijke verklard*) ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 HIR, maka biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada pihak Penggugat, yang besarnya akan diperinci dalam amar putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 181 HIR, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor Nomor 821K/Sip/1974 serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI:

Dalam Provisi :

- Menolak provisi Penggugat ;

Halaman 36 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.120.000,- (dua juta seratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid, pada hari Senin, tanggal 7 Agustus 2023, oleh kami, I Made Sudiarta, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Fakhrudin Said Ngaji, S.H., M.H., dan Alfian Wahyu Pratama, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Mungkid, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 10 Agustus 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Ruly Rukmijanti, S.H., selaku Panitera Pengganti dan putusan tersebut dikirim melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Mungkid pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

1. Fakhrudin Said Ngaji, S.H., M.H.

I Made Sudiarta, S.H., M.H.

2. Alfian Wahyu Pratama, S.H., MH.

Panitera Pengganti,

Ruly Rukmijanti, S.H.

Halaman 37 dari 36 Halaman Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Mkd

#### 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)



Rincian biaya perkara :

1. Pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
2. Administrasi .....	Rp.	75.000,-
3. Panggilan .....	Rp.	840.000,-
4. PNBP .....	Rp.	30.000,-
5. Biaya pemeriksaan setempat	Rp.	1.000.000,-
6. Pemberitahuan .....	Rp.	125.000,-
7. Materai putusan.....	Rp.	10.000,-
8. Redaksi.....	Rp.	<u>10.000,-</u>
Jumlah .....	Rp.	2.120.000,-

(dua juta seratus dua puluh ribu rupiah);

