



**PUTUSAN**

Nomor : 39/Pdt. G/2020/PN. TGL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tegal yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. LIANA FUADAH, Perempuan, Dosen, beralamat di Pagongan, Kelurahan Pagongan, Kecamatan Dukuh Turi, Kabupaten Tegal
2. GUNAWAN AJI, Laki-laki, Dosen, beralamat di Pagongan, Kelurahan Pagongan, Kecamatan Dukuh Turi, Kabupaten Tegal

Dalam hal ini keduanya diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama SUTOPO, S.H, M.H dan BAMBANG RIAN TO, S.H, M.H, para Advokad yang beralamat di Jalan Nanas XXIII No. 10, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2020, yang selanjutnya disebut sebagai-----PARA PENGGUGAT

**LAWAN**

1. PT. Bank Mandiri (Persero) TBK, Consumer Loans Business Office, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 11 Kota Tegal, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama ROSI NUARI, Morgate Collection & Recovery Officer- Regional Rentail Collection & Recovery pada PT. Bank Mandiri Persero Tbk Regional VII/Jawa 2 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2020, yang selanjutnya disebut sebagai-----TERGUGAT I
2. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah Direktorat Kekayaan Negara Semarang cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal, beralamat di Jalan KS Tubun No 12 Kota Tegal, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama AZIZ KURNIAWAN, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2020, yang selanjutnya disebut sebagai-----TERGUGAT II

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 September 2020 yang didaftarkan dan diterima di Kepaniteraan Perdata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 29 September 2020 pada register No : 39/Pdt.G/2020/PN.Tgl telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat 1 selaku kuasa Group Head Consumer Loans Gropup PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk bertindak untuk dan atas nama Tergugat 2 telah memberikan fasilitas kredit (pinjaman) sejumlah Rp 626.000.000,00 (enam ratus dua puluh enam juta rupiah) kepada para Penggugat untuk pengambilalihan (take over) dan telah disepakati bersama untuk membayar/melunasi seluruh hutang pokok dan bunga dalam 180 kali angsuran perbualan sehingga jangka waktu pelunasan tersebut akan berakhir pada tanggal 29 September 2028. Kesepakatan ini tertuang dalam bentuk Perjanjian Kredit No.CLN.TGL/0225/KPR/2013, tertanggal 29 Agustus 2013 ;
2. Bahwa untuk menjamin pembayaran kredit tersebut para Penggugat telah menjaminkan :
  - 1 (satu) bidang tanah Hak Milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 723/Pagongan terdaftar atas nama 1. Gunawan Aji Sarjana Ekonomi, Master of Science, 2. Liana Fuadah, terletak di Desa Pagongan Kecamatan Dukuhturi Kabupaten Tegal Provinsi Jawa Tengah, luas 329 M2 (tiga ratus dua puluh Sembilan meter persegi) ;
3. Bahwa karena kondisi perekonomian dalam keadaan sulit sehingga berdampak pada usaha para Penggugat mengalami penurunan, pemasukan yang biasanya lancar dengan situasi yang demikian banyak tagihan-tagihan dari relasi para Penggugat mengalami kemacetan pembayarannya. Hal itu berdampak pula kepada pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat 1 yang sudah para Penggugat agendakan ternyata mengalami kendala keterlambatan, meskipun demikian para Penggugat telah menunjukkan itikad baik dengan sudah membayar angsuran sebanyak 40 kali secara tertib ;
4. Bahwa berikutnya oleh keadaan usaha para Penggugat semakin mengalami penurunan pada pokoknya Penggugat telah berusaha akan melunasi/menutup pinjaman tersebut melalui angsuran kredit dengan harapan jaminan milik para Penggugat dapat diambil/diserahkan oleh Tergugat 1 ;
5. Bahwa itikad baik dari para Penggugat untuk melanjutkan angsuran kredit sampai bisa melunasi/menutup pinjaman tersebut dengan harapan jaminan milik para Penggugat dapat diambil/diserahkan oleh Tergugat 1 tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat 1, bahkan Tergugat 3 atas permintaan

Halaman 2 dari 55 Putusan No : 39/Pdt. G/2020/PN. Tgl



Tergugat 1 akan melaksanakan lelang eksekusi terhadap barang jaminan milik Penggugat, sebagaimana Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery VII/Jawa 2 No. MNR.RCR/REG.SMG.16985/2020 tanggal 28 Juli 2020 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan dan Surat No. MNR.RCR/REG.SMG.17810/2020 tertanggal 12 Agustus 2020 perihal pengumuman Koran eksekusi agunan kredit saudara Haji Gunawan Aji, Sarja Ekonomi, Master Of Science (Penggugat 2) dan Liana Fuadah (Penggugat 1);

6. Bahwa atas perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 3 yang melelang secara sepihak atas tanah jaminan milik para Penggugat, sedangkan para Penggugat masih mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan hutang-hutangnya kepada Tergugat1 dengan mengajukan permohonan kepada Tergugat 1 untuk tidak melakukan pelelangan, dan akan melunasi kreditnya MENINGAT KESEPAKATAN MENGENAI JANGKA WAKTU PELUNASAN ADALAH PADA TANGGAL 29 September 2023, sehingga Tergugat 1 telah secara nyata melanggar kesepakatan yang telah dituangkan dalam surat perjanjian kredit CLN.TGL/0225/KPR/2013, tertanggal 29 Agustus 2013 yaitu pelanggaran terhadap Pasal 1338 KUHPerdara "*bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*".

Oleh karena itu maka pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat 3 atas permintaan Tergugat 1 belum melampaui batas tempo pelunasan sehingga perbuatan atau tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 3 merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan para Penggugat baik materil maupun imateril ;

7. Bahwa akibat perbuatan Tergugat II atas permintaan Tergugat I yang melelang obyek jaminan milik Penggugat, maka berakibat Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut :
  - a. Kerugian MATERIL berupa :
    1. Kehilangan asset milik para Penggugat yang apabila dinilai sejumlah Rp. 1,500.000 ( satu Miliar lima ratus juta rupiah )
    2. Biaya perjanjian perikatan kredit sejumlah Rp.19 (Sembilan belas ribu rupiah).



3. Setoran angsuran sebanyak 40 kali angsuran perbulan, 2 tahun pertama sejumlah Rp. 5.800.000 (lima juta delapan ratus ribu rupiah) setelah 2 tahun angsuran sebesar 7.600.000 (tujuh juta enam ratus ribu) sehingga total semuanya sebesar Rp. 200.638.000.00 ( dua ratus juta enam ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)
4. Pengeluaran biaya perkara ini sejumlah Rp. 100.000.000.00 (seratus juta rupiah)

b. Kerugian Imateriil

Bahwa atas perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 maka para Penggugat merasa dipermalukan dan dicemarkan nama baiknya dengan adanya pengumuman lelang beberapa kali hingga lelang yang dilakukan Tergugat 3 membuat Penggugat menderita tekanan bathin serta telah hilang kepercayaan dari para relasinya, atas dasar itulah para Penggugat menuntut kerugian Imateriil kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 sejumlah Rp. 500.000.000.00 (lima ratus juta rupiah) ;

8. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 harus dihukum membayar uang paksa sejumlah Rp. 100.000.000.00 (seratus juta rupiah) setiap hari terhitung mulai sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap manakala yang bersangkutan lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini secara sukarela sampai dengan dilaksanakannya isi putusan dalam perkara ini untuk seluruhnya ;
9. Bahwa gugatan ini disampaikan melalui Pengadilan Negeri Tegal, sebagaimana domisili pilihan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang disebutkan dalam Surat Perjanjian Kredit ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tegal berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dan memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan pelepasan terhadap barang jaminan milik para Penggugat berupa :
  - 1 (satu) bidang tanah Hak Milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 723/Pagongan terdaftar atas nama 1. Gunawan Aji Sarjana



Ekonomi, Master of Science, 2. Liana Fuadah, terletak di Desa Pagongan Kecamatan Dukuhturi Kabupaten Tegal Provinsi Jawa Tengah, luas 329 M2 (tiga ratus dua puluh Sembilan meter persegi);;

adalah melanggar Pasal 1338 KUHPerdara dan **dinyatakan batal demi hukum**;

3. Menyatakan bahwa tindakan/perbuatan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat 3 atas permintaan Tergugat 1 sehingga perbuatan atau tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 3 merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan para Penggugat menderita kerugian secara materiil dan imateriil yang harus mendapat ganti kerugian dari yang bersangkutan ;
4. Menyatakan bahwa ganti kerugian materiil dan imateriil Penggugat sebagaimana dimaksud pada posita point 7 huruf a dan b dalam perkara ini ;
5. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tanggung renteng membayar kerugian materiil kepada Penggugat sejumlah Rp. 500.000.000.00 ( lima ratus juta rupiah) untuk seketika dan sekaligus ;
6. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tanggung renteng membayar uang paksa sejumlah Rp. 100.000.000.00 (seratus juta rupiah) setiap hari dihitung mulai sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap manakala yang bersangkutan lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini secara sukarela sampai dengan dilaksanakannya isi putusan dalam perkara ini untuk seluruhnya ;
7. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas alat-alat bukti yang cukup, serta mengingat ketentuan dalam Pasal 180 HIR maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tegal agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum (banding dan Kasasi) ;
8. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tanggung renteng untuk membayar biaya dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan, kedua belah pihak datang menghadap, untuk kepentingan Para Penggugat datang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap kuasanya yang bernama SUTOPO, S.H, M.H dan BAMBANG RIAN TO, S,H, M.H di persidangan, untuk kepentingan Tergugat I datang menghadap kuasanya yang bernama ROSI NUARI dan untuk kepentingan Tergugat II datang menghadap kuasanya yang bernama AZIS KURNIAWAN, S.E ;

Menimbang, bahwa berdasarkan PERMA No 1 Tahun 2008, dalam perkara perdata diwajibkan ada proses mediasi, sehingga majelis telah menunjuk LIDIA AWINERO, S,H, M.H sebagai hakim mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari hakim mediator yang menyatakan bahwa proses mediasi antara para pihak gagal, maka acara sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dari Kuasa Penggugat, yang atas pembacaan tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban pertama yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **JAWABAN TERGUGAT I**

### **DALAM EKSEPSI**

1. Eksepsi Gugatan Para Penggugat seharusnya diajukan secara Perlawanan dan bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
  - a. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* berkaitan dengan pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 723/Pagongan tercatat atas nama Haji Gunawan Aji, Sarjana Ekonomi, Master of Science dan Liana Fuadah (*in casu* Para Penggugat) yang dilakukan pada tanggal 26 Agustus 2020.
  - b. Bahwa saat gugatan Para Penggugat dibuat dan ditandatangani, terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 723/Pagongan tersebut belum dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal.
  - c. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Mei 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung

---

Halaman 6 dari 55 Putusan No : 39/Pdt. G/2020/PN. Tgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Sub Kamar Perdata Umum Angka 7 tentang Upaya Hukum Terlelang dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1281.K/Sip/1979 tanggal 15 April 1991 telah ditentukan bahwa dalam hal belum dilaksanakan Lelang oleh Kantor Lelang, maka keberatan diajukan bukan melalui gugatan tetapi dengan bantahan/perlawanan (*verzet*).

Dengan demikian, upaya hukum yang diajukan Para Penggugat berupa gugatan dalam perkara *a quo* berkaitan dengan lelang eksekusi yang belum dilakukan oleh KPKNL Tegal merupakan upaya hukum yang keliru dan tidak tepat. Oleh karena itu, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal memutuskan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

## 2. Eksepsi mengenai Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa sesuai dalil Para Penggugat dalam Posita butir 1 gugatan *a quo* dinyatakan bahwa “Tergugat I selaku kuasa Group Head Consumer Loans Group PT Bank Mandiri (Persero) Tbk bertindak untuk dan atas nama Tergugat 2 telah memberikan fasilitas kredit (pinjaman) sejumlah Rp 626.000.000,- (enam ratus dua puluh enam juta rupiah) kepada Para Penggugat .....dst”.
- b. Bahwa berdasarkan surat gugatan *a quo*, Para Penggugat menetapkan bahwa yang berkedudukan sebagai Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Kekayaan Negara Semarang cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal.
- c. Bahwa berdasarkan fakta hukum, Perjanjian Kredit Nomor CLN.TGL/0225/KPR/2013 tanggal 29 Agustus 2013 yang telah ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I, kedudukan Tergugat I bukan bertindak untuk dan atas nama Tergugat II.
- d. Bahwa pernyataan Para Penggugat dalam gugatan *a quo* tersebut sangatlah membingungkan dan apabila hal tersebut benar merupakan kesalahan penulisan dari Para Penggugat, justru menunjukkan bahwa Para Penggugat tidak serius dalam mengajukan gugatan dan terkesan



asal - asalan dalam membuat gugatan *a quo*, sehingga Tergugat I berpendapat bahwa *gugatan menjadi tidak jelas/kabur (obscuur libel)*.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*)

3. Eksepsi Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat diajukan secara licik untuk menghindari tanggung jawab Para Penggugat sebagai Debitur dari Tergugat I, serta untuk menghalangi Tergugat I menjalankan hak dan kewenangannya yang telah diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas lelang eksekusi Hak Tanggungan (*Doli Prae Sintis*)
  - a. Bahwa sebagaimana telah disampaikan dalam petitum dan posita gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo*, bahwa obyek gugatan dalam perkara *a quo* adalah berkaitan dengan pelaksanaan lelang atas Obyek Agunan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 723/Pagongan tercatat atas nama Haji Gunawan Aji, Sarjana Ekonomi, Master of Science dan Liana Fuadah (*in casu* Para Penggugat).
  - b. Bahwa rencana pelaksanaan lelang atas Obyek Agunan dimaksud adalah serangkaian tindakan yang merupakan hak dan kewenangan Tergugat I selaku kreditur dan pemegang Hak Tanggungan dalam perkara *a quo*, yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas tersebut, yang apabila tidak dilakukan pelunasan kredit, maka akan dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang oleh Tergugat I melalui KPKNL Tegal (*in casu* Tergugat II).
  - c. Bahwa tindakan Para Penggugat yang mengajukan perkara *a quo*, dengan mengesampingkan fungsi kewenangan Tergugat I yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas tersebut dan menuntut ganti rugi kepada Tergugat I apabila dilaksanakan lelang, justru menunjukkan bahwa Para Penggugat secara licik dan sengaja mengajukan gugatan perkara *a quo* adalah untuk menghindari pemenuhan kewajiban kredit Para Penggugat selaku Debitur dari Tergugat I, dalam memenuhi seluruh prestasinya kepada Tergugat I.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah terbukti didasarkan pada alasan-alasan licik, sudah semestinya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh Tergugat I dalam bagian eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar dapat termasuk pula sebagai dalil dalam pokok perkara ini dan menolak dengan tegas semua dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat I.
2. Bahwa Tergugat I hanya akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat yang khusus ditujukan kepada Tergugat I.
3. Bahwa sebelum Tergugat I menyampaikan Jawaban terhadap gugatan Para Penggugat, terlebih dahulu Tergugat I menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :
  - a. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2013, Para Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor CLN.TGL/0225/KPR/2013, dengan limit kredit sebesar Rp 626.000.000,- (enam ratus dua puluh enam juta rupiah), dengan jangka waktu 15 (lima belas) tahun (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit).
  - b. Bahwa Para Penggugat telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif (SUPK) tanggal 29 Agustus 2013.
  - c. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang Para Penggugat terhadap Tergugat I, Para Penggugat telah menyerahkan agunan kepada Tergugat I berupa tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Desa Pagongan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, Propinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 723/Pagongan tercatat atas nama Haji Gunawan Aji, Sarjana Ekonomi, Master of Science dan Liana Fuadah (*in casu* Para Penggugat).
  - d. Bahwa untuk memenuhi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit dan ketentuan hukum penjaminan sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan), maka

Halaman 9 dari 55 Putusan No : 39/Pdt. G/2020/PN. Tgl

#### 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)



terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana terbukti dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I Nomor 2152/2014 tanggal 08 Juli 2014 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 159/2014 tanggal 07 April 2014 yang dibuat oleh/dihadapan Mokhammad Wakhyudin, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Tegal.

e. Bahwa pada perjalanan waktu, Para Penggugat tidak dapat menyelesaikan pembayaran kewajiban kredit sesuai yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga berdasarkan hal tersebut dan dengan mendasarkan pada itikad baik, maka Tergugat I selaku kreditur telah memberikan penawaran penyelesaian kredit dan mengingatkan Sdr. Liana Fuadah (selaku Debitur Tergugat I) agar segera memenuhi kewajibannya dengan mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada Sdr. Liana Fuadah (selaku Debitur Tergugat I), sebagaimana tercantum dalam surat-surat sebagai berikut :

- 1) Surat Nomor MNR.RCR/CCR.SMG.2535/2019 tanggal 26 Pebruari 2019 perihal Penawaran Penyelesaian Kewajiban Kredit KPR / Multiguna Mandiri.
- 2) Surat Nomor MNR.RCR/CCR.SMG.9453/2019 tanggal 12 Juli 2019, perihal Peringatan I (Pertama).
- 3) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.10733/2019 tanggal 08 Agustus 2019, perihal Peringatan II (Kedua).
- 4) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.MRG.12002/2019 tanggal 04 September 2019, perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir).

dimana pada kesempatan tersebut Tergugat I telah memberi kesempatan kepada Para Penggugat untuk memberikan tanggapan usulan penyelesaian.

Oleh karena, atas perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I tidak ditanggapi dan tidak terdapat itikad baik dari Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, maka Tergugat I telah menyampaikan pernyataan wanprestasi (*default*) kepada Para Penggugat sesuai Surat Tergugat I Nomor MNR.RCR/REG.SMG.MRG.13002/2019 tanggal 17 September 2019, perihal Pernyataan Wanprestasi (*default*).

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita butir 3 s/d 6 dan Petitum butir 2 s/d 3 yang pada intinya menyatakan bahwa Para Penggugat sudah



membayar angsuran secara tertib dan dikarenakan penurunan pendapatan, maka pembayaran angsuran kredit menjadi terlambat serta Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I melakukan lelang Obyek Agunan sehingga lelang obyek agunan dinyatakan batal demi hukum, dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa sesuai ketentuan yang tercantum pada halaman 2 butir 1.(e) dan (f) Perjanjian Kredit Nomor CLN.TGL/0225/KPR/2013 tanggal 29 Agustus 2013 telah dinyatakan bahwa :

*”(e).Pembayaran kembali dilakukan melalui 180 (seratus delapan puluh) kali angsuran yang dibayarkan setiap bulan, selambat-lambatnya pada tiap-tiap tanggal 29 / tanggal yang sama dengan tanggal pencairan Fasilitas Kredit, dan untuk pertama kalinya angsuran dibayarkan pada tanggal 29 September 2013/ satu bulan kemudian setelah tanggal pencairan Fasilitas Kredit.*

*(f). Besar angsuran untuk pertama kalinya ditentukan sebesar Rp 5.982.382,00 (lima juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh dua rupiah) per bulan. Besar angsuran ini dapat berubah sewaktu-waktu sesuai besarnya Bunga atas Fasilitas Kredit.”*

b. Bahwa sejak bulan Oktober 2015, Para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban/angsuran kredit kepada Tergugat I sesuai dengan tanggal yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit (terlambat / tidak lancar). Untuk itu, Tergugat I mensomeer Para Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut.

c. Bahwa Para Penggugat dalam gugatan *a quo* mendalilkan penurunan pendapatan, namun Para Penggugat dalam mendalilkan kondisi tersebut tanpa disertai dengan dokumen hukum dan fakta - fakta hukum yang ada.

d. Bahwa adanya penurunan pendapatan Para Penggugat adalah alasan yang tidak dapat digunakan Para Penggugat untuk menghindari dari kewajibannya kepada Tergugat I, karena hal tersebut adalah akibat *miss management* Para Penggugat sendiri dalam menjalankan usahanya dan akibatnya tidak dapat dibebankan kepada pihak lain termasuk kepada Tergugat I. Dengan demikian, ketidaksediaan/ketidaksanggupan membayar dari Para Penggugat



menunjukkan bahwa Para Penggugat telah wanprestasi dari kesepakatan di dalam Perjanjian Kredit

- e. Bahwa sesuai fakta hukum yang ada, Para Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit, dimana dalam Perjanjian Kredit tersebut diatur hak dan kewajiban yang telah disepakati dan harus direalisasikan oleh Para Penggugat.
- f. Bahwa Perjanjian Kredit dan SUPK dimaksud telah ditandatangani oleh Para Penggugat tanpa adanya paksaan dari pihak manapun sehingga dipandang tidak ada lagi hal-hal yang belum dipahami dan dimengerti oleh Para Penggugat. Oleh karenanya, berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat sesuai undang-undang maka berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.
- g. Bahwa dalam Perjanjian Kredit dan SUPK telah diatur mengenai hak yang dimiliki oleh Tergugat I ketika terdapat kejadian wanprestasi dari Sdr. Liana Fuadah selaku Debitur dari Tergugat I, sebagai berikut :

Butir V Perjanjian Kredit

*"b. Apabila Debitur telah lalai untuk melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini atau dalam hal terjadinya keadaan lalai sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, maka Bank berhak untuk menyatakan seluruh Jumlah Terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh Jumlah Terhutang harus dibayar oleh Debitur secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama Bank, serta Bank dapat melaksanakan haknya atas Agunan yang telah diberikan oleh Debitur/Pemilik Agunan kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit/Dokumen Jaminan.*

Pasal 13.1.1 dan 13.1.2 SUPK

*"Yang disebut keadaan (-keadaan) lalai dalam Perjanjian Kredit dan Syarat-Syarat Umum adalah :*

- 13.1.1.** *Jika menurut pendapat Bank, Debitur/ahli waris Debitur telah lalai untuk membayar atau membayar kurang dari jumlah yang telah ditentukan pada waktu jatuh tempo suatu angsuran untuk pembayaran kembali Fasilitas Kredit atau Jumlah Terhutang sesuai dengan syarat-syarat dalam Perjanjian Kredit dan*



*Syarat-Syarat Umum; dalam hal mana lewatnya waktu saja telah cukup membuktikan kelalaian Debitur sehingga tidak perlu dilakukan peneguran atau surat lain sejenisnya sebagai bukti atas adanya kelalaian tersebut.*

**13.1.2.** *Jika menurut pendapat Bank, Debitur dan/atau Pemilik Agunan telah lalai memenuhi atau tidak memenuhi ketentuan Perjanjian Kredit, Syarat-Syarat Umum, Dokumen Jaminan, dan/atau dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit dan/atau Dokumen Jaminan.”*

Pasal 14 ayat (6) SUPK

*”14.6. Bank berhak segera melaksanakan eksekusi jaminan dan/atau melaksanakan hak-haknya atas jaminan berdasarkan Perjanjian Kredit, Syarat-syarat Umum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila terjadi suatu keadaan (-keadaan) lalai sebagaimana ditentukan dalam pasal 13.1 Syarat-syarat Umum dan Debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas Jumlah Terhutang secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama Bank. Setiap pembayaran sebagian dari Jumlah Terhutang setelah disampaikannya tagihan dari Bank, untuk pelunasan secara seketika dan sekaligus lunas, tidak menghalangi hak Bank untuk melaksanakan eksekusi jaminan dan pelaksanaan hak-haknya atas jaminan.”*

*h. Selain itu pada Pasal 2 dash kelima APHT diatur bahwa pemilik agunan telah berjanji :*

*”jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*



- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”
- i. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah jelas mengatur bahwa apabila Debitur (*in casu* Sdr. Liana Fuadah) cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan (*in casu* Tergugat I) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan *a quo* atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- j. Bahwa dalam melakukan penagihan kepada Para Penggugat, Tergugat I telah melakukan penagihan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit yaitu dengan mengingatkan Sdr. Liana Fuadah selaku Debitur dari Tergugat I melalui surat dan telah menyampaikan penawaran penyelesaian kredit sebagaimana dijelaskan dalam butir 3.e tersebut diatas serta Para Penggugat tetap tidak memberikan tanggapan secara konkret sampai dengan batas waktu yang telah diberikan oleh Tergugat I sehingga Sdr. Liana Fuadah selaku Debitur dari Tergugat I telah dinyatakan wanprestasi (default) terhadap persyaratan kredit yang disepakati dan fasilitas kredit Tergugat I dinyatakan jatuh tempo seketika, sehingga Sdr. Liana Fuadah selaku Debitur dari Tergugat I diwajibkan untuk membayar/melunasi seluruh kewajiban kredit secara seketika dan sekaligus.
- k. Bahwa dilaksanakannya lelang obyek agunan *a quo* adalah bentuk kesalahan dari Para Penggugat itu sendiri, karena tidak adanya itikad baik untuk memenuhi kewajibannya yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit. Para Penggugat sebelumnya telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup untuk memberikan tanggapan atas penyelesaian kredit, namun Para Penggugat tetap tidak menanggapi dengan baik. Oleh karenanya, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, APHT, Perjanjian Kredit dan SUPK



maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan untuk menjual Obyek Agunan, melalui Tergugat II, yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit Sdr. Liana Fuadah selaku Debitur Tergugat I.

Dengan demikian, Tergugat I layak mendapat perlindungan hukum sebagaimana dan sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :

*“Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan beritikad baik wajib dilindungi.”*

- I. Bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak orang lain atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Bahwa dengan adanya tunggakan kewajiban kredit Para Penggugat, maka justru mengakibatkan Tergugat I mengalami kerugian yang disebabkan oleh hilangnya kesempatan bagi Tergugat I untuk mendapatkan pendapatan berupa pembayaran kewajiban kredit yang belum dikembalikan/dibayar oleh Para Penggugat sehingga tidak dapat disalurkan kembali kepada masyarakat.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, perbuatan Tergugat I bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang, Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT), Perjanjian Kredit dan SUPK. Dengan demikian, dalil Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I melakukan lelang Obyek Agunan sehingga lelang obyek agunan dinyatakan batal demi hukum, tidak berdasarkan hukum serta hanyalah mencari – cari alasan, memutarbalikkan fakta dan untuk menunda proses pembayaran kewajiban kredit kepada Tergugat I sehingga menghambat Tergugat I untuk memperoleh keuntungan dari pembayaran kewajiban Para Penggugat.

Oleh karenanya, Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.



5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam Posita butir 7 dan Petitum butir 4 s/d 5 mengenai pembayaran ganti rugi kepada Para Penggugat, dengan alasan penolakan sebagai berikut :

a. Bahwa tuntutan ganti rugi Para Penggugat tersebut tidak dijelaskan dengan sempurna dan juga tidak disertai dengan dalil atau alasan serta tidak ada pembuktian yang meyakinkan mengenai dasar perhitungan dan jumlah ganti kerugian yang diderita oleh Para Penggugat, sehingga senyatanya tidak ada kerugian yang dialami Para Penggugat. Disamping itu, ganti rugi tersebut tidak disertai perincian kerugian (material atau immaterial), sehingga tuntutan ganti rugi dimaksud hanya berdasarkan illusi atau bayang-bayang keuntungan yang ingin dinikmati oleh Para Penggugat dari Tergugat I, hal tersebut membuktikan bahwa gugatan Para Penggugat semata-mata dilandasi oleh itikad tidak baik dari Para Penggugat.

b. Berdasarkan hal-hal di atas tuntutan ganti rugi oleh Para Penggugat harus ditolak dan/atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak diterima sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

1) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

*"Ganti kerugian sejumlah uang tuntutan tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."*

2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 550K/Sip/1979 tanggal 08 Mei 1980, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

*"Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh sebab kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian."*

3) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 19K/Sip/1983 tanggal 03 September 1983, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :



*"Karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

- 4) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1720K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

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

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat Posita butir 8 dan Petitum butir 6 yang menuntut pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I lalai melaksanakan putusan terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena bertentangan dengan Pasal 606 a Rv *jo* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 79K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang pada intinya menyatakan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang sehingga tuntutan Para Penggugat terhadap uang paksa tersebut harus ditolak
7. Bahwa tuntutan Para Penggugat Petitum butir 7 yaitu agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding dan kasasi sepatutnya ditolak karena bertentangan dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 *jo*. SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 *jo* Pasal 54 Rv.
8. Bahwa Tergugat I menolak Posita maupun Petitum selain dan selebihnya karena dalil-dalil Para Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* berkenan memutuskan hal – hal sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat I;



- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

## II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal mempunyai pendapat lain, Tergugat I mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

## JAWABAN TERGUGAT II

### I. DALAM EKSEPSI :

#### **Eksepsi Gugatan Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)**

1. Bahwa alasan-alasan pokok (dalil posita) gugatan Para Penggugat, sebagian besar merupakan dalil-dalil yang diarahkan kepada Tergugat I karena bila dicermati peristiwa hukum yang sebenarnya adalah karena hubungan hukum Para Penggugat (Pemilik Agunan) dengan Tergugat I adalah antara Debitur dengan Kreditur yang diikat dengan suatu Perjanjian Kredit sebagaimana diuraikan oleh Para Penggugat dalam dalil posita gugatannya, namun oleh karena Para Penggugat (Debitur) tidak dapat membayar angsuran kredit hutangnya, maka barang jaminan/agunan milik Para Penggugat *in casu* Objek Sengketa perkara *a quo* diajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;
2. Bahwa selain itu dalil-dalil Para Penggugat yang diarahkan kepada Tergugat II sangat tidak berdasarkan hukum, karena tidak ada satupun dalil yang menggambarkan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh Tergugat II dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, dan karenanya pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku;



3. Bahwa selain itu, dalil-dalil Para Penggugat tidak bersesuaian antara Posita dengan Petitum dalam gugatannya, dimana mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas 1 (satu) bidang tanah Hak Milik dengan tanda bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 723/Pagongan terdaftar atas nama 1. Gunawan Aji Sarjana Ekonomi, Master of Science, 2. Liana Fuadah, terletak di Desa Pagongan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah, **luas 329 M<sup>2</sup>**, yang diakui sebagai Objek Sengketa dalam perkara *a quo*; **SEDANGKAN** berdasarkan data dan dokumentasi yang diperlihatkan asli dokumen kepemilikan objek lelang oleh Tergugat I dan fotocopy dari asli yang diterima oleh Tergugat II (*in casu* KPKNL Tegal) dari pihak Penjual/Pemohon Lelang (*in casu* PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk/*in casu* Tergugat I), objek lelang yang dijual lelang apa adanya yaitu Sertipikat (Tanda Bukti Hak) berupa Sertipikat Hak Milik No. 723, Desa Pagongan, Asal Persil Konversi bekas C No. 1720, Surat Ukur/Gambar Situasi No. 124/13.10/1998 tanggal 25-06-1998, **Luas + 320 M<sup>2</sup>**, atas nama 1. Haji Gunawan Aji, Sarjana Ekonomi, Master of Science, 2. Liana Fuadah, terletak di Desa Pagongan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah, (sesuai sertipikat). sehingga menjadi inkonsistensi Objek Sengketa yang dimaksud Para Penggugat dalam Gugatan perkara *a quo* karena terdapat perbedaan luas tanah atas Objek yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, sehingga ketidakjelasan dan keaburan gugatan Para Penggugat menjadi semakin tegas dan jelas serta tidak terbantahkan lagi.
4. Bahwa selain itu juga, dalil-dalil Para Penggugat tidak bersesuaian antara posita dengan petitum gugatan, dimana dalam petitum angka 7 halaman 4 gugatannya mendalilkan "*Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas alat-alat bukti yang cukup serta mengingat ketentuan dalam Pasal 180 HIR maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tegal agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum (banding dan kasasi)*", NAMUN dalam posita Para Penggugat tidak mengemukakan sama sekali dalil tersebut, dimana petitum tidak sejalan dengan dalil gugatan. Hal ini secara jelas dan tegas Gugatan Para Penggugat di dalam petitum saling bertentangan dan tidak berkesesuaian dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita gugatannya.



5. Bahwa mendasari uraian-uraian tersebut di atas, telah terbukti dengan tegas dan tidak terbantahkan lagi bahwa materi surat gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscurus*), sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* Putusan MARI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal yang memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan perkara *a quo* untuk menyatakan menerima seluruh eksepsi Tergugat II, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan Tergugat II pada bagian eksepsi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan (*mutatis mutandis*) yang tidak terpisahkan pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II tetap menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.
3. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Posita maupun Petitum gugatan Para Penggugat, dengan penjelasan sebagai berikut:

### Tentang Dasar Dalil Gugatan Para Penggugat Khususnya Terhadap Tergugat II (*in casu* KPKNL Tegal)

- 3.1. Bahwa yang menjadi pokok/dasar dari gugatan Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 320/41/2020 tanggal 26 Agustus 2020, yaitu berupa sebidang tanah berikut bangunan dan atau segala sesuatu yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 723, luas 320 M<sup>2</sup>, atas nama : 1. Haji Gunawan Aji, Sarjana Ekonomi, Master of Science, 2. Liana Fuadah, terletak di Desa Pagongan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah (sesuai sertipikat), untuk selanjutnya disebut objek sengketa perkara *a quo*. Bahwa dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* tersebut, tidak ada yang mengajukan penawaran (TIDAK ADA PEMINAT/TAP).

### Tentang Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang



- 3.2. Bahwa dasar hukum yang berlaku bagi KPKNL Tegal *in casu* Tergugat II dalam menyelenggarakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK No. 27/2016”);
- 3.3. Bahwa ketentuan pasal-pasal dalam PMK No. 27/2016 yang dipergunakan terkait perkara *a quo* sebagai berikut:
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 3 PMK No. 27 Tahun 2016, lelang dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang dan setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang, serta dalam hal tidak ada Peserta Lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang.
  - Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 PMK No. 27 Tahun 2016, dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Administrasi Pengadilan (halaman 149), dinyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.
  - Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK No. 27 Tahun 2016, 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.
  - Bahwa sesuai ketentuan Pasal 12 ayat (2) PMK No. 27 Tahun 2016, dalam hal dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan Legalitas formal subjek dan objek lelang telah terpenuhi, serta Pemilik Barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.
  - Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016, 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 diajukan oleh Tergugat I.
  - Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (1), (2) dan ayat (3) PMK No. 27 Tahun 2016, Tergugat I selaku Penjual bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen



persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak, penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli, dan penetapan Nilai Limit, pihak yang bertanggung jawab atas timbulnya gugatan *a quo* maupun terhadap adanya tuntutan ganti rugi maupun tuntutan pidana oleh Penggugat atau pihak lain atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II.

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 27 PMK No. 27 Tahun 2016, Tergugat I selaku Penjual adalah pihak yang dapat membatalkan lelang Lelang berdasarkan permintaan Tergugat I/Penjual atau penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 28 ayat (1) PMK No. 27 Tahun 2016, "Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai".
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27 Tahun 2016, Tergugat I selaku Penjual adalah pihak yang bertanggung jawab menetapkan Nilai Limit.
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 44 ayat (4) PMK No. 27 Tahun 2016, Penetapan Nilai Limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
- Bahwa selain itu, sesuai ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK No. 27 Tahun 2016, Tergugat I selaku Penjual adalah pihak yang wajib mengumumkan atas jadwal dan waktu pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II.

### **Tentang Tanggapan atas Gugatan Para Penggugat Baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya**

3.4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada angka 1 dan angka 6 halaman 2 gugatannya, yang mendalilkan antara lain sebagai berikut :

#### **Posita gugatan halaman 2 :**

angka 1 : *"Bahwa Tergugat 1 selaku kuasa Group Head Consumer Loans Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. bertindak untuk dan atas nama Tergugat 2 telah memberikan fasilitas kredit (pinjaman) sejumlah Rp 626.000.000 (enam ratus dua puluh enam juta rupiah) kepada para Penggugat untuk pengambilalihan (take over) ... dst."*



angka 6 : *"Bahwa atas perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang melelang secara sepihak atas jaminan milik para Penggugat, ... dst;*

*oleh karena itu maka pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat 2 atas permintaan Tergugat 1 belum melampaui batas tempo pelunasan sehingga perbuatan atau tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan para Penggugat baik materiil maupun imateriil".*

Petitum gugatan halaman 3 :

angka 2 : *"Menyatakan pelelangan terhadap barang jaminan milik para Penggugat berupa:*

- *1 (satu) bidang tanah Hak Milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 723/Pagongan terdaftar atas nama 1. Gunawan Aji Sarjana Ekonomi, Master of Science, 2. Liana Fuadah, terletak di Desa Pagongan Kecamatan Dukuhturi Kabupaten Tegal Provinsi Jawa Tengah, luas 329 M2 (tiga ratus dua puluh Sembilan meter persegi);*

*adalah melanggar Pasal 1338 KUHPerdara dan dinyatakan batal demi hukum".*

angka 3 : *"Menyatakan bahwa tindakan/perbuatan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat 2 atas permintaan Tergugat 1 sehingga perbuatan atau tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan para Penggugat menderita kerugian secara materiil dan imateriil yang harus mendapat ganti kerugian dari yang bersangkutan".*

#### **Tentang kedudukan Hukum Tergugat II atas Objek Sengketa perkara**

##### **a quo**

- 3.5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada angka 3.4. sebagaimana telah Tergugat II uraikan tersebut di atas, karena dalil tersebut merupakan dalil-dalil yang sangat tidak berdasar hukum dan hanya merupakan asumsi-asumsi sepihak dari Para Penggugat.



- 3.6. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, hubungan hukum dan peristiwa hukum yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat I (*in casu* PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.) merupakan hal yang terpisah dan tidak dapat digabungkan dengan keseluruhan perbuatan Tergugat II yang merupakan Pejabat Lelang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
- 3.7. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa Perkara *a quo* telah tunduk dan patuh pada Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan pelaksanaan lelang berdasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 3.8. Bahwa permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa perkara *a quo* dilakukan atas dasar permintaan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery VII/Jawa 2, berkedudukan di Semarang, sesuai Surat Permohonan Lelang No. MNR.RCR/REG.SMG.12564/2020 tanggal 12 Juni 2020, yang dalam hal ini berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 72 tanggal 29 Agustus 2013 atas Perjanjian Kredit No. CLN.TGL/0225/KPR/2013 tanggal 29 Agustus 2013, Akta Pengakuan Hutang No. 73 tanggal 29 Agustus 2013, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" No. 2152/2014 tanggal 08 Juli 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 159/2014 tanggal 07 April 2014, yang salah satu objek Hak Tanggungan terlampir atas nama LIANA FUADAH selaku Debitur (*in casu* Penggugat I), berlokasi agunan di Jl. H. Saleh No. 37 RT. 004 RW. 004, Desa Pagongan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah, dengan bukti kepemilikan SHM No. 723, An. Haji Gunawan Aji, Sarjana Ekonomi, Master of Science & Liana Fuadah, seluas 320 M<sup>2</sup>, dan bangunan di atasnya.
- 3.9. Bahwa dalam pelaksanaan lelang ini Sdr. Ahmad Amrullah, NIP. 1182401414, Officer Secured Collection & Recovery bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery VII/Jawa 2, berdasarkan Surat



Tugas sesuai surat No. MNR.RCR/REG.SMG.12569/2020 tanggal 12 Juni 2020 Perihal Penunjukan Pejabat Penjual Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, untuk melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantara KPKNL Tegal (*in casu* Tergugat II).

3.10. Bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*) berbunyi, "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.*" juncto ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK No. 27/2016") yang berbunyi: "*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.*"

3.11. Bahwa dengan demikian, kedudukan KPKNL Tegal (*in casu* Tergugat II) hanyalah sebagai Pejabat Lelang, dan yang bertindak selaku Penjual/Pemohon Lelang adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I).

**Tentang Prosedur dan Pelaksanaan Lelang Yang Telah Dilaksanakan**

**Tergugat II sesuai dengan Ketentuan Yang Berlaku**

3.12. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 26 Agustus 2020 adalah merupakan lelang yang dilaksanakan berdasarkan permintaan Tergugat I (*in casu* PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.)/Kreditur sebagai akibat dari wanprestasi atau cedera janji yang telah dilakukan oleh Ny. Liana Fuadah/Debitur (*in casu* Penggugat I), berdasarkan Perjanjian Kredit No. CLN.TGL/0225/KPR/2013 tanggal 29 Agustus 2013, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan untuk melakukan perbuatan hukum ini telah memperoleh persetujuan dari suaminya, yakni Tuan Gunawan Aji (*in casu* Penggugat II), yang hadir dan turut menandatangani perjanjian ini sebagai bukti persetujuannya, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri sebagai pemilik agunan dalam Perjanjian Kredit ini yang juga adalah merupakan Suami/Istri DEBITUR/PEMILIK AGUNAN.



3.13. Bahwa sebagaimana diakui oleh Para Penggugat pada angka 1 dan angka 2 halaman 2 posita gugatannya, yang menyatakan :

- *"Bahwa Tergugat 1 selaku kuasa Group Head Consumer Loans Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Bertindak untuk dan atas nama Tergugat 2 telah memberikan fasilitas kredit (pinjaman) sejumlah Rp. 626.000.000,00 (enam ratus dua puluh enam juta rupiah) kepada para Penggugat untuk pengambilalihan (take over) dan telah disepakati bersama untuk membayar/melunasi seluruh hutang pokok dan bunga dalam 180 kali angsuran perbulan sehingga jangka waktu pelunasan tersebut akan berakhir pada tanggal 29 September 2028. Kesepakatan ini tertuang dalam bentuk Perjanjian Kredit No. CLN.TGL/0225/KPR/2013, tertanggal 29 Agustus 2013;*
- *Bahwa untuk menjamin pembayaran kredit tersebut para Penggugat telah menjaminkan :*
  - 1 (satu) bidang tanah Hak Milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik (SHM No. 723/Pagongan terdaftar atas nama 1. Gunawan Aji Sarjana Ekonomi, Master of Science, 2. Liana Fuadah, terletak di Desa Pagongan Kecamatan Dukuhturi Kabupaten Tegal Provinsi Jawa Tengah, luas 329 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh sembilan meter persegi)".

3.14. Bahwa pengakuan Penggugat tersebut sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 72 tanggal 29 Agustus 2013 atas Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Kepemilikan Rumah Take Over No. CLN.TGL/0225/KPR/2013 tanggal 29 Agustus 2013, Akta Pengakuan Hutang No. 73 tanggal 29 Agustus 2013, telah dipasang Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal No. 2152/2014 tertanggal 08 Juli 2014 dan disertai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") No. 159/2014 tertanggal 07 April 2014. Bahwa dengan APHT Debitur (*in casu* Para Penggugat) telah melepaskan haknya dan kehilangan hak untuk menjual sendiri atas objek sengketa perkara *a quo* sebagai jaminan pelunasan hutang Debitur kepada Kreditur (*in casu* Tergugat I)/PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.) sehubungan **dengan hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam perjanjian pinjaman/kredit tersebut.**

3.15. Bahwa sesuai surat PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery VII/Jawa 2, telah memberitahukan mengenai



kewajiban kredit kepada pihak Debitur/Penggugat I (*in casu* Liana Fuadah) sesuai Surat Keterangan Hutang No. MNR.RCR/REG.SMG.12571/2020 tanggal 12 Juni 2020, yang menerangkan bahwa Debitur atas nama Liana Fuadah dengan No. Rekening Pinjaman 1390100820335, dengan lokasi agunan Jl. H. Saleh No. 37 RT 004 RW 004, Desa pagongan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah, mempunyai kewajiban kredit Graha Mandiri di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebesar Rp. 919.574.343,83 (Sembilan ratus sembilan belas juta lima ratus tujuh puluh empat ribu tiga ratus empat puluh tiga koma delapan puluh tiga rupiah) *cut off date* 12 Juni 2020.

3.16. Bahwa hal tersebut juga diakui secara jelas oleh Para Penggugat pada angka 3 dan angka 4 halaman 2 posita gugatannya, yang menyatakan, antara lain sebagai berikut:

- *“Bahwa karena kondisi perekonomian dalam keadaan sulit sehingga berdampak pada usaha para Penggugat mengalami penurunan, pemasukan yang biasanya lancar dengan situasi yang demikian banyak tagihan-tagihan dari relasi para Penggugat mengalami kemacetan pembayarannya. Hal itu berdampak pula kepada pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat 1 yang sudah para Penggugat agendakan ternyata mengalami kendala keterlambatan, ...”;*
- *“Bahwa berikutnya oleh keadaan usaha para Penggugat semakin mengalami penurunan pada pokoknya Penggugat telah berusaha akan melunasi/menutup pinjaman tersebut melalui angsuran kredit dengan harapan jaminan milik para Penggugat dapat diambil/diserahkan oleh Tergugat 1”.*

3.17. Bahwa atas tindakan wanprestasi/default Para Penggugat tersebut, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I) telah melakukan pemberitahuan dan upaya penagihan secara patut melalui Surat Peringatan secara tertulis kepada Para Penggugat untuk melunasi kewajibannya, antara lain sebagai berikut :

- Surat Peringatan I (Pertama) No. MNR.RCR/CCR.SMG.9453/2019 tanggal 12 Juli 2019;
- Surat Peringatan II (Kedua) No. MNR.RCR/REG.SMG.10733/2019 tanggal 08 Agustus 2019;



- Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) No. MNR.RCR/REG.SMG.MRG.12002/2019 tanggal 04 September 2019;

bahwa pada kenyataannya, Para Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (in casu Tergugat I) memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU No. 4/1996), yang berbunyi "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".

3.18. Bahwa berdasarkan Pasal 14 Ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, berbunyi sebagai berikut :

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

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

(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;

yang pada intinya menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum.

3.19. Bahwa selain itu juga, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, berbunyi sebagai berikut :

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 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.

3.20. Bahwa pihak Tergugat I (*in casu* PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. selaku Penjual/Pemohon Lelang telah membuat Surat Pernyataan Bertanggung Jawab kepada Tergugat II dalam melakukan penjualan jaminan (Objek Hak Tanggungan) secara lelang sesuai Surat Pernyataan No. MNR.RCR/REG.SMG.12568/2020 tanggal 12 Juni 2020 mengenai tanggung jawab selaku Penjual/Pemohon Lelang, yang ditanda tangani oleh Wahyu Prasetya dalam jabatannya selaku Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk – Retail Collection & Recovery Group, yang dalam isi surat pernyataan menyatakan antara lain sebagai berikut :

- (1) Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit, Akta Pengakuan Hutang berikut Perubahan dan lampiran-lampirannya serta Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Akan mengupayakan penyelesaian kredit debitur yang telah dinyatakan wanprestasi (default) dengan melakukan penjualan jaminan (objek Hak Tanggungan) secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap agunan terlampir;
- (2) Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan sesuai butir (1) di atas, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Selaku Kreditur bertanggung jawab, apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan hak tanggungan objek lelang;
- (3) Bahwa objek lelang yang akan dilelang tidak dalam sengketa dan saat ini sebagai jaminan kredit di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.;
- (4) Bahwa penetapan harga limit lelang dari objek yang akan dilelang ditetapkan dengan mengacu pada penilaian dari penilai independen (daftar terlampir);
- (5) Pemohon lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.



- 3.21. Bahwa Tergugat II merupakan pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I selaku Penjual/Pemohon Lelang, yang mana sesuai dengan Pasal 17 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi "*Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak, penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli dan penetapan Nilai Limit*".
- 3.22. Bahwa diatur lebih lanjut dalam Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan-perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual*" dan Pasal 17 ayat (3) PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi "*Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)*".
- 3.23. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 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.
- 3.24. Bahwa sebelum dilaksanakan pelelangan dan sebagai persyaratan permohonan lelang, pihak Tergugat I (*in casu* PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.) selaku Penjual/Pemohon Lelang telah mengeluarkan Surat Peringatan kepada Ibu Liana Fuadah selaku Debitur (*in casu* Penggugat I), yaitu Surat Peringatan I (Pertama) No. MNR.RCR/CCR.SMG.9453/2019 tanggal 12 Juli 2019, Surat Peringatan II (Kedua) No. MNR.RCR/REG.SMG.10733/2019 tanggal 08 Agustus 2019 dan Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) No. MNR.RCR/REG.SMG.MRG.12002/2019 tanggal 04 September 2019 agar Penggugat I (*in casu* Ibu Liana Fuadah) selaku Debitur menyelesaikan kewajibannya. Oleh karena Debitur tetap tidak melunasi kewajibannya dilayangkanlah surat pemberitahuan pelaksanaan lelang.
- 3.25. Bahwa sesuai surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit No. MNR.RCR/REG.SMG.16985/2020 tanggal 28 Juli 2020, yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Haji Gunawan Aji, Sarjana Ekonomi, Master



of Science dan Liana Fuadah selaku Debitur/Pemilik Agunan, yang pada intinya menyampaikan atas objek jaminan/agunannya akan dilakukan eksekusi/penjualan melalui pelelangan umum dengan perantara KPKNL Tegal, pada Hari Rabu, Tanggal 26 Agustus 2020, Pukul 10.00, bertempat di KPKNL Tegal Jalan KS. Tubun No. 12, Kota Tegal.

- 3.26. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual/Pemohon Lelang (*in casu* Tergugat I), melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 28 Juli 2020 sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan melalui Surat Kabar Harian "Radar Tegal" yang terbit pada tanggal 12 Agustus 2020 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan serta dilakukan pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran lelang melalui internet melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <https://www.lelang.go.id>.
- 3.27. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, prinsip kehati-hatian telah selaras dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur di bidang lelang, khususnya yang tertuang dalam Bagian Kelima Pasal 25 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah mengamanatkan setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan WAJIB dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya ditulis SKT/SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat.
- 3.28. Bahwa sesuai dengan permintaan lelang dari Tergugat I (*in casu* PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.) No. MNR.RCR/REG.SMG.12564/2020 tanggal 12 Juni 2020 Perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT, guna melengkapi persyaratan sahnya pelelangan pihak Tergugat II telah mengajukan surat Permohonan Penerbitan SKPT sesuai surat No. S-624/WKN.09/KNL.05/2020 tanggal 27 Juli 2020 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal untuk mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut, terkait pelaksanaan yang akan dilakukan KPKNL Tegal (*in casu* Tergugat II) selaku perantara lelang untuk melaksanakan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT pada tanggal 26 Agustus 2020 atas bidang tanah/tanah bangunan berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 723, terletak di



Desa Pagongan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah, seluas 320 m<sup>2</sup>, terdaftar atas nama 1. Haji Gunawan Aji, Sarjana Ekonomi, Master of Science, 2. Liana Fuadah.

3.29. Bahwa berdasarkan surat permohonan penerbitan SKPT yang diajukan oleh Tergugat II tersebut di atas, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dengan Nomor : 137/2020 tertanggal 26 Agustus 2020, yang menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Desa/Kelurahan Pagongan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, atas bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertipikat dengan atas nama 1. Haji Gunawan Aji, Sarjana Ekonomi, Master of Science, 2. Liana Fuadah, dengan Nomor Hak Milik 723, Luas 320 m<sup>2</sup>, terdapat catatan telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : 2152/2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 07/04/2014 Nomor : 159/2014 sejumlah Rp. 783.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh tiga juta rupiah), atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta.

3.30. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I (*in casu* PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.) telah disertai dengan surat dan dokumen persyaratan lelang yang telah lengkap dan Legalitas formal subjek dan objek lelang telah terpenuhi, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.

3.31. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I) telah disertai dengan surat dan dokumen persyaratan lelang yang telah lengkap dan Legalitas formal subjek dan objek lelang telah terpenuhi, maka berdasarkan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dengan tegas menyatakan bahwa "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas formal subjek dan objek lelang*".

3.32. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna berupa RISALAH LELANG No. 320/41/2020 tanggal 26 Agustus 2020, penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa perkara *a quo* dengan jenis penawaran lelang melalui internet (*closed bidding*) yang telah



dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Tegal pada tanggal 26 Agustus 2020, dalam pelaksanaan ini tidak ada yang mengajukan penawaran (Tidak Ada Peminat/TAP).

3.33. Bahwa dengan demikian, dikarenakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II tidak ada yang mengajukan penawaran (Tidak Ada Peminat/TAP), maka belum terjadi peralihan kepemilikan atas Objek Sengketa perkara *a quo*, sehingga dalil Penggugat yang intinya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, dikarenakan belum terdapat akibat hukum apapun atas Objek Sengketa perkara *a quo*.

Tentang Tuntutan Pembatalan Lelang

3.34. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan dalil Para Penggugat yang menyatakan pelelangan terhadap barang jaminan milik Para Penggugat berupa Objek Sengketa perkara *a quo* telah melanggar Pasal 1338 KUHPerdara dan dinyatakan batal demi hukum, maka dapat Tergugat II sampaikan hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 27 dan Pasal 28 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

**Pasal 27**

*"Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan".*

**Pasal 28 ayat (1)**

*Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.*

b. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan karena sampai saat pelaksanaan lelang dilakukan belum terdapat penetapan atau putusan yang membatalkan pelaksanaan lelang tersebut dan pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan



tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan “*bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*”, jadi dengan demikian lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum, hal ini sejalan dengan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- c. Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat II juga telah dilakukan sesuai Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana diubah terakhir kali dengan *Staatsblad* 1941:3) jis Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara terkait Lelang, dimana terhadap rencana lelang dimaksud, oleh Penjual selaku Pemohon Lelang telah dilakukan pengumuman lelang melalui selebaran/pengumuman tempel dan surat kabar harian sebagai Pengumuman Lelang, merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum.

**Tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH):**

3.35. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas terhadap dalil Para Penggugat yang menyatakan perbuatan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka dapat Tergugat II sampaikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa Para Penggugat mendalilkan tentang perbuatan Tergugat II yang telah melaksanakan lelang atas objek sengketa perkara a quo, dianggap telah melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalil Para Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada, karena berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
- Harus ada perbuatan;
  - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
  - Harus ada unsur kesalahan;
  - Harus ada kerugian yang diderita;



- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;

unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

- Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, dalam gugatan Para Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab untuk melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- Bahwa justru sebaliknya sangat terlihat jelas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat II adalah tidak berdasar hukum.
- Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai lelang yang dilanggar oleh Tergugat II sebagai Pelaksana Lelang, maka dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, tidak terbukti dan telah terbantahkan dengan sendirinya.
- Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

### **Tentang Tuntutan Ganti Rugi :**

3.36. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat mengenai tuntutan ganti rugi dalam posita angka 7 halaman 3 maupun petitum angka 4 halaman 3 dan angka 5 halaman 4 gugatannya, yang dalil-dalilnya menyatakan antara lain sebagai berikut :

### **Posita Gugatan angka 7 halaman 3:**

- Angka 7 halaman 3 :



*"Bahwa akibat perbuatan Tergugat II atas permintaan Tergugat I yang melelang objek jaminan milik Penggugat, maka berakibat Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut :*

a) Kerugian MATERIIL berupa :

- 1) Kehilangan asset milik Para Penggugat yang apabila dinilai sejumlah Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- 2) Biaya perjanjian perikatan kredit sejumlah Rp. 19.000 (Sembilan belas ribu rupiah);
- 3) Setoran angsuran sebanyak 40 kali angsuran perbulan 2 tahun pertama Rp. 5.800.000 (lima juta delapan ratus ribu rupiah) setelah 2 tahun angsuran sebesar Rp. 7.600.000 (tujuh juta enam ratus ribu rupiah) sehingga total semuanya sebesar Rp. 2.638.000 (dua juta enam ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
- 4) Pengeluaran biaya perkara ini sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah);

b) Kerugian IMATERIIL :

*Bahwa atas perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 maka para Penggugat merasa dipermalukan dan dicemarkan nama baiknya dengan adanya pengumuman lelang beberapa kali hingga lelang yang dilakukan Tergugat 2 membuat Penggugat menderita tekanan bathin serta telah hilang kepercayaan dari para relasinya, atas dasar itulah para Penggugat menuntut kerugian Imateriil kepada Tergugat 1, Tergugat 2, dan sejumlah Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)".*

**Petitum Gugatan :**

- Angka 4 halaman 3 :

*"Menyatakan bahwa ganti kerugian materiil dan imateriil Penggugat sebagaimana dimaksud pada posita poin 7 huruf a dan b dalam perkara ini;*

- Angka 5 halaman 4 :

*"Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 secara tanggung renteng membayar kerugian materiil kepada Penggugat sejumlah Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) untuk seketika dan sekaligus".*

3.37. Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi sebagaimana diuraikan Tergugat II pada angka 4 tersebut di atas, Tergugat II menolak secara tegas karena



dalil tersebut merupakan dalil yang kabur atau tidak jelas karena tidak sesuai antara posita dan petitum yang diuraikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya mengenai tuntutan ganti rugi dan permintaan ganti rugi dimaksud merupakan perincian kerugian yang ilusioner sehingga terhadap tuntutan ganti rugi dari Para Penggugat tidak berlandaskan hukum dan ketentuan yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas sehingga harus ditolak dengan mengacu pada yurisprudensi berikut ini :

(1) Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971:

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

(2) Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

*“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Para Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Para Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan.”*

(3) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:

*“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.”*

3.38. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena jelas tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat dan selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak. Hal itu sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I No.492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I No.1720K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa *“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutanannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi*



*harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.*

3.39. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas dalil Para Penggugat mengenai tuntutan yang meminta ditetapkannya uang paksa (*dwangsom*) pada posita angka 8 halaman 3 dan petitum angka 6 halaman 4 gugatannya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap hari, semakin membuktikan itikad buruk dari Para Penggugat di dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*, di mana Para Penggugat terkesan ingin memanfaatkan Pengadilan guna mencari keuntungan dengan seketika dari Para Tergugat, apalagi tidak didasari dengan alasan-alasan yang jelas dan berdasar hukum, maka tuntutan Para Penggugat mengenai uang paksa (*dwangsom*), haruslah ditolak.

**Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)**

3.40. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada petitum angka 7 halaman 4 gugatannya mengenai putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a) *gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;*
- 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...dst;*
- d) *pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;*
- e) *dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;*
- f) *gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;*



g) pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

- 3.41. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, dinyatakan bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.
- 3.42. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan undang-undang maupun kedua SEMA tersebut di atas yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat tentang menjalankan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), haruslah ditolak.
- 3.43. Bahwa justru sebaliknya sangat terlihat jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II adalah tidak berdasar hukum
- 3.44. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai lelang yang dilanggar oleh Tergugat II sebagai Pelaksana Lelang, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, tidak terbukti dan telah terbantahkan dengan sendirinya.
- 3.45. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa dengan demikian, keseluruhan dalil-dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya terbukti dengan tegas merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal, karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Para Penggugat terhadap Para Tergugat terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Para Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan selama tidak ada fakta-fakta atau alat bukti yang dapat membuktikan kebenaran dalil Para Penggugat tersebut.



5. Bahwa selain hal tersebut di atas, Tergugat II juga memandang apabila benar Para Penggugat memiliki itikad baik, maka seyogianya daripada Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, seharusnya Para Penggugat selaku Debitur dari Tergugat I (*in casu* PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk.) dapat melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat I sebelum pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* dilakukan.
6. Bahwa tindakan Tergugat II telah sesuai dengan aturan/ketentuan hukum yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena itu Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak seluruh dalil Gugatan Para Penggugat.
7. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum juga hanya merupakan pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya yang telah ditanggapi pada Jawaban di atas.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

**SUBSIDAIR :**

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan replik secara tertulis tanggal 15 Desember 2020 yang pada intinya tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan duplik secara tertulis tanggal 22 Desember 2020 yang pada intinya tetap pada jawabannya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan berupa :

1. Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan (BAP) yang dipersiapkan untuk PT Bank Central Asia TBK, yang telah diberi materai dan dicocokkan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda P-1

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Hukum Para Penggugat tidak mengajukan saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Perjanjian Kredit No. CLN.TGL/0225/K/KPR/2013 tanggal 29 Agustus 2013, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 72 tanggal 29 Agustus 2013, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi SHM No. 723/Pagongan atas nama Haji Gunawan Aji dan Liana Fuadah, diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 2152/2014 tanggal 8 Juli 2014 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 159/2014 tanggal 7 April 2014, diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat No. MNR.NCR/CCR.SMG.2535/2019 tanggal 26 Februari 2019, diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat No. MNR.RCR/REG.SMG.10733/2019 tanggal 12 Juli 2019, diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat No. MNR.RCR/REG.SMG.10733/2019 tanggal 8 Agustus 2019, diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat No. MNR.RCR/REG.SMG.12002/2019 tanggal 4 September 2019, diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Tergugat I No. MNR.RCR/REG.SMG.MRG.13002/2019 tanggal 17 September 2019, diberi tanda T.I-10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dari Tergugat I telah diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I-6 sampai dengan bukti T.I-10 ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Hukum Tergugat I tidak mengajukan saksi dipersidangan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Risalah Lelang No. 320/41/2020, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang melalui internet tanggal 24 Juli 2020, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 27 Juli 2020, diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT, diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan No. MNR.RCR/REG.SMG.12568/2020, diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Penunjukkan Pejabat Penjual Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Juni 2020, diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan I, diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan II, diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan III, diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit, diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi Pengumuman Pertama Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda T.II-11;
12. Fotokopi Pengumuman Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda T.II-12;
13. Fotokopi Akte Perjanjian Kredit, diberi tanda T.II-13;
14. Fotokopi Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Kepemilikan Rumah Take Over No. CLN.TGL/0225/KPR/2013, diberi tanda T.II-14;
15. Fotokopi Surat Keterangan Hutang No.MNR.RCR/REG.SMG.12571/2020, diberi tanda T.II-15;
16. Fotokopi SHM No. 723, diberi tanda T.II-16;
17. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 137/2020, diberi tanda T.II-17;
18. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016, diberi tanda T.II-18;

Menimbang, bahwa bukti tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.II-5, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-10, T.II-11, T.II-13, T.II-14, T.II-15, T.II-16, T.II-17, dan T.II-18;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Hukum Tergugat II tidak mengajukan saksi dipersidangan ;



Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak sudah tidak mengajukan bukti-bukti lain lagi, dan para pihak mengajukan kesimpulan tanggal 2 Februari 2021 dan selanjutnya para pihak mohon putusan ;

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

### **TENTANG HUKUMNYA**

#### **I. DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam uraian di atas ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan para pihak baik melalui upaya Mediasi dengan menunjuk Hakim sebagai Mediator maupun upaya perdamaian dipersidangan, akan tetapi mediasi dan perdamaian tersebut belum tercapai ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat diberi tanda T-1 sampai dengan T-10 , tanpa mengajukan saksi dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat diberi tanda T-1 sampai dengan T-18 , tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan hal-hal yang menjadi materi dari pokok perkara Gugatan Para Penggugat, terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Para Penggugat seharusnya diajukan secara Perlawanan dan bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Mei 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Sub Kamar Perdata Umum Angka 7



tentang Upaya Hukum Terlelang dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1281.K/Sip/1979 tanggal 15 April 1991 telah ditentukan bahwa dalam hal belum dilaksanakan Lelang oleh Kantor Lelang, maka keberatan diajukan bukan melalui gugatan tetapi dengan bantahan/perlawanan (*verzet*).

2. Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Para Penggugat tidak serius dalam mengajukan gugatan dan terkesan asal-asalan dalam membuat gugatan *a quo*, dimana dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa kedudukan Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Tergugat II, sehingga gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscur libel*)

3. Eksepsi Gugatan yang diajukan oleh Para Pengugat diajukan secara licik untuk menghindari tanggung jawab Para Penggugat sebagai Debitur dari Tergugat I, serta untuk menghalangi Tergugat I menjalankan hak dan kewenangannya yang telah diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas lelang eksekusi Hak Tanggungan (*Doli Prae Sintis*)

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) dikarenakan :
  - Dalil-dalil Para Penggugat yang diarahkan kepada Tergugat II sangat tidak berdasar hukum, karena tidak ada satupun dalil yang menggambarkan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II
  - Dalil para Penggugat tidak bersesuaian antara Posita dan Petitum, dimana Para Penggugat mendalilkan bahwa luas tanah objek sengketa adalah 329 M2, sedangkan dalam sertifikat luas tanah objek sengketa adalah 320 M2

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi dari Tergugat I point 1 yang mendalilkan bahwa Eksepsi Gugatan Para Penggugat seharusnya diajukan secara Perlawanan dan bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat point 1 tersebut, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :



Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 320/41/2020 (bukti T2-1) menyebutkan bahwa telah terjadi proses pelelangan sebidang tanah dan bangunan di Desa Pagongan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, Propinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 723/Pagongan tercatat atas nama Haji Gunawan Aji, Sarjana Ekonomi, Master of Science dan Liana Fuadah, walaupun tidak ada peminat, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa proses pelelangan telah selesai dilakukan karena sudah tertuang dalam Risalah Lelang, karena telah dilakukan proses lelang, maka keberatan Para Penggugat harus dilakukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan, sehingga eksepsi Tergugat I angka 1 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I angka 2 dan eksepsi Tergugat II angka 1 yang menyebutkan bahwa Eksepsi gugatan tidak jelas dan kabur (obscuur libel) dimana luas objek tanah yang berbeda, dimana Para Penggugat mendalilkan bahwa luas tanah objek sengketa adalah 329 M2, sedangkan dalam sertifikat luas tanah objek sengketa adalah 320 M2, menurut Majelis tidak menjadi permasalahan karena setelah dilakukan pemeriksaan setempat, Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II menunjuk pada lokasi objek tanah yang sama dan batas-batas tanahnya juga sama, sehingga tidak perlu dipermasalahkan apabila luas objek tanah berbeda, dimungkinkan ada kesalahan dalam pengetikan atau penulisan luas tanah ;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis, gugatan Penggugat telah dibuat secara lengkap dan terperinci, karena sudah ada posita dan petitum yang dibuat secara lengkap dan jelas dan tidak ada pertentangan antara posita dan petitum serta obyek yang dipersengketakan juga jelas, sehingga dalil Tergugat I dan II yang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel) tidak beralasan, sehingga eksepsi ini pun patut ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I angka 3 yang menyatakan bahwa eksepsi tentang Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat diajukan secara licik untuk menghindari tanggung jawab Para Penggugat sebagai Debitur dari Tergugat I, serta untuk menghalangi Tergugat I menjalankan hak dan kewenangannya yang telah diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas lelang eksekusi Hak Tanggungan (*Doli Prae Sintis*) ;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I angka 3 tersebut, Majelis berpendapat bahwa untuk menilai sikap bathin dari Para Penggugat berupa sikap licik dari Para Penggugat untuk menghalangi Tergugat I menjalankan hak dan kewenangannya yang telah diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas lelang eksekusi Hak Tanggungan, bukan merupakan kewenangan Majelis Hakim, sehingga eksepsi ini haruslah ditolak ;

Menimbang, karena eksepsi Tergugat I dan II ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara dalam gugatan Para Penggugat ;

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan Para Penggugat adalah masalah proses lelang yang menurut Para Penggugat melanggar Pasal 1338 KUHPerdara dan harus dinyatakan batal demi hukum dan proses lelang tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum ;

Menimbang, bahwa dalam petitumnya angka 2 dan 3, Para Penggugat mendalilkan jika proses pelelangan tersebut melanggar Pasal 1338 KUHPerdara dan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat diberi tanda T-1 sampai dengan T-10 , tanpa mengajukan saksi dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat diberi tanda T-1 sampai dengan T-18 , tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bukti dari Penggugat terlebih dahulu, dimana Penggugat hanya mengajukan satu bukti surat tertanda P-1, berupa Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan (BAP) yang dipersiapkan untuk PT Bank Central Asia TBK ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari bukti surat dari Penggugat tersebut, Majelis berpendapat bahwa bukti surat tersebut tidak cukup kuat bagi Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya dan tidak relevan dengan gugatan yg diajukan, sehingga bukti surat tersebut patut untuk diabaikan, dan selanjutnya giliran Para Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya ;



Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUHPerdata berisikan tentang kebebasan berkontrak dan kontrak yang dilakukan para pihak merupakan undang-undang bagi yang membuatnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1-1 tentang perjanjian kredit mandiri kredit pemilikan rumah take over disebutkan bahwa telah terjadi perjanjian kredit antara Para Penggugat dan Tergugat I, dan berdasarkan bukti TI-2 tentang Akta Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Notaris Mokhamad Wahyudin, S.H berisi tentang perjanjian kredit antara Para Penggugat dan Tergugat I dan akibat hukumnya apabila perjanjian kredit tersebut dilanggar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata tersebut, maka untuk menentukan apakah proses lelang tersebut melanggar Pasal 1338 KUHPerdata dan merupakan perbuatan melawan hukum dapat dilihat dari perjanjian yg dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I dan hal tersebut dapat dilihat pada bukti TI-1 dan T1-2 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban dari Tergugat I dan diperkuat dengan bukti surat yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II dapat disimpulkan jika pada tanggal 29 Agustus 2013, Para Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor CLN.TGL/0225/KPR/2013 (bukti T1-1 dan bukti T2-14) dengan limit kredit sebesar Rp 626.000.000,- (enam ratus dua puluh enam juta rupiah), dengan jangka waktu 15 (lima belas) tahun (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit) ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif (SUPK) tanggal 29 Agustus 2013 guna menjamin pelunasan hutang Para Penggugat terhadap Tergugat I, Para Penggugat telah menyerahkan agunan kepada Tergugat I berupa tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Desa Pagongan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal, Propinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 723/Pagongan tercatat atas nama Haji Gunawan Aji, Sarjana Ekonomi, Master of Science dan Liana Fuadah (*in casu* Para Penggugat) ;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit dan ketentuan hukum penjaminan sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan), maka terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah



dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana terbukti dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I Nomor 2152/2014 tanggal 08 Juli 2014 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 159/2014 tanggal 07 April 2014 yang dibuat oleh/dihadapan Mokhammad Wakhyudin, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Tegal ;

Menimbang, bahwa dengan perjalanan waktu seperti yg tertuang dalam jawaban Tergugat I dan diakui oleh Para Penggugat dalam gugatannya, Para Penggugat tidak dapat menyelesaikan pembayaran kewajiban kredit sesuai yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga berdasarkan hal tersebut dan dengan mendasarkan pada itikad baik, maka Tergugat I selaku kreditur telah memberikan penawaran penyelesaian kredit dan mengingatkan Sdr. Liana Fuadah (selaku Debitur Tergugat I) agar segera memenuhi kewajibannya dengan mengirimkan beberapa kali surat peringatan (bukti TI-7, TI-8, TI-9, T2-7, T2-8 dan T2-9) kepada Sdr. Liana Fuadah (selaku Debitur Tergugat I), sebagaimana tercantum dalam surat-surat sebagai berikut :

- Surat Nomor MNR.RCR/CCR.SMG.2535/2019 tanggal 26 Pebruari 2019 perihal Penawaran Penyelesaian Kewajiban Kredit KPR / Multiguna Mandiri (bukti T1-6)
- Surat Nomor MNR.RCR/CCR.SMG.9453/2019 tanggal 12 Juli 2019, perihal Peringatan I (Pertama) (bukti TI-7 dan TII-7)
- Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.10733/2019 tanggal 08 Agustus 2019, perihal Peringatan II (Kedua) (bukti TI-8 dan TII-8)
- Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.MRG.12002/2019 tanggal 04 September 2019, perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir) (bukti TI-9 dan TII-9)

dimana pada kesempatan tersebut Tergugat I telah memberi kesempatan kepada Para Penggugat untuk memberikan tanggapan usulan penyelesaian.

Menimbang, bahwa atas perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I tidak ditanggapi dan tidak terdapat itikad baik dari Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, maka Tergugat I telah menyampaikan pernyataan wanprestasi (*default*) kepada Para Penggugat sesuai Surat Tergugat I Nomor MNR.RCR/REG.SMG.MRG.13002/2019 tanggal 17 September 2019, perihal Pernyataan Wanprestasi (*default*) (bukti T1-10) ;

Menimbang, bahwa sejak bulan Oktober 2015, Para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban/angsuran kredit kepada Tergugat I sesuai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit (terlambat / tidak lancar) untuk itu Tergugat I mensomasi Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan yang tercantum pada halaman 2 butir I.(e) dan (f) Perjanjian Kredit Nomor CLN.TGL/0225/KPR/2013 (bukti TI-1) tanggal 29 Agustus 2013 telah dinyatakan bahwa :

*"(e).Pembayaran kembali dilakukan melalui 180 (seratus delapan puluh) kali angsuran yang dibayarkan setiap bulan, selambat-lambatnya pada tiap-tiap tanggal 29 / tanggal yang sama dengan tanggal pencairan Fasilitas Kredit, dan untuk pertama kalinya angsuran dibayarkan pada tanggal 29 September 2013/ satu bulan kemudian setelah tanggal pencairan Fasilitas Kredit.*

*(f). Besar angsuran untuk pertama kalinya ditentukan sebesar Rp 5.982.382,00 (lima juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh dua rupiah) per bulan. Besar angsuran ini dapat berubah sewaktu-waktu sesuai besarnya Bunga atas Fasilitas Kredit."*

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatan *a quo* mendalilkan penurunan pendapatan, namun Para Penggugat dalam mendalilkan kondisi tersebut tanpa disertai dengan dokumen hukum dan fakta - fakta hukum yang ada ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban dari Tergugat I yang menyatakan adanya penurunan pendapatan Para Penggugat adalah alasan yang tidak dapat digunakan Para Penggugat untuk menghindari dari kewajibannya kepada Tergugat I, karena hal tersebut adalah akibat *miss management* Para Penggugat sendiri dalam menjalankan usahanya dan akibatnya tidak dapat dibebankan kepada pihak lain termasuk kepada Tergugat I, dengan demikian menurut Tergugat I, ketidaksediaan/ketidaksanggupan membayar dari Para Penggugat menunjukkan bahwa Para Penggugat telah wanprestasi dari kesepakatan di dalam Perjanjian Kredit ;

Menimbang, bahwa sesuai fakta hukum yang ada, Para Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit, dimana dalam Perjanjian Kredit tersebut diatur hak dan kewajiban yang telah disepakati dan harus direalisasikan oleh Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa Perjanjian Kredit dan SUPK dimaksud telah ditandatangani oleh Para Penggugat tanpa adanya paksaan dari pihak manapun

Halaman 49 dari 55 Putusan No : 39/Pdt. G/2020/PN. Tgl



sehingga dipandang tidak ada lagi hal-hal yang belum dipahami dan dimengerti oleh Para Penggugat, oleh karenanya, berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat sesuai undang-undang maka berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya ;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Kredit (bukti T1-1) dan SUPK telah diatur mengenai hak yang dimiliki oleh Tergugat I ketika terdapat kejadian wanprestasi dari Sdr. Liana Fuadah selaku Debitur dari Tergugat I, yaitu tertuang dalam Butir V Perjanjian Kredit yang menyatakan bahwa *apabila Debitur telah lalai untuk melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini atau dalam hal terjadinya keadaan lalai sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, maka Bank berhak untuk menyatakan seluruh Jumlah Terhutang menjadi jatuh tempo dan seluruh Jumlah Terhutang harus dibayar oleh Debitur secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama Bank, serta Bank dapat melaksanakan haknya atas Agunan yang telah diberikan oleh Debitur/Pemilik Agunan kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit/Dokumen Jaminan ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban dari Tergugat I yang menyatakan bahwa Pasal 13.1.1 dan 13.1.2 SUPK yang disebut *keadaan-keadaan lalai dalam Perjanjian Kredit dan Syarat-Syarat Umum adalah jika Debitur/ahli waris Debitur telah lalai untuk membayar atau membayar kurang dari jumlah yang telah ditentukan pada waktu jatuh tempo suatu angsuran untuk pembayaran kembali Fasilitas Kredit atau Jumlah Terhutang sesuai dengan syarat-syarat dalam Perjanjian Kredit dan Syarat-Syarat Umum, dalam hal mana lewatnya waktu saja telah cukup membuktikan kelalaian Debitur sehingga tidak perlu dilakukan peneguran atau surat lain sejenisnya sebagai bukti atas adanya kelalaian tersebut.*

**13.1.3.** *Jika menurut pendapat Bank, Debitur dan/atau Pemilik Agunan telah lalai memenuhi atau tidak memenuhi ketentuan Perjanjian Kredit, Syarat-Syarat Umum, Dokumen Jaminan, dan/atau dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit dan/atau Dokumen Jaminan."*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (6) SUPK yang menyatakan bahwa *Bank berhak segera melaksanakan eksekusi jaminan dan/atau melaksanakan hak-haknya atas jaminan berdasarkan Perjanjian Kredit, Syarat-syarat Umum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila*



*terjadi suatu keadaan-keadaan lalai sebagaimana ditentukan dalam pasal 13.1 Syarat-syarat Umum dan Debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas Jumlah Terhutang secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama Bank. Setiap pembayaran sebagian dari Jumlah Terhutang setelah disampaikannya tagihan dari Bank, untuk pelunasan secara seketika dan sekaligus lunas, tidak menghalangi hak Bank untuk melaksanakan eksekusi jaminan dan pelaksanaan hak-haknya atas jaminan."*

Menimbang, bahwa Pasal 2 Akta Pengikatan Hak Tanggungan atau APHT diatur bahwa pemilik agunan telah berjanji :

*"jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*

- a. *menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan*
- f. *melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."*

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah jelas mengatur bahwa apabila Debitur (*in casu* Sdr. Liana Fuadah) cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan (*in casu* Tergugat I) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan *a quo* atas kekuasaan



sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas maka Majelis Hakim berpendapat petitum angka 2 dan 3 yang menyatakan perbuatan Tergugat I melanggar Pasal 1338 KUHPerdara dan termasuk perbuatan melawan hukum tidak terbukti, sehingga petitum angka 2 dan 3 gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melanggar Pasal 1338 KUHPerdara dan melanggar hukum, maka terhadap petitum angka 4 dan angka 5 dimana Para Penggugat meminta penggantian kerugian materiil dan imateriil dari Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan hukum, sehingga petitum angka 4 dan 5 tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa uang dwangsom hanya dapat diterapkan terhadap putusan yang berkaitan dengan pembayaran sejumlah uang, sehingga terhadap putusan ini tidak dapat diterapkan, maka petitum angka 6 harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 7, Majelis berpendapat bahwa untuk dapat diterapkannya putusan serta merta dan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, harus memenuhi syarat :

1. Gugatan harus didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik
2. Didasarkan atas akta di bawah tangan yang diakui atau yang dianggap diakui jika putusan dijatuhkan verstek
3. Didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap pada faktanya, ketiga syarat tersebut tidak dipenuhi oleh Para Penggugat dalam sengketa ini, sehingga Majelis memandang petitum angka 7 harus ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum angka 2 sampai petitum angka 7 gugatan penggugat dinyatakan ditolak, maka otomatis gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, sehingga petitum angka 1 gugatan Penggugat yang menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 18 HIR, Para Penggugat dibebani untuk membayar biaya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, maka Petitum angka 8 harus dinyatakan ditolak ;

Mengingat, HIR dan peraturan-peraturan yang berlaku ;

## MENGADILI

### **DALAM EKSEPSI**

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.445.000,- (Satu juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal pada Hari Kamis, tanggal 11 Februari 2021, oleh YULI ATMANINGSIH, S.H, M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, WINDY RATNA SARI, S.H dan ANDI JUNIMAN KONGGOASA, S.H, M.H sebagai Hakim-hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Hari Selasa, tanggal 16 Februari 2021 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota, WAHONO MURDISISWANTO, S.H, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II ;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

WINDY RATNA SARI, S.H

YULI ATMANINGSIH, S.H, M.H

ANDI JUNIMAN KONGGOASA, S.H, M.H

Panitera Pengganti,

Halaman 53 dari 55 Putusan No : 39/Pdt. G/2020/PN. Tgl



WAHONO MURDISISWANTO, S.H

**Perincian biaya :**

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,- (tiga puluh ribu rupiah)
2. Biaya proses	: Rp 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah)
3. Panggilan	: Rp 560.000,- (lima ratus enam puluh ribu rupiah)
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp 760.000,- (tujuh ratus enam puluh ribu rupiah)
5. Redaksi	: Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah)
6. Materai	: <u>Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah)</u>
Total biaya	: Rp 1.445.000,- (Satu juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah) ;

