



**PUTUSAN**

**Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**AGUS BUDI UTOMO**, bertempat tinggal di Desa Kayu Arang Kecamatan Sukaraja Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Advokat Rizal, S.H., dkk, dari Kantor Hukum Rizal Husin & Partners, beralamat di Jalan Danau 5 No. 68 A RT.1 RW.1 Kelurahan Panorama Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Januari 2019 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu tanggal 29 Januari 2019 dibawah Nomor :54/SK/II/2019/PN Bgl, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

**PT. BANK DANAMON Tbk. Cabang Bengkulu**, beralamat di Jalan S. Parman No. 35 Bengkulu Kota Provinsi Bengkulu, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BENGKULU**, beralamat di Jalan Maseum No. 02 Kelurahan Jembatan Kecil, Kota Bengkulu Provinsi Bengkulu, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

**ERLANGGA WIJAYA**, beralamat di RT. 04 RW.02 Kelurahan Kesembe Baru, Kecamatan Curup Timur, Kabupaten Rejang Lebong, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SELUMA**, beralamat di Talang Sali, Kecamatan Seluma, Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

**NOTARIS JULIWATI SIAGIAN**, beralamat di Jalan Pangeran Natadirja Km 6,5 Kota Bengkulu, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

*Halaman 1 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 30 Januari 2019 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat selaku Warga Negara Indonesia sebagai pemilik yang sah atas Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Nama Penggugat, Yakni:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00005 Luas Tanah: 1.260 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00006 Luas 91 M<sup>2</sup>= Total Luas tanah : 1.351, Luas Bangunan 810 m<sup>2</sup> (2) Lantai atas Nama Agus Budi Utomo (Penggugat);

Jalan Raya Bengkulu – Seluma

Tanah	SHM NO.6	SHM NO.5	116 83/02
Halima			Simarmata

Tanah Kadir

2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00011 Luas 1.985 M<sup>2</sup> Luas Bangunan 325 M<sup>2</sup> Atas Nama Agus Budi Utomo (Penggugat);

Jalan Raya Bengkulu – Seluma

ansuwardi	SHM NO.11	Didi
-----------	--------------	------



Sungai

3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00003 Luas 975 M<sup>2</sup> Atas Nama Agus Budi Utomo (Penggugat);



4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00336 Luas 1.450 M<sup>2</sup> Atas Nama Agus Budi Utomo (Penggugat);



2. Bahwa Penggugat selaku pemilik sah sertifikat Hak Milik sebagaimana diawali pada Tahun 2009 sampai 2013 berjalan lancar namun pada Tahun 2014 mengalami kemerosotan usaha sebagaimana pada point (1) diatas, benar dijadikan sebagai Hak Tanggungan Pada Tergugat I, pada dasar Penggugat sudah mecampai puluhan tahun tetapi selama menjadi Nasabah / Debitur dari Kreditur (Tergugat I) Penggugat tidak pernah menerima



Perjanjian Kredit dari Tergugat I karena Penggugat saling percaya dan selalu lancar tanpa hambatan;

3. Bahwa sekira pada Tahun 2014 Pihak Penggugat mulai mengalami kemacetan angsuran kredit pada Tergugat I karena Perputaran Bisnis Usaha akan tetapi Penggugat beretiked baik dan selalu menuruti kemauan pihak Tergugat I pada saat itu sehingga untuk menutupi hutang atas Angunan (Hak Tanggungan) Penggugat dimintai melakukan Peminjaman Kembali kepada Pihak Penggugat dengan Hak Tanggungan yang berada dari sebuah Hak tanggungan sehingga menjadi 4 (empat) buah hak tanggungan sebagaimana point 1 diatas kepada Pihak Tergugat I;

4. Bahwa Penggugat selama mengalami kemacetan berusaha menghubungi Tergugat I untuk menanyakan kepada Tergugat I berapa jumlah kemacetan atau jumlah tertunggak oleh Tergugat I serta meminta Perjanjian akat kredit sebagai dasar pengikatan para pihak karena Penggugat mereasa sampai sekarang belum menerima perjanjian kreditnya, yang sampai sekarang belum tahu menahu besaran atas pinjaman Penggugat Pada Tergugat I;

5. Bahwa Penggugat kaget mendapatkan kabar melalui ada pemberitahuan akan dilakukan Pelelangan Hak Tanggungan Penggugat oleh Tergugat II Pada Tahun 2015 sesuai surat Nomor: 212/SPL/SMEC-SARM/BKL/1215 Tanggal 02 Desember 2015 namun PELELANGANNYA GAGAL DILAKUKAN karena TIDAK ADA PESERTA YANG MENAWARKAN LELANG, dan Keberatan Pihak Penggugat pada saat itu, Namun tiba-tiba tanpa sepengetahuan Penggugat Pada Tahun 2017 dilakukan Pelelangan Ulang oleh Tergugat II yang dimenangkan oleh PEMENANG TUNGGAL terhadap ke 5 sertifikat hak milik An. AGUS BUDI UTOMO (Penggugat) yang Diduga kuat Tergugat 1 telah mengucurkan dana untuk membeli asset penggugat yang akan dilelang oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I dengan cara menunjuk calon peserta lelang sdr. ERLANGGA WIJAYA (Tergugat III) yang sekaligus merupakan Karyawan TERGUGAT I sendiri, hal ini menunjukkan Proses Pelelangan cacat hukum:

6. Bahwa pada saat pinjaman Atas Nama Penggugat (sdr. Agus Budi Utomo) dengan Tergugat I yang dengan anggungan sertifikat Hak Milik sebagaimana Point 1 diatas, dalam perjalanan Penggugat selalu berusaha untuk membayar kewajiban kepada Tergugat I, sehingga dengan cara menganggunkan sertifikat Hak Milik Penggugat yang lain dengan cara untuk menutupi Hutang yang lain pada Bank yang sama yakni Bank Danamon Bengkulu (Tergugat I) itupun persetujuan dan saran Pihak Tergugat I sendiri,

**Halaman 4 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**



yang pada akhirnya Penggugat sebenarnya tidak sebanyak itu sebagai Hak Tanggungan pada Tergugat I, oleh karena merasa terbujuk akhirnya mengikuti saran Tergugat I dimaksud;

7. Bahwa akibat penjualan kreditur dalam menentukan nilai limitnya agar memperhatikan asas kepatutan/kewajaran. Selama ini ada indikasi pihak Bank Tergugat I dalam memohon lelang diindikasikan menjual hutang dan bukan berusaha mencari harga yang dijual. Oleh karena Penggugat merasa haknya dirugikan oleh Para Tergugat tersebut, oleh karenanya secara hukum memohon keadilan dengan mengajukan Gugatan aquo menarik sebagai Para Tergugat yang dianggap oleh Penggugat Pihak-Pihak yang terlibat dalam Proses Pelelangan Hak Tanggungan sebagai Hak Milik Penggugat mulai dari Tergugat I sampai Tergugat III dan Para Turut Tergugat yakni Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

8. Bahwa Penggugat tahu telah dilakukan Pelelangan setelah dilakukan panggilan Amaning oleh Pengadilan Negeri Tais pada tanggal 16 Januari 2019 inilah, oleh karena Penggugat merasa kaget dan amat sangat dirugikan akibat Perbuatan Tergugat I, Tergugat II yang dimenangkan oleh Karyawan Bank Danamon itu sendiri pada saat itu (Tergugat III), yang melibatkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam proses lelang yang akhirnya dimenangkan Lelang oleh Tergugat III yang sebelumnya tidak dilakukan pengumuman surat kabar dan ijin Penggugat sebagaimana dimaksud sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/MK.06/Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang dan Peraturan Direktorat Jendral Kekayaan Negara Tentang teknis pelaksanaan lelang peraturan jendral Kekayaan Negara 06/KN/2013.

9. Bahwa setelah dijadikan Hak Tanggungan kepada Tergugat I sebanyak 5 (lima) Buah Sertifikat tersebut sebagaimana tercantum pada point 1 diatas yang sekarang sudah dilakukan Pelelangan oleh Tergugat II, dan diroya oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II atas telah terjadi kesewenang-wenangan tanpa ada pemberitahuan lelang, atas nilai hak tanggungan terlalu rendah, bahkan dilakukan pemenang Tunggal yang dimenangkan pula oleh orang Bank Danamon itu sendiri (Karyawan Tergugat I) pada saat itu jelas dan tegas adalah perbuatan melawan hukum, sebagaimana diuraikan dibawah ini:

**TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG DAN PENDAPAT PARA AHLI**



10. Bahwa berdasarkan pendapat hukum P.N.H. Simanjuntak SH. Dalam bukunya Djambatan, cetakan ke-3, halaman 353 dan 354, yang menyatakan “Unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah :

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- b. Perbutan harus menimbulkan kerugian;
- c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- d. Perbuatan itu harus dihubungan kausal (sebab akibat)”;

Bahwa yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus melawan hukum” adalah “suatu perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan :

- a. Hak orang lain, atau;
- b. Kewajiban hukumnya sendiri, atau;
- c. Kesusilaan yang baik, atau;
- d. Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan dalam hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda.’

Bahwa yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian yaitu suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu pihak yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain baik secara materil maupun immaterial”;

Bahwa “Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan”, memiliki arti kesalahan yang dilakukan baik secara disengaja ataupun karena kelalaian dari pihak tertentu tersebut”, dalam hal ini yang dimaksud dengan “Kesengajaan” Adalah suatu perbuatan, dimana dengan perbuatan itu si pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut” sedang defenisi dari Kelalaian adalah seorang tidak melakukan suatu perbuatan (kealpaan seseorang)’;

Bahwa maksud dari “Perbuatan itu harus ada hubunga kausal” yang berarti adanya hubungan sebab sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian”.

Bahwa berdasarkan rumusan Hoge Raad sebelum Tahun 1919 sebuah perbuatan melawan hukum dalam suatu yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipembuat sendiri;

Bahwa sebuah perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1353 KUH Perdata dan dirinci dengan Pasal 1365 KUHPerdata sesuai dengan apa yang diuraikan oleh pendapat P.N.H. Simanjuntak, SH dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia yang diterbitkan oleh penerbit Djambatan, cetakan ke-3 halaman 353 dan 354 tersebut diatas;

Bahwa termasuk di dalam criteria dari Perbuatan melawan hukum di dalam ilmu hukum dikenal 2 paham yaitu :

**Halaman 6 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**



**Yang menganut paham sempit berpendapat :**

- a. Perbuatan yang bertentang dengan kewajiban hukum dari sipelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;

Paham yang sempit ini untuk lebih jauh terdapat dalam putusan Hoge Raad yang dikenal dengan "Arres None Zuthpen" (H.R 10 Juni 1910).

**Selanjutnya yang menurut paham luas berpendapat** bahwa selain syarat-syarat yang disebutkan diatas, juga suatu perbuatan adalah suatu perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan :

- a. Perbuatan bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, kehati-hatian yang harus diperhatikan oleh seseorang di dalam pergaulan hidup pada masyarakat terhadap keselamatan jiwa dan harta benda orang lain;

Paham yang luas ini diwujudkan di dalam putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 yang dikenal dengan "Arrest Lindenbaum versus Cohen";

Dalam putusan Hoge Raad yang dikenal dengan Arrest Dokter Gigi" (Hoge Raad 17 Januari 1958) dimana dipertimbangkan, bahwa suatu perbuatan melawan hukum apabila norma yang dilanggar oleh sipelaku tersebut dimaksudkan untuk melindungi kepentingan hukum dari orang yang melanggar tersebut, serta tidak ada alasan perbuatan melawan hukum, paham tersebut dikenal dengan teori Relativitas atau schulznorm Theori atau Normbesteammingleer;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- c. Bertentangan dengan kesusilaan
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.
- e. Bahwa norma yang dilanggar memang diperuntukan bagi perlindungan hukum dari orang yang dilanggar tersebut;
- f. Bahwa sipelaku tidak ada alasan kebenaran

*Halaman 7 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



g. Bahwa sipelaku menimbulkan kerugian

Bahwa dari kriteria-kriteria perbuatan melawan hukum yang disebutkan di atas, kriteria tersebut adalah bersifat alternative dalam arti bila salah satu kriteria telah terjadi, maka disitu telah ada perbuatan melawan hukum.

**BAHWA PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

**11.** Bahwa setelah Penggugat mengetahui adanya Amaning dari PN Tais atas hasil Pelelangan atas obyek tanah dan bangunan milik Penggugat dengan 5 (Lima) buah Sertifikat hak Milik (SHM) Atas nama Penggugat yang terlentak sebagaimana tercantum dalam Sertifikat dimaksud masing-masing;

**12.** Bahwa sebelumnya Para Tergugat tidak melalui Prosedur karena Penggugat sudah dengan etiked baik sudah berusaha membayar sesuai bukti penyetoran, sedangkan masa jatuh tempo pun belum berakhir Oleh Para Tergugat sedangkan obyek tanah dan bangunan tetap dilakukan Pelelangan juga oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III (pemenang lelang) yang telah diroya atau balik nama oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

**13.** Bahwa menurut Penggugat pelelangan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, kepada Tergugat III Selaku Pemenang lelang dan para Turut Tergugat tanpa Prosedural karena Penggugat jelas-jelas sudah etiked baik menghubungi Tergugat I untuk menyelesaikan hutang pada Bank Danamon Cabang Bengkulu, Walaupun anehnya Penggugat sampai sekarang tidak mengetahui jelas keberadaan Kontrak Kredit pada Tergugat I karena tiap kali dimintai turunan Perjanjian Kredit sampai sekarang tidak diberikan, Bagaimana mungkin seharusnya para pihak memegang turunan Perjanjian sebagai landasan hukumnya tetapi oleh Tergugat I tidak pernah disampaikan, Bahkan Penggugat berkeinginan mengetahui jumlah tunggakan pun sampai saat ini tidak mengetahuinya hal ini jelas perbuatan Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum.

**PARA TERGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM BERTENTANGAN DENGAN ATURAN HUKUM TENTANG PROSES PELELANGAN HAK TANGGUNGAN.**

**14.** Bahwa cacat Hukum pelelangan yang dilakukan Tergugat II karena dimenangkan tunggal dari pihak internal bank itu sendiri yakni Tergugat III sedangkan tidak sesuai atas pelaksanaan penjualan di bawah tangan tersebut, hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak

*Halaman 8 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemenang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan).

**15.** Bahwa Pelelangan atas SHM No.005 dan SHM 006 sebesar Rp. 1.350.000.000,- (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan ketentuan Pasal 45 huruf b PMK 27/2016 tersebut diatur bahwa hanya Lelang Eksekusi (Lelang Eksekusi hak tanggungan akibat dicera janji debitur) dengan Nilai Limit lebih besar dari Rp 1 Miliar yang harus ditetapkan oleh Penilai independen, sedangkan nilai limit lelang di bawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank, sedangkan oleh Tergugat I, Tergugat II atas dimenangkannya Tergugat III adalah cacat hukum;

**16.** Bahwa menurut Ketentuan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tidak mengatur definisi cidera janji, untuk menentukan apakah debitur cidera janji dalam penentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang dirujuk Pasal 1243 JO. Pasal 1763 KUH Perdata dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang dimaksud cidera janji atau Wanprestasi:

1. Lalai memenuhi perjanjian
2. Tidak membayar dalam jangka tertentu
3. Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan waktu tertentu.

Lebih spesifik Pasal 1763 KUH Perdata menyatakan tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam jangka waktu tertentu.

Oleh karena itu maka apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III adalah cacat Hukum.

**17.** Bahwa Tergugat I telah mengucurkan dana untuk membeli asset yang akan dilelang dengan cara mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II dan Tergugat III yang merupakan Karyawan Tergugat I sendiri ikut serta sebagai peserta lelang melalui Tergugat II (KPKNL) Bengkulu. Sehingga apa yang dilakukan oleh para Tergugat tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK/06 Tahun 2016. Tentang petunjuk pelaksanaan lelang serta peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016. Tentang **rasio Loan To Value** untuk Kredit Properti. **Rasio Financing To Value** untuk pembiayaan Properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor untuk kredit dengna nilai Hak Tanggungan minimal besarnya 125% dari nilai pinjaman, nilai Hak Tanggungan ini yang harus tercantum pada Akte. Pemberian Hak

*Halaman 9 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



tanggung. Dan juga prinsip kehati-hatian (prudent Banking Principle) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (prudent) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Hal ini disebutkan Pasal 2 UU No.10 1998 UU Perbankan, serta jangan sampai ada prosedur yang Terlanggar kalau pasti riskan karena lelang itu harus sesuai dengan prosedur jelas apa yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum.

**18.** Bahwa gugatan aquo adalah pembatalan lelang karena penilaian terhadap nilai Limit di bawah harga pasar yang merugikan debitor (Penggugat) dan dilakukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") berdasarkan Pasal 1365 kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur:

*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., FCBArb., unsur-unsur PMH adalah, sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan, baik yang bersifat positif maupun negatif.
2. Perbuatan itu harus melawan hukum
3. Ada kerugian
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
5. Ada kesalahan (*schuld*).

Bahwa Gugatan Penggugat atas dasar PMH dapat diajukan untuk meminta Yang Mulia Majelis Hakim dapat menghukum bank/penjual yang digugat untuk mengadakan lelang ulang.

**19.** Bahwa secara Hukum dasar Gugatan Penggugat terhadap Bank Danamon Bengkulu dan Para Tergugat dapat dilakukan di Pengadilan Negeri yang berwenang sesuai Ketentuan Pasal 17 ayat (1),(2), dan (3) PMK 27/2016 mengatur:

- (1) Penjual bertanggung jawab terhadap:
  - a. Keabsahan kepemilikan barang;
  - b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
  - c. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
  - d. Penyerahan dokumen kepemilikan kepada pembeli; dan

**Halaman 10 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**



e. Penetapan Nilai Limit.

(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(4) ....

(5) ....

Akan tetapi, selain Penjual yang dijadikan Tergugat, Penggugat juga menarik pihak lain yang dianggap berkepentingan dalam proses Pelelangan (contoh: Putusan No. 480/Pdt.G/2011/Pn.Jkt.Pst.)

Oleh karenanya telah patut gugatan Penggugat Mohon Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.

**20.** Bahwa dampak dari perbuatan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan hukum bersama-sama dengan Tergugat II, Tergugat III, Para Turut Tergugat, yang melakukan Perbuatan melawan hukum yang jelas dan nyata menganggangi hukum tanpa prosedur pelelangan yang benar dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat secara Materil dan Moril yaitu:

A. Kerugian Materil Kehilangan Hak Milik Penggugat, Yakni berupa 5 (lima) buah sertifikat sesuai point 1 diatas sebesar Rp. 3.500.000.000., (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) yang harus dibayarkan khusus Tergugat I sekaligus dan Tunai seketika setelah putusan berkekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*).

B. Kerugian moril:

Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sebenarnya hal tersebut tidak ternilai dengan materi, tetapi untuk memudahkan Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat menuntut kerugian moril sebesar Rp. 2.000.000.000., (Dua Milyar Rupiah), yang harus dibayarkan Para Tergugat secara timbang renteng sekaligus dan tunai seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

**21.** Bahwa diragukan itikad Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan sebagai mestinya, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita Penjagaan (Revindicator beslag) atas tanah dan bangunan yang diajukan

*Halaman 11 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



terpisah dan meletakkan sita jaminan (Conservator Besleg) atas seluruh asset dari Para Tergugat baik barang bergerak atau tidak bergerak.

**22.** Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (uit voorbar bij voorrad);

**23.** Bahwa dikarenakan para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat secara timbang renteng di hukum membayar biaya perkara yang timbul.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum yng kami kemukakan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM PROVISI:**

Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu untuk segera memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Bengkulu untuk **MENANGGUHKAN** dengan meletakkan sita jaminanatas obyek jaminan kepada Penggugat hingga perkara aquo selesai mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*) berupa:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00005 Luas Tanah : 1.260 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00006 Luas Tanah: 91 M<sup>2</sup> = Total Luas Tanah: 1.351, Luas Bangunan 810 M<sup>2</sup> (2) Lantai Atas Nama Agus Budi Utomo (Penggugat);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00011 Luas Tanah: 1.985 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan 325 M<sup>2</sup> atas nama Agus Budi Utomo (Penggugat);
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00003 Luas Tanah : 975 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan 317 M<sup>2</sup> atas Nama Agus Budi Utomo (Penggugat);
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00336 Luas Tanah: 1.450 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan: 48 M<sup>2</sup> atas nama Agus Budi Utomo (Penggugat);

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan Proses Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan peletakan sita REVINDIKATOIR BESLAG atas Tanah dan bangunan tersengketa a/n AGUS BUDI UTOMO/ berupa sertifikat Hak Milik Nomor: 00005 Luas 1.260 M<sup>2</sup> atas nama Agus Budi Utomo (Penggugat);

*Halaman 12 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



- a. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00005 Luas Tanah : 1.260 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00006 Luas Tanah: 91 M<sup>2</sup> = Total Luas Tanah: 1.351, Luas Bangunan 810 M<sup>2</sup> (2) Lantai Atas Nama Agus Budi Utomo (Penggugat);
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00011 Luas Tanah: 1.985 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan 325 M<sup>2</sup> atas nama Agus Budi Utomo (Penggugat);
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00003 Luas Tanah : 975 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan 317 M<sup>2</sup> atas Nama Agus Budi Utomo (Penggugat);  
Sertifikat Hak Milik Nomor: 00336 Luas Tanah: 1.450 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan: 48 M<sup>2</sup> atas nama Agus Budi Utomo (Penggugat);
4. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum.
  5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 3.500.000.000., (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) sekaligus dan tunia seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*).
  6. Menghukum Para Tergugat secara timbang renteng untuk membayar kerugian moril sebesar Rp. 2.000.000.000., (Dua Milyar Rupiah).
  7. Menyatakan putusan dapat dijalankan terbih dahulu meskipun ada banding dan verzet (*Uit Voobar bij voorraad*);
  8. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini,

Apabila Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap kuasanya yang bernama **Rizal H. S.H.**, untuk Tergugat I dan Tergugat III datang menghadap kuasanya yang bernama **Tuning S, S.H.**, Tergugat II, datang menghadap kuasanya yang bernama Adinda R, Turut Tergugat I datang menghadap kuasanya bernama Fajar Adi Prasetyo, **S.H.**, dan Turut Tergugat II datang menghadap sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang diamanatkan oleh undang-undang, yaitu Pasal 130 HIR / Pasal 154 Rbg jo. Pasal 5 ayat 2 Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 mengenai Upaya Perdamaian (Mediasi), Majelis Hakim telah beru Menimbang..... mendamaikan kedua belah pihak dengan menunjuk **Hascaryo, S.H.,m.** Menimbang..... pada Pengadilan Negeri Bengkulu sebagai Mediator berdasarkan surat

**Halaman 13 dari 121** Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl tanggal 14 Maret 2019, dan berdasarkan Laporan Pelaksanaan Mediasi tanggal 21 Maret 2019 mengenai hasil upaya perdamaian yang telah ditempuh oleh kedua belah pihak tersebut belum berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasanya mengajukan Eksepsi dan jawaban tanggal 9 Mei Menimbang.... pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **A. Gugatan Incompetency / Exceptio Declinatoire / Tidak Berwenang Secara Relatif (Kompetensi Relatif)**

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan **Penggugat**, jelas bahwa Pengadilan Negeri Bengkulu secara hukum tidak berwenang mengadili Gugatan perkara aquo karena pada fakta yang ada menunjukkan bahwa bidang-bidang tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara aquo (obyek sengketa) merupakan barang tetap (tidak bergerak) yang berada di luar kewenangan yurisdiksi (kompetensi relatif) Pengadilan Negeri Bengkulu.

Adapun bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo, adalah sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik (“SHM”) No.00003/Kayu Arang, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, **Kabupaten Seluma**, Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Juni 2007 oleh **Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma**, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).
- SHM No.00005/Niur, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, **Kabupaten Seluma**, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 15 Nopem-ber 2002 oleh **Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma**, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).
- SHM No.00006/Niur, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, **Kabupaten Seluma**, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 23 Desember 2009 oleh **Kantor**

*Halaman 14 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



**Pertanahan Kabupaten Seluma**, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).

- SHM No.00336/Lubuk Sahung, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, **Kabupaten Seluma**, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Maret 1982 oleh **Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma**, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu* : **Penggugat**) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu* : **Tergugat III**).

- SHM No.000011/Sukaraja, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, **Kabupaten Seluma**, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Pebruari 2007 oleh **Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma**, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu* : **Penggugat**) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu* : **Tergugat III**).

seluruhnya berada di **Kabupaten Seluma** yang termasuk dalam wilayah hukum / yurisdiksi (kompetensi relatif) **Pengadilan Negeri Tais** sehingga badan peradilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo adalah **Pengadilan Negeri Tais**.

Berdasarkan azas **Forum Rei Sitae** (Tempat Barang Sengketa), Gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletakinya benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa sebagaimana beberapa ketentuan diantaranya dalam :

1. Pasal 118 (3) HIR kalimat terakhir, yang berbunyi :

*"... atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya barang itu terletak."*

2. Pasal 142 (5) RBG, yang menjelaskan :

*"Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut, .... dst".*

3. Pasal 99 (8) & (9) Rv, yang mengatur :

*"apabila gugatan mengenai sengketa hak atas benda tetap, gugatan diajukan berdasarkan forum rei sitae yakni kepada Pengadilan Negeri meliputi daerah hukum tempat terletak barang tersebut."*



Berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum di atas maka dalam me-  
nentukan kompetensi relatif sengketa atas benda tetap, didasar-kan pada letak benda yang bersangkutan. Berdasarkan hal ter-sebut maka Pengadilan Negeri yang berwenang mengadilinya adalah Pengadilan yang meliputi daerah hukum tempat benda itu terletak. Bahwa fakta yang ada menunjukkan bidang-bidang tanah dan bangunan obyek sengketa yang diajukan oleh **Penggugat** dalam gugatannya terletak di wilayah **Kabupaten Seluma** yang merupakan yurisdiksi (kompetensi relatif) **Pengadilan Negeri Tais**. Oleh karena itu Gugatan **Penggugat** mengandung cacat formil, yaitu melanggar yurisdiksi (kompetensi relatif) karena obyek sengketa tidak berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bengkulu MELAINKAN termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Tais sehingga **Pengadilan Negeri Tais- lah yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo**.

Bahwa dengan memutuskan “PENGADILAN NEGERI BENGKULU tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo”, maka secara jelas dan tegas PENGADILAN NEGERI BENGKULU telah MENDUKUNG terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana (*justice denied justice delayed*) serta tegaknya citra dan wibawa hukum dan peradilan yang memberikan kepastian hukum, dan telah dengan benar mematuhi serta sejalan dengan ketentuan perundangan-undangan yang berlaku, hingga telah terbina / tercipta suatu pelaksanaan kekuasaan kehakiman yang tertib antar masing-masing lingkungan peradilan serta telah sesuai dengan pedoman batas yurisdiksi yang ditentukan.

Oleh karenanya, **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima Eksepsi **Tergugat I** serta menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

#### **B. Gugatan Penggugat telah tidak memperhatikan / mengabaikan Hukum Acara Perdata**

Bahwa Gugatan yang diajukan **Penggugat** SEBENARNYA merupa-kan Perlawanan terhadap pelaksanaan lelang, dimana jelas ternyata dalam dalil angka 18 posita Gugatannya, **Penggugat** MENGAKUI dengan menyatakan : “Bahwa Gugatan aquo adalah pembatalan lelang ...” dan dalam angka 2 petitum Gugatannya yang menuntut agar pelelangan dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Hal tersebut menun-jukkan bahwa **Penggugat** telah tidak memperhatikan / mengabai-kan Hukum Acara Perdata yang berlaku pada Badan Peradilan Umum di



Indonesia, dimana **Perlawanan** terhadap lelang hanya dapat diajukan dengan syarat :

- a. Perlawanan sebagai upaya hukum terhadap putusan *verstek* sebagaimana ketentuan **Pasal 129 ayat 1 HIR**; atau
- b. Perlawanan sebagai upaya hukum luar biasa, yaitu perlawanan **pihak ketiga** sebagaimana ketentuan **Pasal 195 ayat 6 HIR**, dengan menimbang pula ketentuan **Pasal 30 huruf c Peraturan Menteri Keuangan RI. Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang menyatakan bahwa Pembatalan HA-NYA DAPAT DIAJUKAN TERHADAP RENCANA LELANG EKSEKUSI / sebelum pelaksanaan lelang eksekusi dijalankan dan HANYA DAPAT DIAJUKAN OLEH PIHAK KETIGA **SELAIN debitur tereksekusi / suami atau isteri debitur / tereksekusi** (*vide*: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 786 K/Pdt/1998 tanggal 5 Agustus 1992 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 697 K/SIP/1974 tanggal 31 Agustus 1977).

Bahwa dengan memperhatikan alasan-alasan tersebut di atas jelas dan nyata bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang di-ajukan oleh **Penggugat** telah TIDAK SEJALAN dan BERTENTANGAN dengan landasan hukum yang wajib dijadikan dasar oleh **Penggugat** dalam mengajukan pembatalan lelang.

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima Eksepsi **Tergugat I** serta menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### **C. Penggugat Tidak Dirugikan Kepentingan**

Bahwa dari apa yang diuraikan oleh **Penggugat** dalam Gugatan-nya jelas dan nyata menunjukkan TIDAK ADA SAMA SEKALI KEPENTINGAN **Penggugat** YANG DIRUGIKAN *karena* berdasarkan fakta-fakta hukum yang menjadi dalil dalam Gugatan **Penggugat** sendiri (*vide*: dalil angka 2 Gugatan **Penggugat**), **Penggugat** MENGAKUI bahwa **Penggugat** adalah Debitur yang telah MENERIMA dan MENIKMATI fasilitas kredit yang diberikan oleh **Tergugat I**. Hal tersebut disepakati antara **Tergugat** dan **Penggugat** dengan membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit, yang ditanda-tangani pula oleh isteri dari **Penggugat** sebagai tanda persetujuannya sebagaimana ternyata dalam :

1. Akta Perjanjian Kredit Nomor 90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.

*Halaman 17 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



2. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 16, tanggal 5 Pebruari 2010, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
3. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 4 Nopem-ber 2010, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
4. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 50 tanggal 18 Mei 2011, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
5. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 8 Nopember 2011, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
6. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 46 tanggal 15 Agustus 2012, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
7. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 7 Desember 2012, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
8. Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWK/0045/2013 tanggal 25 Juni 2013.
9. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 40 tanggal 19 Juli 2013, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
10. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 26 Pebruari 2014, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.

(untuk selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agus-tus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir.**").

Bahwa jelas dan nyata, berdasarkan dalil-dalil Gugatan **Penggugat** sendiri (*vide*: dalil-dalil angka 3 dan angka 4 Gugatan **Penggugat**) dan berdasarkan **Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir**, yang telah dibuat dan ditandatangani antara **Tergugat I** dan **Penggugat**, jelas bahwa **Penggugat** MENGETAHUI dan MENAKUI adanya kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat I** atas fasilitas kredit yang telah diterima **Penggugat** dari **Tergugat I**. Terutama mengenai konsekuensi apabila **Penggugat** tidak melak-sanakan kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat I** sesuai ketentuan yang telah

*Halaman 18 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



disepakati bersama dalam **Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir.**

Bahwa fakta yang ada menunjukkan **Penggugat** MENGAKUI dalam dalil-dalil angka 3 dan angka 4 Gugatannya bahwa **Penggugat** “mengalami kemacetan” sehingga telah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran hutang sebagaimana telah disepakati dalam **Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir.** PADAHAL **Tergugat I** telah ber-ITIKAD BAIK dengan memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada **Penggugat** agar dapat melaksanakan ke-wajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat I** dalam tenggang waktu yang cukup.

Terutama karena **Penggugat** nyata-nyata MENGETAHUI dan SADAR mengenai konsekuensi apabila **Penggugat** tidak melaksanakan ke-wajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat I** sesuai ketentuan yang telah disepakati bersama. Bahwa jelas dan nyata, **Penggugat** telah secara SUKARELA dan SADAR menyerahkan bidang-bidang tanah Obyek Sengketa kepada **Tergugat I** sehingga adalah meng-ada-ada apabila **Penggugat** baru menyatakan keberatan atas ketentuan-ketentuan dalam **Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir**, yang telah disepakati dan ditandatangani oleh **Tergugat I** dan **Penggugat**, SETELAH **Penggugat** MENIKMATI dan MEMANFAAT-KAN dana fasilitas kredit yang diberikan oleh **Tergugat I**. Hal tersebut justru menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** yang berupaya mencari-cari kesalahan **Tergugat I** semata-mata untuk menghindar-kan diri dari kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat I**. Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima Eksepsi **Tergugat I** serta menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

**D. Bahwa Gugatan Penggugat telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi / Ingkar Janji sehingga Gugatan Penggugat kabur**



Bahwa Gugatan **Penggugat** nyata-nyata telah mencampuraduk-kan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi / Ingkar Janji. Hal tersebut jelas ternyata pada bagian perihal / judul Gugatan **Penggugat**, jelas menyebutkan : “Gugatan Perbuatan Melawan Hukum” dan dalam posita dalil-dalil angka 10, angka 13, angka 17, angka 18 dan angka 20 serta petitum angka 4 Gugatannya, **Penggugat** menuntut agar **Para Tergugat** dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. NAMUN dalam posita angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 6 Gugatannya, **Penggugat** MENGAKUI memiliki pinjaman atas fasilitas kredit yang diperolehnya dari **Tergugat I**. Bahwa faktanya, antara **Tergugat I** dan **Penggugat** telah dengan SUKARELA dan ITIKAD BAIK mengikatkan diri dalam PERJANJIAN, dimana para pihak tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian (*in casu*: **Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir dan Pembebanan Hak Tanggungan**) yang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (*in casu*: **Tergugat I dan Penggugat**). Bahwa asas hukum “**pacta sunt servanda**” sebagaimana **Pasal 1338 KUH Perdata** merupakan asas hukum yang sah dan diakui serta tidak bertentangan dengan hukum, sehingga Gugatan **Penggugat** tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar

Terutama karena justru **Penggugat**-lah yang telah TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN pembayaran hutang kepada **Tergugat I** dan TER-UTAMA berdasarkan **Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir**, yang ditandatangani antara **Tergugat I dan Penggugat** menunjuk-kan bahwa pemberian fasilitas kredit tersebut adalah **BUKAN TANPA SYARAT**. Hal tersebut menunjukkan bahwa **Penggugat** telah tidak cermat dalam memahami ketentuan dalam **Pasal 11 Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir**, yang dibuat dan ditandatangani antara **Tergugat I dan Penggugat**.

Bahwa **Penggugat** telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **Tergugat I**, padahal jelas dan nyata hubungan hukum antara **Tergugat I dan Penggugat** terjadi karena adanya suatu PERJANJIAN sehingga Gugatan yang diajukan **Penggugat** nyata-nyata telah tidak

Halaman 20 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl



memperhatikan / mengabaikan Hukum Acara Perdata yang berlaku pada Badan Peradilan Umum di Indonesia.

Bahwa jelas dan nyata, antara wanprestasi / ingkar janji dengan perbuatan melawan hukum merupakan 2 (dua) hal yang berbeda dan memiliki implikasi hukum yang berbeda pula.

Hal tersebut sejalan dengan pendapat **M. Yahya Harahap, SH.**, dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", secara jelas dan nyata menunjukkan bahwa terdapat perbedaan prinsip antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu :

1. Ditinjau dari segi sumber hukum

Wanprestasi menurut **Pasal 1243 KUH Perdata** timbul dari per-setujuan (*agreement*) yang berdasarkan **Pasal 1320 KUH Perdata** :

- Harus ada lebih dahulu **perjanjian antara dua pihak**, sesuai dengan yang digariskan **Pasal 1320 KUH Perdata**;
- Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;
- Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila debitur :
  - tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali; atau
  - tidak memenuhi prestasi tepat waktu; atau
  - tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

Selanjutnya Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") menurut **Pasal 1365 KUH Perdata**, lahir akibat perbuatan orang :

- yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)* :
  - bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau
  - dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*),
  - atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.
- Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan maka pelakunya sekaligus dapat dituntut :
  - Hukum pidana, atas pertanggungjawaban pidana (*crime liability*), dan
  - Pertanggungjawaban perdata (*civil liability*).

2. Ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut



Dasar timbulnya hak menuntut ganti rugi dalam wanprestasi ialah **Pasal 1243 KUH Perdata**, pada prinsipnya diperlukan proses *ingebrekestelling* atau pernyataan lalai atau *in mora stelling* (*interpellation*).

Lain halnya dengan PMH tidak diperlukan somasi. Kapan terjadi PMH, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi.

3. Ditinjau dari segi tuntutan ganti rugi (*compensation, indemnification*)

Tuntutan ganti rugi dalam wanprestasi, bertitik tolak dari ketentuan berikut :

- **Pasal 1237 KUH Perdata**, mengatur jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut, yaitu dihitung sejak saat terjadi kelalaian.
- **Pasal 1236 dan Pasal 1243 KUH Perdata** mengatur tentang jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut, yang terdiri dari :
  - kerugian yang dialami kreditur,
  - keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian dipenuhi, dan
  - ganti rugi bunga atau *interest*.

Sebaliknya, **Pasal 1365 KUH Perdata** sebagai dasar hukum PMH :

- tidak menyebut bagaimana bentuk ganti ruginya;
- juga tidak menyebutkan rincian ganti rugi;
- dengan demikian dapat dituntut :
  - a. ganti rugi nyata (*actual loss*) yang dapat diperhitungkan secara rinci, obyektif, dan konkret, yang disebut kerugian materiil;
  - b. kerugian imateriil berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula atau *restoration to original condition* (*herstel in de oorspronkelijk toestand, hestel in de vorige toestand*).

Dalam praktek, patokan menentukan berapa besarnya ganti rugi PMH, ialah prinsip yang digariskan **Pasal 1372 KUH Perdata**, yaitu didasarkan pada penilaian kedudukan sosial ekonomi kedua belah pihak atau bisa dipedomani **Putusan MA No. 1226 K/Sip/1997** yang menyatakan bahwa soal besarnya ganti rugi karena PMH pada hakikatnya lebih cenderung merupakan soal kelayakan dan kepatutan. Begitu juga dalam **Putusan MA No. 842 K/Sip/1986** menyatakan bahwa ganti rugi atas PMH berdasarkan **Pasal 1365 KUH Perdata**, tidak dirinci seperti halnya yang diatur pembuat undang-undang mengenai wanprestasi.



Oleh karena itu dalam merumuskan posita atau dalil gugatan, tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam gugatan.

Bahwa **Prof. Subekti, SH.**, dalam buku "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermedia menyatakan :

*"Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :*

- a. *Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- b. *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- c. *Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;*
- d. *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan."*

Sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum menurut **Munir Fuady, SH., MH., LL.M.**, dalam buku "Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer", penerbit PT Citra Aditya Bakti, menyatakan :

*"kata tort itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (wrong). Akan tetapi khususnya dalam bidang hukum, kata tort itu berkembang sedemikian rupa sehingga **berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak**"*

**Suharnoko, SH., MLI.**, dalam buku "Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus", penerbit Kencana, memberikan gambaran mengenai perbedaan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, sebagai berikut :

*"Kitab undang-undang Hukum Perdata membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang memungkinkan tidak dikehendaki oleh para pihak, akan tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang.*

***Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian.***



*Apabila tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum.*

*Menurut teori klasik yang membedakan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, tujuan gugatan wanprestasi adalah menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut dipenuhi (put the plaintiff to the position if he would have been in had the contract performed). Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan atau disebut dengan istilah expectation loss atau winstderiving.*

*Sedangkan tujuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk menempatkan posisi penggugat kepada keadaan semula, sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata atau reliance loss."*

Berdasarkan uraian tersebut, jelas dan nyata Gugatan **Penggugat telah mencampuradukkan 2 (dua) dasar yang berbeda, yaitu Wan-prestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.** Oleh karenanya tuntutan **Penggugat** jelas dan nyata tidak didasarkan pada dasar hukum yang BENAR karena Gugatan seharusnya didasarkan pada adanya Perjanjian BUKAN Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, jelas dan nyata bahwa **Penggugat** TIDAK CERMAT dalam mengajukan Gu-gatannya, oleh karenanya **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan untuk menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

#### **E. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)**

Bahwa **Tergugat I** menyayangkan dalil-dalil Gugatan **Penggugat** karena sulit dimengerti dan membingungkan PADAHAL seharusnya dalil-dalil Gugatan disusun untuk menguraikan fakta-fakta yang ada demi membuat terang suatu perkara agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya BUKAN justru sebaliknya. Hal tersebut menunjukkan bahwa **Penggugat** tidak cermat dalam menyusun dalil-dalil Gugatannya sehingga mengakibatkan Gugatan menjadi tidak jelas.

Bahwa Gugatan **Penggugat** kabur karena **Penggugat** nyata-nyata telah kurang cermat dalam menyusun posita dan petitum Gugatannya. Hal tersebut menyebabkan Gugatan **Penggugat** menjadi tidak jelas dan tidak

*Halaman 24 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sehingga Gugatan **Penggugat** TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL suatu Gugatan karena terdapat dalil-dalil yang satu sama lain saling tidak mendukung, antara lain :

1. Bahwa Gugatan **Penggugat** nyata-nyata telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi / Ingkar Janji. Hal tersebut telah **Tergugat I** uraikan dalam Eksepsi pada huruf D di atas. Dimana pada bagian perihal / judul Gugatan **Penggugat**, jelas menyebutkan : "*Gugatan Perbuatan Melawan Hukum*" dan dalam posita dalil-dalil angka 10, angka 13, angka 17, angka 18 dan angka 20 serta petitum angka 4 Gugatannya, **Penggugat** menuntut agar **Para Tergugat** dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. NAMUN dalam posita angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 6 Gugatannya, **Penggugat** MENGAKUI memiliki pinjaman atas fasilitas kredit yang diperolehnya dari **Tergugat I** sehingga hubungan hukum antara **Tergugat I** dan **Penggugat** nyata-nyata didasarkan pada suatu PERJANJIAN berupa pemberian fasilitas kredit. Oleh karenanya jelas bahwa Gugatan **Penggugat** telah mencampuradukkan antara perbuatan melawan hukum dengan perbuatan wanprestasi / ingkar janji.
2. Bahwa dalam dalil-dalil angka 8 dan angka 9 Gugatannya, **Penggugat** menyatakan bahwa **Tergugat I** tidak pernah memberitahukan kepada **Penggugat** terkait pelelangan atas jaminan-jaminan fasilitas kredit NAMUN dalam posita angka 5 Peggugat MENGAKUI telah mendapatkan surat Nomor 212/SPL/SMEC-SARM/BKL/1215 tanggal 2 Desember 2015 perihal pemberitahuan lelang. Hal tersebut menimbulkan ketidakjelasan mengenai permasalahan yang didalilkan **Penggugat**.
3. Bahwa dalam posita angka 21 dan petitum angka 3 Gugatan-nya, **Penggugat** mengajukan Sita Revindicatoir Beslag terhadap bidang-bidang tanah (Obyek Sengketa) sebagai berikut:
  - SHM No.00003/Kayu Arang, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Juni 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).
  - SHM No.00005/Niur, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten

*Halaman 25 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagai-mana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 15 Nopember 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu* : **Penggugat**) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu* : **Tergugat III**).

- SHM No.00006/Niur, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 23 Desember 2009 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).

- SHM No.00336/Lubuk Sahung, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Maret 1982 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu* : **Tergugat III**).

- SHM No.000011/Sukaraja, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Pebruari 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).

4. Bahwa meminta kepada **Penggugat** untuk lebih teliti dalam memahami mengenai sita revindikasi karena sita revindikasi merupakan sita yang hanya terbatas pada benda bergerak yang ada ditangan orang lain tanpa hak sebagaimana didasarkan pada ketentuan dalam **Pasal 1977 KUH Perdata dan Pasal 226 ayat (1) HIR**. Oleh karenanya tuntutan sita revindikasi terhadap bidang-bidang tanah yang dijadikan jaminan merupakan pe-nyitaan yang tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar **MENINGAT** bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Seng-keta merupakan **benda tetap**. Hal tersebut nyata-nyata me-

*Halaman 26 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*

#### 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)



nunjukkan bahwa **Penggugat** telah tidak cermat dalam menyusun Gugatannya.

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, nyata-nyata terdapat ketidaksesuaian / kontradiktif dalam posita dan petitum pada Gugatan **Penggugat**. Dimana **Penggugat** TELAH TIDAK TELITI dan TIDAK CERMAT serta TELAH LALAI merumuskan posita dan petitumnya secara BENAR, sehingga menjadi tidak jelas, kabur atau tidak sempurna mengenai alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dalam Gugatannya, maka dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut (*vide* : Yurisprudensi MA RI Nomor : 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 dan Yurisprudensi MA RI Nomor : 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yang menyatakan bahwa "Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima"). Oleh karenanya, **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan perkara aquo agar berkenan menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Bahwa Eksepsi-eksepsi yang diajukan **Tergugat I** didukung dengan fakta-fakta hukum yang ada, maka bersama ini **Tergugat I** mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan mempertimbangkan dan menerima seluruh Eksepsi **Tergugat I** dan menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaar*).

#### **DALAM PROVISI**

Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil **Penggugat** dalam Provisi mengenai permohonan untuk meletakkan Sita Jaminan atas bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa karena jelas dan nyata, **Penggugat** sama sekali tidak memberikan alasan-alasan hukum dan bukti-bukti yang cukup yang mendukung dalilnya. Ter-utama karena berdasarkan PENGAKUAN **Penggugat** sendiri (*vide*: dalil-dalil angka 3 dan angka 4 Gugatan **Penggugat**) bahwa **Penggugat** telah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat I**, sehingga jelas dan nyata bahwa **Penggugat** tidak memberikan alasan-alasan dan dasar hukum yang mendukung tuntutananya.

Bahwa jelas dan nyata, pelaksanaan pemberian fasilitas kredit oleh **Tergugat I** sebagaimana **Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009**, dibuat di hadapan **IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu**, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir dan pem-bebanan Hak

*Halaman 27 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



Tanggungjawab terhadap bidang-bidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan oleh **Tergugat I**, telah sesuai dan sejalan dengan **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT")**. TERUTAMA karena dalam melaksanakan penjualan lelang, **Tergugat I** memenuhi seluruh persyaratan dan melaksanakan prosedur yang ditetapkan oleh peraturan hukum yang berlaku, sehingga tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya. Oleh karenanya tuntutan Provisi **Penggugat** adalah mengada-ada dan tanpa didukung dengan dasar-dasar hukum yang ada.

Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk menolak permohonan provisi **Penggugat**.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh **Penggugat** dalam Gugatannya, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan **Tergugat I** dalam Eksepsi dan Provisi tersebut di atas, secara *mutatis mutandis* mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
3. Bahwa dalil angka 1 Gugatan **Penggugat** hanya merupakan uraian mengenai obyek perkara dan **Tergugat I** tidak akan menanggapi lebih lanjut.
4. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 2 Gugatan **Penggugat** karena **Tergugat I** tidak pernah turut campur dalam kegiatan usaha **Penggugat** sehingga adalah tidak relevan dan tidak adil apabila **Tergugat I** harus turut bertanggung jawab akibat adanya kemerosotan usaha **Penggugat**. Hal tersebut justru menunjukkan bahwa **Penggugat** tidak menjalankan usahanya dengan baik.

Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 2 Gugatan **Penggugat** yang menyatakan tidak pernah menerima Perjanjian Kredit karena keberatan **Penggugat** tersebut hanya merupakan alasan yang dicari-cari MENGINGAT adalah tidak masuk akal apa-bila **Penggugat** baru merasa keberatan dan mempermasalahkan hal tersebut SETELAH **Penggugat** TIDAK MELAKSANAKAN kewajiban pembayaran hutang atas fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmatinya dari **Tergugat I**.

Bahwa fakta yang ada menunjukkan antara **Tergugat I** dan **Penggugat** terdapat hubungan hukum berupa pemberian fasilitas kredit dari **Tergugat I**

*Halaman 28 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



kepada **Penggugat**, dimana **Penggugat** MENAKUI TELAH MENERIMA dan MENIKMATI fasilitas kredit dari **Tergugat I** sebagaimana ditungkan dalam **Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009**, dibuat di hadapan **IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu**, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir, yang dibuat antara **Tergugat I** dan **Penggugat**. Bahwa sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh **Tergugat I**, **Penggugat** secara SADAR dan SUKARELA telah me-nyerahkan bidang-bidang tanah dan bangunan miliknya sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diterimanya.

Bahwa **Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009**, dibuat di hadapan **IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu**, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir, yang dibuat antara **Tergugat I** dan **Penggugat** merupakan bukti yang cukup bahwa **Penggugat** sadar dan mengerti konsekuensi hukum dengan ditandatanganinya **Perjanjian Kredit** tersebut sebagai tanda persetujuan. Oleh karenanya keadaan usaha **Penggugat** TIDAK DAPAT DIJADIKAN DASAR SERTA ALASAN UNTUK TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN pembayaran atas fasilitas kredit yang telah diterimanya kepada **Tergugat I** sehingga dalil **Gugatan Penggugat** tersebut hanya upaya untuk menghindarkan diri dari kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat I**.

5. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 3 **Gugatan Penggugat** yang menyatakan bahwa **Penggugat** beritikad baik dan selalu menuruti kemauan pihak **Tergugat I** karena hanya merupakan usaha **Penggugat** untuk dengan sengaja men-DISKREDIT-kan **Tergugat I** namun tidak didukung dengan alasan-alasan dan bukti-bukti yang benar sehingga justru menunjukkan adanya ITIKAD TIDAK BAIK dari **Penggugat** yang telah dengan sengaja melakukan tindakan yang dapat di-KUALIFISIR sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana **Pasal 1365 KUH Perdata** karena perbuatan **Penggugat** mengajukan **Gugatan** tersebut sengaja dilakukan untuk membawa kerugian kepada **Tergugat I**.

Bahwa fakta yang ada menunjukkan bahwa **Penggugat**-lah yang berinisiatif dalam mengajukan permohonan untuk memperoleh fasilitas kredit dari **Tergugat I** BAHKAN dalam perubahan-perubahan atas **Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009**, dibuat di hadapan **IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu**, JELAS ternyata bahwa **Penggugat**-lah yang telah mengajukan permohonan untuk perubahan fasilitas kreditnya kepada **Tergugat I**. Bahwa **Tergugat I** dengan mempertimbangkan kebutuhan dana untuk usaha **Peng-gugat**, telah bersedia memberikan fasilitas kredit dan

*Halaman 29 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



bahkan menyetujui penambahan-penambahan fasilitas kredit yang dimohonkan **Penggugat**. Oleh karenanya dalil **Penggugat** tersebut nyata-nyata tidak didasarkan pada fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada. Hal tersebut menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** untuk melemparkan kesalahan kepada **Tergugat I** atas ketidak-mampuan **Penggugat** dalam mengelola usahanya.

Oleh karenanya **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan melindungi hak **Tergugat I** selaku kreditur beritikad baik yang telah melaksanakan kewajiban pemberian fasilitas kredit kepada **Penggugat** sebagaimana ketentuan dalam **Perjanjian Kredit Nomor 90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir**, yang telah di-SEPAKAT-i antara **Tergugat I** dan **Penggugat**.

6. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 4 Gugatan **Penggugat** karena adalah tidak masuk akal apabila **Penggugat** menyatakan tidak mengetahui besarnya pinjaman **Penggugat** pada **Tergugat I** MENINGAT dana fasilitas kredit yang diberikan **Tergugat I** nyata-nyata diterima oleh **Penggugat** sendiri dan diberikan melalui rekening **Penggugat** yang ada pada **Tergugat I** sehingga dalil tersebut hanyalah alasan yang dicari-cari dan justru menunjukkan upaya **Penggugat** untuk melemparkan kesalahan kepada **Tergugat I**. Oleh karenanya menjadi beban **Penggugat** untuk dapat membuktikan dalilnya. Bahwa **Tergugat I** berpendapat segala sesuatu mengenai putusan perkara aquo seluruhnya ter-pulang kepada pertimbangan Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan dalam proses pemeriksaan perkara di pengadilan bukan dengan membangun argumen.

7. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 5 Gugatan **Penggugat** karena jelas dan nyata DIAKUI **Penggugat** dalam dalil Gugatannya sendiri bahwa **Penggugat** MENGALAMI KEMACETAN ANGSURAN KREDIT (*vide*: dalil angka 3 Gugatan **Penggugat**) sehingga dalil **Penggugat** yang menyatakan kaget karena mendapatkan pemberitahuan akan dilakukan pelelangan Hak Tanggungan adalah sesuatu yang berlebihan.

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, antara **Tergugat I** dan **Penggugat** telah dengan sukarela dan itikad baik, SETUJU dan SEPAKAT untuk

*Halaman 30 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



mengikatkan diri dalam PERJANJIAN, yaitu **Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009**, dibuat di hadapan **IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu**, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir, dimana para pihak menyatakan tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit tersebut yang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (*in casu*: **Tergugat I dan Penggugat**). Bahwa asas hukum "**pacta sunt servanda**" sebagaimana **Pasal 1338 KUH Perdata** merupakan asas hukum yang sah dan diakui serta tidak bertentangan dengan hukum. Oleh karenanya tuntutan **Penggugat** adalah tidak berdasar. TERUTAMA karena **Penggugat** telah MENGETAHUI dan MENYADARI konsekuensi / akibat yang akan timbul apabila **Penggugat TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN** pembayaran hutang kepada **Tergugat I**.

Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang **Penggugat** kepada **Tergugat I**, **Penggugat** secara SADAR dan SUKARELA telah telah me-nyerahkan bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa untuk menjadi jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan.

Bahwa fakta yang ada menunjukkan bahwa **Tergugat I** telah ber-itikad baik dengan mengingatkan kepada **Penggugat** mengenai adanya kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat I** melalui surat peringatan yang telah disampaikan secara patut. TERUTAMA karena nyata-nyata **Tergugat I** telah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya kepada **Penggugat** untuk dapat melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada **Tergugat**, yaitu **sejak tahun 2014** (*in casu*: sejak disampaikannya surat peringatan pertama) dan baru melaksanakan penjualan lelang pada bulan **Januari 2017**.

Bahwa fakta yang ada menunjukkan bahwa **Tergugat I** telah me-menuhi seluruh persyaratan dan menjalankan seluruh prosedur yang ditentukan dalam **UUHT dan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, dimana berdasarkan ketentuan tersebut, **Tergugat III** bukanlah pihak yang termasuk dalam larangan untuk menjadi peserta lelang. Hal ter-sebut menunjukkan bahwa dalil **Penggugat** tidak didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa jelas dan nyata, Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan **PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP** sesuai dengan ketentuan **Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT**, sehingga

*Halaman 31 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



apabila debitur cidera janji, maka dapat dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh ke-kuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata (*vide*: **penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT**).

Bahwa fakta yang ada menunjukkan bahwa pelaksanaan pen-jualan lelang oleh **Tergugat I** didasarkan pada **Pasal 13 Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009** dibuat di hadapan **IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu** berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir, yang menyatakan :

*“Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit yang disebut dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1.1. diatas, berikut segala perubahannya, seluruh jumlah pinjaman dari DEBITUR terhadap BANK, baik karena hutang pokok, bunga, komisi, fee dan biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan Perjanjian ini, dapat ditagih dan wajib dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu, dan tanpa perantaraan Pengadilan, BANK dapat langsung menjual harta benda yang dijaminkan oleh DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK, dengan ketentuan ....., yaitu dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari kejadian dibawah ini :*

*13.1. Bilamana angsuran hutang pokok dan/atau bunga dan/atau jumlah yang terhutang lain yang timbul berdasarkan Perjanjian ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian ini dan/atau perubahan dan/atau perpanjangannya, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya.*

*13.2. ....”*

Hal tersebut sejalan pula dengan **Akta Pemberian Hak Tanggungan Juncto Sertipikat Hak Tanggungan** yang dibuat dan ditanda-tangani antara **Tergugat I dan Penggugat**, yaitu :

- Hak Tanggungan terhadap :
  - SHM No.00003/Kayu Arang, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28

*Halaman 32 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



Juni 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**); dan

- SHM No.00005/Niur, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagai-mana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 15 Nopember 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**),

berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan :

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan ("**APHT**") No.167/SKJ/2009 tanggal 28 Oktober 2009, peringkat pertama sebesar Rp.163.000.000,- (seratus enam puluh tiga juta Rupiah) Juncto Sertipikat Hak Tanggungan ("**SHT**") No.273/2009 tanggal 4 Nopember 2009.
  - b. APHT No.31/SKJ/2010 tanggal 25 Pebruari 2010, peringkat kedua sebesar Rp.1.168.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh delapan juta Rupiah) Juncto SHT No.36/2010 tanggal 18 Maret 2010.
  - c. APHT No.376/SKJ/2011 tanggal 15 Juli 2011, peringkat ketiga sebesar Rp.14.000.000,- (empat belas juta Rupiah) Juncto SHT No.503/2011 tanggal 24 Agustus 2011.
  - d. APHT No.377/SKJ/2011 tanggal 15 Juli 2011, peringkat ke-empat sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta Rupiah) Juncto SHT No.502/2011 tanggal 24 Agustus 2011.
  - e. APHT No.336/2011 tanggal 28 Nopember 2011, peringkat ke-lima sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) Juncto SHT No.836/2011 tanggal 22 Desember 2011.
  - f. APHT No.481/2014 tanggal 26 Maret 2014, peringkat keenam sebesar Rp.224.250.000,- (dua ratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) Juncto SHT No.00620/2014 tanggal 3 Juni 2014.
- Hak Tanggungan terhadap SHM No.00006/Niur, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 23 Desember 2009 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**), berikut dengan

**Halaman 33 dari 121** Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl



bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan :

- a. APHT No.30/SKJ/2010 tanggal 25 Pebruari 2010, peringkat pertama sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) Juncto SHT No.35/2010 tanggal 18 Maret 2010.
  - b. APHT No.337/2011 tanggal 28 Nopember 2011, peringkat ke-dua sebesar Rp.562.000.000,- (lima ratus enam puluh dua juta Rupiah) Juncto SHT No.837/2011 tanggal 22 Desember 2011.
  - c. APHT No.1744/2012 tanggal 26 Desember 2012, peringkat ke-tiga sebesar Rp.113.000.000,- (seratus tiga belas juta Rupiah) Juncto SHT No.00152/2013 tanggal 11 Pebruari 2013.
  - d. APHT No.480/2014 tanggal 26 Maret 2014, peringkat keempat sebesar Rp.224.250.000,- (dua ratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh juta Rupiah) Juncto SHT No.00627/2014 tanggal 3 Juni 2014.
- Hak Tanggungan terhadap SHM No.00336/Lubuk Sahung, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Maret 1982 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**), berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan APHT No.1519/2013 tanggal 19 September 2013, peringkat pertama sebesar Rp.222.000.000,- (dua ratus dua puluh dua juta Rupiah) Juncto SHT No.01333/2013 tanggal 22 Oktober 2013.
- Hak Tanggungan terhadap SHM No.000011/Sukaraja, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Pebruari 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**), berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan APHT No.647/2014 tanggal 28 April 2014, peringkat pertama sebesar Rp.1.083.000.000,- (satu milyar delapan puluh tiga juta Rupiah) Juncto SHT No.00680/2014 tanggal 9 Juni 2014.

*Halaman 34 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



Dimana **Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan** tersebut secara tegas menyatakan :

*“Dalam hal Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberikan dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan 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;”

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit dan APHT yang telah disepakati antara **Tergugat I** dan **Penggugat** jelas dan nyata bahwa perbuatan **Tergugat I** yang bermaksud memper-oleh pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diberikannya kepada **Penggugat** adalah sesuai dan tidak bertentangan dengan hukum. Hal tersebut sejalan dengan **Pasal 6 UUHT** dan **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, dimana **Pasal 6 UUHT** secara jelas menyatakan:

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

Beserta penjelasan pasal tersebut yang menyatakan :

*“Hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak*

*Halaman 35 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Tanggungjan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu daripada Kreditur-Kreditur yang lain...”*

Bahwa FAKTA HUKUM YANG NYATA DAN TIDAK TERBANTAHKAN jika pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa sebagaimana Risalah Lelang No.28/2017 tertanggal 11 Januari 2011 adalah telah sah, sesuai dan tidak bertentangan dengan ke-tentuan hukum yang berlaku sehingga terhadapnya tidaklah dapat dibatalkan dengan alasan apapun, hal tersebut sejalan pula dengan **Petunjuk Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai-mana Buku II Pedoman Tekhnis Adminstrasi dan Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung Republik Indonesia hal. 100**, yang menyatakan :

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

Bahwa dalil-dalil **Penggugat** nyata-nyata tidak didasarkan pada fakta-fakta yang BENAR **mengingat Tergugat I** telah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya kepada **Penggugat** untuk me-lunasi hutangnya NAMUN faktanya **Penggugat** tidak pula melak-sanakan kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat**. Hal tersebut menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** untuk mencari-cari alasan semata-mata demi menghalang-halangi **Tergugat** dalam memperoleh pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diberikannya kepada **Penggugat**.

Bahwa sebelum dilakukannya penjualan lelang atas bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa, **Tergugat I** telah me-nyampaikan pemberitahuan lelang kepada **Penggugat** sebagai-mana surat No.329/RO-VI/BKL/1216 pada tanggal 13 Desember 2016 dan telah pula melaksanakan pengumuman lelang melalui surat kabar harian Rakyat Bengkulu pada tanggal 28 Desember 2016, hal tersebut sejalan dengan **UUHT dan Peraturan Menteri Ke-uangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Sehingga dalil **Penggugat** yang menyatakan bahwa pelelangan ulang dilakukan tanpa sepengetahuan **Penggugat** adalah alasan yang tidak didasarkan pada fakta-fakta yang ada.

Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil **Penggugat** yang me-nyatakan bahwa diduga kuat **Tergugat I** telah mengucurkan dana untuk

*Halaman 36 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*

#### 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)



membeli asset **Penggugat** karena hanya merupakan pen-dapat subyektif **Penggugat** yang didasarkan oleh asumsi-asumsi **Penggugat** sendiri NAMUN tanpa didukung dengan fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada sehingga dalil tersebut hanyalah upaya **Penggugat** untuk dengan sengaja men-DISKREDIT-kan **Tergugat I** dan menunjukkan adanya ITIKAD TIDAK BAIK dari **Penggugat** yang telah dengan sengaja melakukan tindakan yang dapat di-KUALIFISIR sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana **Pasal 1365 KUH Perdata** karena perbuatan **Penggugat** mengajukan Gugatan tersebut sengaja dilakukan untuk membawa kerugian kepada **Tergugat I**.

Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum di atas, sangat jelas dan terang bahwa pelaksanaan penjualan lelang oleh **Tergugat I** adalah SAH sesuai hukum sehingga tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya. Oleh karenanya, **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk menolak Gugatan **Penggugat**.

8. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 6 Gugatan **Penggugat** karena fakta yang ada menunjukkan bahwa **Peng-gugat-lah** yang memiliki inisiatif dalam mengajukan permohonan untuk fasilitas kredit dari **Tergugat I** BAHKAN dalam perubahan-perubahan atas **Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu**, JELAS ternyata bahwa **Penggugat-lah** yang telah mengajukan permohon-an untuk perubahan fasilitas kreditnya kepada **Tergugat I**. Bahwa **Tergugat I** dengan mempertimbangkan kebutuhan dana untuk usaha **Penggugat**, telah bersedia memberikan fasilitas kredit dan bahkan menyetujui penambahan-penambahan fasilitas kredit yang dimohonkan **Penggugat**. Oleh karenanya dalil **Penggugat** tersebut nyata-nyata tidak didasarkan pada fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada.

Oleh karenanya **Tergugat I** berpendapat bahwa segala sesuatu mengenai putusan perkara aquo seluruhnya terpulang kepada pertimbangan Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan dalam proses pemeriksaan perkara di pengadilan bukan dengan membangun argumen. Hal tersebut menjadi beban **Penggugat** untuk dapat membuktikan dalilnya.

9. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil 7 Gugatan **Peng-gugat** karena jelas dan nyata pelaksanaan penjualan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (*in casu*: **Tergugat II**) atas bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa, telah dilaksanakan sesuai prosedur dan memenuhi seluruh persyaratan yang

*Halaman 37 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



ditetapkan dalam ketentuan hukum yang berlaku (*vide*: **UUHT** dan **Peraturan Menteri Keuangan No.27/ PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**), sehingga tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya. Oleh karenanya kepemilikan pemenang lelang (*in casu*: **Tergugat III**) atas bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa SAH dan SESUAI HUKUM.

Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil **Penggugat** mengenai nilai limit lelang karena hanya merupakan pendapat subyektif **Penggugat** tanpa didasarkan pada fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada. Bahwa jelas dan nyata, penetapan nilai limit dalam penjualan lelang bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo didasarkan pada penilaian **Penilai** sebagaimana ketentuan dalam **Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Oleh karenanya dalil **Penggugat** tersebut hanya merupakan pendapat subyektif **Penggugat** yang didasarkan pada asumsi-asumsi **Penggugat** sendiri tanpa didukung dengan bukti-bukti yang ada.

**10.** Bahwa **Tergugat** menolak dengan tegas dalil-dalil angka 8 dan angka 9 Gugatan **Penggugat** karena pada pokoknya dalil-dalil tersebut hanya merupakan pengulangan dari dalil-dalil Gugatan sebelumnya (*vide*: **dalil-dalil angka 5 dan angka 7 Gugatan Peggugat**), oleh karenanya agar tidak terjadi pengulangan, **Tergugat I** mohon agar tanggapan **Tergugat I** dalam **dalil-dalil angka 7 dan angka 9** dalam Jawaban **Tergugat I** tersebut di atas, dianggap termaktub kembali dalam dalil Jawaban ini.

Bahwa fakta yang ada menunjukkan :

- a. Sebelum dilakukannya penjualan lelang atas bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa, **Tergugat I** telah me-nyampaikan pemberitahuan lelang kepada **Penggugat** seba-gaimana surat No.329/RO-VI/BKL/1216 pada tanggal 13 Desem-ber 2016 dan telah pula melaksanakan pengumuman lelang melalui surat kabar harian Rakyat Bengkulu pada tanggal 28 De-sember 2016, hal tersebut sejalan dengan **UUHT** dan **Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelak-sanaan Lelang**.
- b. **Tergugat III** bukanlah pihak yang termasuk dalam larangan untuk menjadi peserta lelang sehingga jelas dan nyata bahwa **Tergugat I** telah memenuhi seluruh persyaratan dan menjalan-kan seluruh prosedur yang ditentukan dalam **UUHT** dan **Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelak-sanaan Lelang**.



- c. Penetapan nilai limit dalam penjualan lelang bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa **didasarkan pada pe-nilaian Penilai** sebagaimana ketentuan dalam **Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.

Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 8 Gugatan **Penggugat** dan meminta kepada **Penggugat** untuk lebih cermat dalam memahami **Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** dan **Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No.6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang** karena jelas dan nyata bahwa pelaksanaan penjualan lelang oleh **Tergugat I** telah memenuhi seluruh per-syaratan dan dilaksanakan sesuai prosedur yang ditetapkan dalam **UUHT** dan **Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** serta **Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No.6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang** sehingga pelaksanaan penjualan lelang terhadap bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa adalah SAH dan SESUAI HUKUM sehingga tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya.

Oleh karenanya **Tergugat I** berpendapat bahwa segala sesuatu mengenai putusan perkara aquo seluruhnya terpulang kepada pertimbangan Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan dalam proses pemeriksaan perkara di pengadilan bukan dengan membangun argumen. Hal tersebut menjadi beban **Penggugat** untuk dapat membuktikan dalilnya.

11. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 10 Gugatan **Penggugat** karena semata-mata hanya uraian mengenai teori dari pendapat seorang ahli NAMUN tidak menguraikan mengenai hubungannya dengan perkara aquo.

TERUTAMA menunjukkan bahwa dalam menyusun Gugatannya, **Penggugat** tidak mendasarkan pada ketentuan hukum yang ber-laku NAMUN semata-mata hanya mendasarkan dalil-dalilnya pada suatu pendapat, sehingga jelas dan nyata **Penggugat** telah mengabaikan **Undang-Undang No.12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan**. Hal mana menunjukkan bahwa **Penggugat** berupaya untuk membangun argumen demi melemparkan kesalahan kepada



**Tergugat I.** Hal tersebut menjadi beban **Para Penggugat** untuk dapat membuktikan dalilnya.

**12.** Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 11 Gugatan **Penggugat** karena menunjukkan adanya ITIKAD TIDAK BAIK **Peng-gugat** untuk tetap menguasai bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa walaupun tanpa hak, mengingat kepemilikan atas bidang-bidang tanah tersebut telah beralih kepada pemenang lelang (*in casu*: **Tergugat III**). Hal tersebut menunjukkan bahwa **Penggugat**-lah yang justru telah melakukan perbuatan melawan hukum.

**13.** Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 12 Gugatan **Penggugat** yang menyatakan bahwa masa jatuh tempo belum berakhir karena jangka waktu fasilitas kredit tersebut adalah BUKAN TANPA SYARAT dan oleh karenanya **Tergugat I** meminta kepada **Penggugat** untuk lebih cermat dalam memahami ketentuan dalam **Pasal 13 Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir** dan **Pasal 2 APHT**, yang seluruhnya dibuat dan ditandatangani antara **Tergugat I** dan **Penggugat**.

Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit dan APHT yang telah disepakati antara **Tergugat I** dan **Penggugat** jelas dan nyata bahwa perbuatan **Tergugat I** yang bermaksud memperoleh pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diberikannya kepada **Penggugat** adalah sesuai dan tidak bertentangan dengan hukum. Hal tersebut sejalan dengan **Pasal 6 UUHT** dan **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Oleh karenanya kepemilikan pe-menang lelang (*in casu*: **Tergugat III**) atas bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa adalah SAH dan SESUAI HUKUM

Bahwa mengenai alasan-alasan dan dasar-dasar hukum pelak-sanaan penjualan lelang oleh **Tergugat I** telah diuraikan dalam **dalil-dalil angka 7** dan **angka 9** dalam Jawaban **Tergugat I** di atas, oleh karenanya agar tidak terjadi pengulangan **Tergugat I** mohon agar dalil-dalil Jawaban tersebut dianggap termaktub kembali dalam dalil ini.

**14.** Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 13 Gugatan **Penggugat** karena hanya merupakan pendapat subyektif **Peng-gugat** tanpa didasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta yang ada. Terutama karena fakta yang ada menunjukkan, pelaksanaan penjualan lelang oleh **Tergugat I** telah sesuai ketentuan dalam **Perjanjian Kredit No.90 tanggal**

*Halaman 40 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir dan APHT, yang se-luruhnya dibuat dan ditandatangani antara Tergugat I dan Peng-gugat, dimana para pihak secara sukarela menyatakan tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian yang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (*in casu*: Tergugat I dan Peng-gugat). Bahwa asas hukum "pacta sunt servanda" sebagaimana Pasal 1338 KUH Perdata merupakan asas hukum yang sah dan diakui serta tidak bertentangan dengan hukum, sehingga Gugatan Penggugat jelas mengada-ada.

TERUTAMA karena jelas dan nyata bahwa Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir dan APHT, yang seluruhnya dibuat dan ditandatangani antara Tergugat I dan Penggugat adalah SEJALAN dan SESUAI dengan ketentuan yang ditetapkan dalam UUHT dan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah etikad baik menghubungi Tergugat I untuk menyelesaikan hutang dan Tergugat I MEMPER-TANYAKAN itikad baik Penggugat tersebut karena fakta yang ada menunjukkan bahwa Penggugat TETAP TIDAK MELAKSANAKAN KE-WAJIBAN PEMBAYARAN HUTANG kepada Tergugat I meskipun Ter-gugat I telah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya dan tenggang waktu yang cukup, yaitu sejak tahun 2014 (*in casu*: sejak disampaikannya surat peringatan pertama) dan baru melaksana-kan penjualan lelang pada bulan Januari 2017.

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak diberikan turunan perjanjian kredit karena dalil tersebut hanyalah upaya Penggugat untuk dengan sengaja men-DISKREDIT-kan Tergugat I namun tidak di-dukung dengan alasan-alasan dan bukti-bukti yang benar se-hingga justru menunjukkan adanya ITIKAD TIDAK BAIK dari Peng-gugat yang telah dengan sengaja melakukan tindakan yang dapat di-KUALIFISIR sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga Gugatan Peng-gugat jelas mengada-ada dan hanya upaya untuk mencari-cari kesalahan Tergugat I.

Halaman 41 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl



15. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 14 Gugatan **Penggugat** dan meminta kepada **Penggugat** untuk lebih cermat dalam memahami peristiwa hukum yang menjadi dalil-dalil Gugatannya sendiri mengingat dalam dalil-dalil Gugatannya, **Penggugat** mendalilkan mengenai adanya lelang yang tidak sesuai hukum (*vide*: dalil-dalil angka 5, angka 7, angka 8, angka 9 dan angka 13 Gugatan **Penggugat**) NAMUN **Penggugat** telah meng-gunakan Pasal 20 ayat (3) **UUHT** sebagai dasar hukum dalam Gugatannya PADAHAL Pasal 20 ayat (3) **UUHT** tersebut adalah mengenai penjualan sukarela di bawah tangan BUKAN penjualan melalui pelelangan umum. Bahwa fakta yang ada menunjukkan, pengalihan kepemilikan atas bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa dilaksanakan melalui pelelangan umum sebagai-mana **Pasal 6** dan **Pasal 20 ayat (1) UUHT**. Hal tersebut menunjukkan bahwa **Penggugat** telah tidak memahami perbedaan antara penjualan melalui pelelangan umum dan penjualan sukarela, sehingga Gugatan **Penggugat** tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar.

16. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 15 Gugatan **Penggugat** karena hanya merupakan pendapat subyektif **Peng-gugat** tanpa didukung dengan fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada, oleh karenanya **Tergugat I** berpendapat bahwa segala sesuatu mengenai putusan perkara aquo seluruhnya terpulang kepada pertimbangan Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan dalam proses pemeriksaan perkara di pengadilan bukan dengan membangun argumen. Hal tersebut menunjukkan upaya **Penggugat** untuk mencari-cari kesalahan **Penggugat** demi untuk memperoleh keuntungan dari **Tergugat I**.

17. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 16 Gugatan **Penggugat** dan menyangkan dalil **Penggugat** tersebut karena menunjukkan bahwa **Penggugat** telah TIDAK TELITI dalam me-mahami **Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, berikut peru-bahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir dan APHT**, yang seluruhnya dibuat dan ditandatangani antara **Tergugat I** dan **Penggugat**. Dimana didalam Perjanjian Kredit dan APHT memuat ketentuan-ketentuan mengenai kelalaian Debitur (*in casu*: **Peng-gugat**) yang merupakan ketentuan khusus sebagai "*lex specialis derogate lex generalis*" terhadap ketentuan dalam **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata")**, yang telah disetujui dan disepakati antara **Tergugat I** dan **Penggugat**.

Halaman 42 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl



Bahwa fakta yang ada menunjukkan, antara **Tergugat I** dan **Peng-gugat** telah dengan sukarela dan itikad baik, SETUJU dan SEPAKAT untuk mengikatkan diri dalam perjanjian, yaitu **Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir dan APHT** dimana para pihak menyatakan tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit tersebut yang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (*in casu*: **Tergugat I** dan **Penggugat**). Bahwa asas hukum “**pacta sunt servanda**” sebagaimana **Pasal 1338 KUH Perdata** merupakan asas hukum yang sah dan diakui serta **tidak bertentangan dengan hukum**. Oleh karenanya dalil **Penggugat** nyata-nyata tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar.

Bahwa fakta yang ada menunjukkan bahwa pelaksanaan penjual-an lelang oleh **Tergugat I** didasarkan pada **Pasal 13 Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009** dibuat di hadapan **IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu** berikut perubahan-perubahannya sampai dengan yang terakhir, yang menyatakan :

*“Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit yang disebut dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1.1. diatas, berikut segala perubahannya, seluruh jumlah pinjaman dari DEBITUR terhadap BANK, baik karena hutang pokok, bunga, komisi, fee dan biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan Perjanjian ini, dapat ditagih dan wajib dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu, dan tanpa perantaraan Pengadilan, BANK dapat langsung menjual harta benda yang dijaminkan oleh DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK, dengan ketentuan ....., yaitu dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari kejadian dibawah ini :*

*13.1. Bilamana angsuran hutang pokok dan/atau bunga dan/atau jumlah yang terhutang lain yang timbul berdasarkan Perjanjian ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian ini dan/atau perubahan dan/atau perpanjangannya, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya.*

*13.2. ....”*

**Halaman 43 dari 121** Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal tersebut sejalan pula dengan **APHT** Juncto **SHT** yang dibuat dan ditandatangani antara **Tergugat I** dan **Penggugat**, yaitu :

- Hak Tanggungan terhadap :
  - SHM No.00003/Kayu Arang, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Juni 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**); dan
  - SHM No.00005/Niur, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 15 Nopember 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**),

berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan :

- a. APHT No.167/SKJ/2009 tanggal 28 Oktober 2009, peringkat pertama sebesar Rp.163.000.000,- (seratus enam puluh tiga juta Rupiah) Juncto SHT No.273/2009 tanggal 4 Nopember 2009.
- b. APHT No.31/SKJ/2010 tanggal 25 Pebruari 2010, peringkat kedua sebesar Rp.1.168.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh delapan juta Rupiah) Juncto SHT No.36/2010 tanggal 18 Maret 2010.
- c. APHT No.376/SKJ/2011 tanggal 15 Juli 2011, peringkat ketiga sebesar Rp.14.000.000,- (empat belas juta Rupiah) Juncto SHT No.503/2011 tanggal 24 Agustus 2011.
- d. APHT No.377/SKJ/2011 tanggal 15 Juli 2011, peringkat ke-empat sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta Rupiah) Juncto SHT No.502/2011 tanggal 24 Agustus 2011.
- e. APHT No.336/2011 tanggal 28 Nopember 2011, peringkat ke-lima sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) Juncto SHT No.836/2011 tanggal 22 Desember 2011.
- f. APHT No.481/2014 tanggal 26 Maret 2014, peringkat keenam sebesar Rp.224.250.000,- (dua ratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) Juncto SHT No.00620/2014 tanggal 3 Juni 2014.

**Halaman 44 dari 121** Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl



- Hak Tanggungan terhadap SHM No.00006/Niur, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagai-mana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang di-terbitkan tanggal 23 Desember 2009 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu* : **Penggugat**), berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan :
  - a. APHT No.30/SKJ/2010 tanggal 25 Pebruari 2010, peringkat pertama sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) Juncto SHT No.35/2010 tanggal 18 Maret 2010.
  - b. APHT No.337/2011 tanggal 28 Nopember 2011, peringkat ke-dua sebesar Rp.562.000.000,- (lima ratus enam puluh dua juta Rupiah) Juncto SHT No.837/2011 tanggal 22 Desember 2011.
  - c. APHT No.1744/2012 tanggal 26 Desember 2012, peringkat ke-tiga sebesar Rp.113.000.000,- (seratus tiga belas juta Rupiah) Juncto SHT No.00152/2013 tanggal 11 Pebruari 2013.
  - d. APHT No.480/2014 tanggal 26 Maret 2014, peringkat keempat sebesar Rp.224.250.000,- (dua ratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh juta Rupiah) Juncto SHT No.00627/2014 tanggal 3 Juni 2014.
- Hak Tanggungan terhadap SHM No.00336/Lubuk Sahung, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Maret 1982 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu* : **Penggugat**), berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan APHT No.1519/2013 tanggal 19 September 2013, peringkat pertama sebesar Rp.222.000.000,- (dua ratus dua puluh dua juta Rupiah) Juncto SHT No.01333/2013 tanggal 22 Oktober 2013.
- Hak Tanggungan terhadap SHM No.000011/Sukaraja, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Pebruari 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu* :

*Halaman 45 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



**Penggugat**), berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan APHT No.647/2014 tanggal 28 April 2014, peringkat pertama sebesar Rp.1.083.000.000,- (satu milyar delapan puluh tiga juta Rupiah) Juncto SHT No.00680/2014 tanggal 9 Juni 2014.

Dimana **Pasal 2 APHT** tersebut secara tegas menyatakan :

*“Dalam hal Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberikan dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan 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 Debitor 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;”

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah disepakati antara **Tergugat I** dan **Penggugat** jelas dan nyata bahwa perbuatan **Tergugat I** yang bermaksud memperoleh pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diberikannya kepada **Penggugat** adalah sesuai dan tidak bertentangan dengan hukum. Hal tersebut sejalan dengan **Pasal 6 UUHT** dan **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/ PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, dimana **Pasal 6 UUHT** secara jelas menyatakan:

*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan*



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

Beserta penjelasan pasal tersebut yang menyatakan :

“Hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu daripada Kreditur-Kreditur yang lain...”

Bahwa FAKTA HUKUM YANG NYATA DAN TIDAK TERBANTAHKAN jika pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa sebagaimana Risalah Lelang No.28/2017 tertanggal 11 Januari 2011 adalah telah SAH, sesuai dan tidak bertentangan dengan ke-tentuan hukum yang berlaku sehingga terhadapnya tidaklah dapat dibatalkan dengan alasan apapun, hal tersebut sejalan pula dengan **Petunjuk Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana Buku II Pedoman Tekhnis Adminstrasi dan Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung Republik Indonesia hal. 100**, yang menyatakan :

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas dan nyata bahwa **Penggugat** telah tidak cermat dalam mempergunakan ketentuan-ketentuan hukum yang menjadi dasar Gugatannya.

**18.** Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 17 Gugatan **Penggugat** karena hal tersebut nyata-nyata merupakan usaha **Penggugat** untuk dengan sengaja men-DISKREDIT-kan **Tergugat I** namun tidak didukung dengan alasan-alasan dan bukti-bukti yang ada sehingga justru menunjukkan adanya ITIKAD TIDAK BAIK dari **Penggugat** yang telah dengan sengaja melakukan tindakan yang dapat di-KUALIFISIR sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana **Pasal 1365 KUH Perdata** karena perbuatan **Penggugat** mengajukan Gugatan tersebut sengaja dilakukan untuk membawa kerugian kepada **Tergugat I**.

*Halaman 47 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



Bahwa, fakta yang ada menunjukkan dalam peraturan-peraturan yang dijadikan dasar hukum dalam dalil **Penggugat** tersebut, nyata-nyata TIDAK TERDAPAT LARANGAN bagi **Tergugat III** untuk menjadi peserta lelang, sehingga jelas dan nyata dalil **Penggugat** tersebut hanya merupakan pendapat subyektif **Penggugat** dalam mengartikan ketentuan-ketentuan hukum yang menjadi dasar dalilnya semata-mata untuk “memaksakan” agar kepentingan **Penggugat** dapat dikabulkan.

Oleh karenanya **Tergugat I** berpendapat bahwa segala sesuatu mengenai putusan perkara aquo seluruhnya terpulang kepada pertimbangan Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan dalam proses pemeriksaan perkara di pengadilan bukan dengan membangun argumen. Hal tersebut menjadi beban **Penggugat** untuk dapat membuktikan dalilnya.

**19.** Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil-dalil angka 18 dan angka 19 Gugatan **Penggugat** karena jelas dan nyata **Penggugat** sendiri MENAKUI bahwa Gugatan **Penggugat** merupakan pem-batalan lelang. Hal tersebut menunjukkan bahwa **Penggugat** telah tidak memperhatikan / mengabaikan Hukum Acara Perdata yang berlaku pada Badan Peradilan Umum di Indonesia, dimana **Perlawanan** terhadap lelang hanya dapat diajukan dengan syarat :

- a. Perlawanan sebagai upaya hukum terhadap putusan *verstek* sebagaimana ketentuan **Pasal 129 ayat 1 HIR**; atau
- b. Perlawanan sebagai upaya hukum luar biasa, yaitu perlawanan **pihak ketiga** sebagaimana ketentuan **Pasal 195 ayat 6 HIR**, dengan menimbang pula ketentuan **Pasal 30 huruf c Peraturan Menteri Keuangan RI. No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang menyatakan bahwa PEMBATALAN HA-NYA DAPAT DIAJUKAN TERHADAP RENCANA LELANG EKSEKUSI / sebelum pelaksanaan lelang eksekusi dijalankan dan HANYA DAPAT DIAJUKAN OLEH PIHAK KETIGA SELAIN debitur ter- eksekusi / suami atau isteri debitur / tereksekusi (*vide*: Yuris-prudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 786 K/Pdt/1998 tanggal 5 Agustus 1992 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 697 K/SIP/1974 tanggal 31 Agustus 1977).

Bahwa dengan memperhatikan alasan-alasan tersebut di atas jelas dan nyata bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh **Penggugat** telah tidak sejalan dan bertentangan dengan landasan hukum yang wajib dijadikan dasar oleh **Penggugat** dalam mengajukan pembatalan lelang. Oleh karenanya dalil **Penggugat** yang menggunakan Pasal 1365

*Halaman 48 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



KUH Perdata sebagai dasar untuk menuntut pembatalan lelang, nyata-nyata tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar.

Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 19 Gugatan **Penggugat** yang mengutip Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) PMK No.27/2016 karena **Penggugat** tidak menguraikan hubungan ketentuan tersebut terkait dengan perkara aquo. Hal tersebut menjadi beban **Penggugat** untuk membuktikan dalil-dalilnya.

20. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 20 Gugatan **Penggugat** mengenai tuntutan kerugian materiil dan moril karena tidak ada sama sekali KEPENTINGAN **Penggugat** yang dirugikan oleh **Tergugat I** mengingat fakta yang ada menunjukkan bahwa **Penggugat** MENAKUI telah menerima dan menikmati dana fasilitas kredit yang diberikan oleh **Tergugat I** NAMUN telah TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN hutang kepada **Tergugat I**. Hal tersebut menunjukkan bahwa **Penggugat** memiliki ITIKAD TIDAK BAIK kepada **Tergugat I** dengan berupaya mencari-cari kesalahan **Tergugat I** untuk menghindarkan diri dari kewajiban pembayaran hutang dan menghalang-halangi **Tergugat I** dalam memperoleh pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diberikannya kepada **Penggugat**. Oleh karenanya **Tergugat I** selaku KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan melindungi hak **Tergugat I** mengingat dana yang diberikan sebagai fasilitas kredit merupakan dana masyarakat sehingga tindakan **Penggugat** tersebut jelas dan nyata telah merugikan masyarakat.

Bahwa jelas dan nyata tuntutan ganti kerugian oleh **Penggugat** adalah tidak relevan, cenderung dicari-cari / mengada-ada dan *irrasional*. Selain itu, tuntutan **Penggugat** merupakan illusi dari **Peng-gugat** untuk memperoleh/ mendapat uang / keuntungan tanpa didukung dengan bukti-bukti yang akurat.

21. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 21 Gugatan **Penggugat** karena sita revindikasi merupakan sita yang hanya terbatas pada benda bergerak yang ada ditangan orang lain tanpa hak sebagaimana didasarkan pada ketentuan dalam **Pasal 1977 KUH Perdata** dan **Pasal 226 ayat (1) HIR**. Oleh karenanya tuntutan sita revindikasi terhadap bidang-bidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan merupakan penyitaan yang tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar MENINGGAT bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa



merupakan **benda tetap**. Hal tersebut nyata-nyata menunjukkan bahwa **Penggugat** telah tidak cermat dalam menyusun Gugatannya.

Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil **Penggugat** yang menuntut agar diletakkan sita jaminan atas seluruh aset **Para Tergugat** karena **Penggugat** sama sekali tidak pernah memberikan alasan-alasan hukum dan bukti-bukti yang cukup yang mendukung Gugatannya, sehingga permohonan untuk dilakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas aset-aset baik bergerak maupun tidak bergerak milik **Para Tergugat** adalah mengada-ada dan karenanya **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menolak tuntutan-tuntutan **Penggugat** tersebut.

22. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil angka 22 Gugatan **Penggugat** karena **Penggugat** sama sekali tidak pernah memberikan alasan-alasan hukum dan bukti-bukti yang cukup yang mendukung Gugatannya, sehingga permohonan untuk putusan dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) adalah mengada-ada dan karenanya **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menolak permohonan **Penggugat** tersebut.

23. Bahwa **Tergugat I** dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, **Tergugat I** mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

#### **DALAM PROVISI**

- Menolak Provisi **Penggugat**.

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi **Tergugat I** untuk seluruhnya.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **Tergugat I** adalah Kreditur yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-haknya secara hukum dan Kepentingan-kepentingannya secara hukum.
3. Menyatakan :



- a. Akta Perjanjian Kredit Nomor 90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
  - b. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 16, tanggal 5 Pebruari 2010, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
  - c. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 4 Nopem-ber 2010, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
  - d. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 50 tanggal 18 Mei 2011, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
  - e. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 8 Nopember 2011, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
  - f. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 46 tanggal 15 Agustus 2012, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
  - g. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 7 Desember 2012, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
  - h. Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWK/0045/2013 tanggal 25 Juni 2013.
  - i. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 40 tanggal 19 Juli 2013, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
  - j. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 26 Pebruari 2014, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu.
- adalah sah menurut hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya.

#### 4. Menyatakan sah dan mengikat :

- Hak Tanggungan terhadap :
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 00003/Kayu Arang, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Juni 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**); dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik Nomor 00005/Niur, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 15 Nopember 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**), berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan :
  - a. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 167/SKJ/2009 tanggal 28 Oktober 2009, peringkat pertama sebesar Rp.163.000.000,- (seratus enam puluh tiga juta Rupiah) Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 273/2009 tanggal 4 Nopember 2009.
  - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 31/SKJ/2010 tanggal 25 Pebruari 2010, peringkat kedua sebesar Rp.1.168.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh delapan juta Rupiah) Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 36/2010 tanggal 18 Maret 2010.
  - c. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 376/SKJ/2011 tanggal 15 Juli 2011, peringkat ketiga sebesar Rp.14.000.000,- (empat belas juta Rupiah) Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 503/2011 tanggal 24 Agustus 2011.
  - d. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 377/SKJ/2011 tanggal 15 Juli 2011, peringkat keempat sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta Rupiah) Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 502/2011 tanggal 24 Agustus 2011.
  - e. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 336/2011 tanggal 28 Nopember 2011, peringkat kelima sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 836/2011 tanggal 22 Desember 2011.
  - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 481/2014 tanggal 26 Maret 2014, peringkat keenam sebesar Rp.224.250.000,- (dua ratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00620/2014 tanggal 3 Juni 2014.
- Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 00006/Niur, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 23 Desember 2009 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**), berikut dengan

*Halaman 52 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*

#### Disclaimer

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



bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan :

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 30/SKJ/2010 tanggal 25 Pebruari 2010, peringkat pertama sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 35/2010 tanggal 18 Maret 2010.
  - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 337/2011 tanggal 28 Nopember 2011, peringkat kedua sebesar Rp.562.000.000,- (lima ratus enam puluh dua juta Rupiah) Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 837/2011 tanggal 22 Desember 2011.
  - c. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1744/2012 tanggal 26 Desember 2012, peringkat ketiga sebesar Rp.113.000.000,- (seratus tiga belas juta Rupiah) Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00152/2013 tanggal 11 Pebruari 2013.
  - d. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 480/2014 tanggal 26 Maret 2014, peringkat keempat sebesar Rp.224.250.000,- (dua ratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh juta Rupiah) Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00627/2014 tanggal 3 Juni 2014.
- Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 00336/Lubuk Sahung, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Maret 1982 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**), berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1519/2013 tanggal 19 September 2013, peringkat pertama sebesar Rp.222.000.000,- (dua ratus dua puluh dua juta Rupiah) Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01333/2013 tanggal 22 Oktober 2013.
- Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 000011/Sukaraja, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Pebruari 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**), berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani

*Halaman 53 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 647/2014 tanggal 28 April 2014, peringkat pertama sebesar Rp.1.083.000.000,- (satu milyar delapan puluh tiga juta Rupiah) Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00680/2014 tanggal 9 Juni 2014.

5. Menyatakan sah menurut hukum dan berkekuatan hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan Jaminan Kredit berdasarkan Risalah Lelang No.28/2017 tanggal 11 Januari 2017.
6. Menghukum **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat perkara ini dalam semua tingkat peradilan.

*A t a u ,*

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat II melalui Kuasanya mengajukan Eksepsi dan Jawaban di persidangan tanggal 2 Mei 2019, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

### **Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscur Libel*)**

1. Bahwa pada posita gugatan Penggugat angka 2 dan 3 pada pokoknya mendalilkan bahwa permasalahan *a quo* berawal dari perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I. Selain itu, pada posita gugatan Penggugat angka 16 yang pada pokoknya mendalilkan syarat-syarat wanprestasi.
2. Bahwa selanjutnya, pada posita gugatan Penggugat angka 5 dan 14 s.d. 18 dan petitum gugatan angka 4 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Tergugat khususnya Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa sesuai hal-hal dimaksud, dapat diketahui bahwa Penggugat pada perkara *quo* telah mencampuradukkan atau menggabungkan jenis gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa mencampuradukkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*). Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:
  - a. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 194 K/Pdt/1996 tanggal 28 Desember 1998, sebagai berikut:

**Halaman 54 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**



"Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalih gugatan telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat *obscuur libel*".

b. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984, sebagai berikut:

"Penggabungan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum dengan tuntutan wanprestasi di dalam satu surat gugatan, tidak dapat dibenarkan menurut tertib beracara perdata, masing-masing tuntutan harus diselesaikan dalam gugatan tersendiri".

c. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2643 K/Pdt/1994 tanggal 28 Mei 1999, sebagai berikut:

"Mencampuradukkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi tidak dapat dibenarkan".

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mengingat gugatan Penggugat terbukti tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) dengan mencampuradukkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### **Eksepsi Gugatan Para Penggugat Keliru Pihak (*Error In Persona*)**

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan KPKNL Bengkulu cq. Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Selanjutnya, dapat Tergugat II jelaskan bahwa Tergugat II melaksanakan lelang atas objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00005, Nomor 00006 Nomor 00011, Nomor 00003 dan Nomor 00336, yang kesemuanya atas nama Agus Budi Utomo atas permohonan dari PT Bank Danamon Indonesia, Tbk cq. Tergugat I selaku penjual.

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

**"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual"**.

3. Bahwa hal tersebut diperkuat dengan Surat Pernyataan PT Bank Danamon Indonesia, Tbk cq. Tergugat I Nomor 270/RO-VI/BKL/1016 tanggal 20 Oktober 2016, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

**Halaman 55 dari 121** Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl



"...untuk itu PT Bank Danamon Indonesia, Tbk bertanggung jawab apabila terjadi gugatan yang diajukan oleh pihak manapun baik pada saat ini maupun dikemudian hari terhadap gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat proses pelelangan jaminan yang dilakukan oleh KPKNL Bengkulu".

4. Bahwa berkenaan dengan ketentuan dan surat pernyataan dimaksud, maka Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak yang digugat pada perkara *a quo*, mengingat Penjual cq. Tergugat I merupakan pihak yang bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Tergugat II terkait pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo*.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### Eksepsi Penggugat Salah Mengajukan Upaya Hukum

1. Bahwa pada posita gugatan angka 8, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

"Bahwa Penggugat tahu telah dilakukan pelelangan setelah dilakukan panggilan Anmaning oleh Pengadilan Negeri Tais pada tanggal 16 Januari 2019 inilah...".

2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, pada perkara *a quo* Penggugat mengajukan upaya hukum berupa gugatan atas pelaksanaan lelang objek sengketa. Bahwa mengingat Penggugat telah dilakukan *anmaning* oleh Pengadilan Negeri Tais, maka seharusnya upaya hukum yang diajukan oleh Penggugat dalam bentuk perlawanan. Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR.

3. Bahwa hal dimaksud ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Bagian Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata huruf A angka 7, sebagai berikut:

**"Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan. Sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan"**.



4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, mengingat Penggugat telah salah mengajukan upaya hukum, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi tersebut mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.
3. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, objek sengketa gugatan *a quo* berupa:
  - a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00003 a.n. Agus Budi Utomo, yang terletak di Desa Kayu Arang, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma.
  - b. SHM Nomor 00005 dan 00006 yang kesemuanya a.n. Agus Budi Utomo, yang terletak di Desa Niur, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma.
  - c. SHM Nomor 00336 a.n. Agus Budi Utomo, yang terletak di Desa Lubuk Sahung, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma.
  - d. SHM Nomor 00011 a.n. Agus Budi Utomo, yang terletak di Desa Sukaraja, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma.

## Pelaksanaan Lelang Atas Objek Sengketa Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-Undangan Yang Berlaku

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 5 dan 14 s.d. 18 serta petitum gugatan Penggugat angka 4 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa proses pelaksanaan lelang objek sengketa cacat hukum dan Para Tergugat khususnya Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, pelelangan terhadap objek sengketa *a quo* adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cedera janjinya Penggugat

Halaman 57 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl



atas perjanjian kredit Nomor 90 tanggal 27 Agustus 2009 berikut segala penambahan, perubahan, perpanjangan dan pembaharuannya antara Penggugat dengan Tergugat I. Hal tersebut juga diakui oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam posita gugatan angka 3, yang mendalilkan sebagai berikut:

*“Bahwa sekira pada tahun 2014 pihak **Penggugat mulai mengalami kemacetan angsuran kredit** pada Tergugat I karena perputaran bisnis usaha...”.*

**3.** Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Penggugat melalui Surat Peringatan Pertama Nomor 002/SP/BKL-RO/0414 tanggal 2 Mei 2014, Surat Peringatan Kedua Nomor 0202/SP/BKL-RO/0614 tanggal 16 Juni 2014 dan Surat Peringatan Ketiga Nomor 025/SP/RO-VI/PLG/0714 tanggal 10 Juli 2014 untuk melunasi kewajibannya.

**4.** Bahwa pada kenyataannya Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat peringatan pelunasan kewajiban, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), yang mengatur sebagai berikut:

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

**5.** Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* merupakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, bukan penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan. Hal tersebut, sesuai dengan Lembar Keempat Risalah Lelang Nomor 28/2017 tanggal 11 Januari 2017, sebagai berikut:

*“**Penjualan ini dilakukan berdasarkan Pasal 6** Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah”.*

**6.** Bahwa mengingat lelang objek sengketa berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, maka tidak memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dhi. Debitur cq. Penggugat. Hal tersebut, sesuai Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang menjelaskan sebagai berikut:

*“Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang*

**Halaman 58 dari 121** Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl



dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan **bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu...**".

7. Bahwa dalam UU Hak Tanggungan, lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan berbeda dengan penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan, sehingga Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan tidak dapat diterapkan dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Dengan demikian, dalil Penggugat yang mendasarkan Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan tidak relevan digunakan dalam perkara *a quo*.

8. Bahwa mengingat Penggugat telah melakukan wanpresrasi, selanjutnya Tergugat I melakukan permohonan lelang kepada Tergugat II terhadap objek sengketa *a quo* melalui surat permohonan lelang Nomor 267/RO-VI/BKL/1016 tanggal 20 Oktober 2016. Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 *Vendureglement* dan Pasal 11 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

9. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat I dalam permohonan lelangnya, selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan kelengkapan dokumen persyaratan permohonan lelang secara administratif.

10. Bahwa mengingat dokumen persyaratan permohonan lelang yang dilampirkan oleh Tergugat I telah lengkap secara administratif, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang atas objek sengketa. Selanjutnya Tergugat II menerbitkan surat Nomor SPL-190/WKN.05/KNL.01/2016 tanggal 1 Desember 2016 hal Penetapan Jadwal Lelang. Hal tersebut telah sesuai ketentuan Pasal 7 *Vendureglement* dan Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 7 *Vendureglement*

*"Juru Lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya"*.

*Halaman 59 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016

*“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”.*

**11.** Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang objek sengketa telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 1/2017 tanggal 3 Januari 2017, SKPT Nomor 2/2017 tanggal 3 Januari 2017, SKPT Nomor 3/2017 tanggal 3 Januari 2017, SKPT Nomor 4/2017 tanggal 3 Januari 2017, SKPT Nomor 5/2017 tanggal 3 Januari 2017, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab. Seluma untuk keperluan lelang. Hal tersebut, sesuai Pasal 25 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

*“Pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKPT/SKT dari Kantor Pertanahan setempat”.*

**12.** Bahwa guna pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, Penjual cq. Tergugat I telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali melalui pengumuman selebaran/tempel tanggal 13 Desember 2016 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian *“Rakyat Bengkulu”* tanggal 28 Desember 2016 sebagai pengumuman lelang kedua, sehingga pengumuman lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan Pasal 51, 53 ayat (1) dan 54 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

**13.** Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, sesuai Pasal 43 ayat (2) dan 44 ayat (4) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 43 ayat (2)

*“Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual”.*

Pasal 44 ayat (4)

*“Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang kelas II”.*

**14.** Berdasarkan ketentuan hukum tersebut, Tergugat II tidak berwenang untuk menentukan nilai limit lelang terhadap objek lelang, akan tetapi merupakan kewenangan dan tanggung jawab penjual cq. Tergugat I cq. PT Bank Danamon Indonesia, Tbk, yang telah menetapkan nilai limit yang dituangkan dalam lampiran surat PT Bank Danamon Indonesia, Tbk cq. Tergugat I Nomor 267/RO-VI/BKL/1016 tanggal 20 Oktober 2016.



15. Bahwa penetapan nilai limit lelang oleh Tergugat I dimaksud, berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh dari Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan Nomor R.DM.16.09.0465.1.2. Dengan demikian, penetapan nilai limit lelang oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) huruf a PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

"Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. **Penilaian oleh Penilai;** atau
- b. **Penaksiran oleh Penaksir**".

16. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat selaku debitur melalui surat Nomor 329/RO-VI/BKL/1216 tanggal 13 Desember 2016 hal Pemberitahuan Lelang.

17. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 28/2017 tanggal 11 Januari 2017 adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan, *Vendureglement* dan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.

18. Bahwa Tergugat II dalam hal ini melaksanakan jual secara lelang terhadap objek sengketa *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

19. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

20. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.

21. dalam dalil-dalil Penggugat dalam gugatan, Penggugat tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana diatur dalam



Pasal 1365 KUHPdata atau aturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat II. Sebaliknya, Tergugat II dalam uraian jawaban di atas membuktikan bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa proses lelang cacat hukum dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

## **Pelaksanaan Lelang Yang Telah Sesuai Ketentuan Dengan Ketentuan Perundang-Undangan Yang Berlaku Tidak Dapat Dibatalkan**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat angka 2, yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, sesuai uraian jawaban di atas, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Bahwa sesuai Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

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

4. Bahwa sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:

*"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".*

5. Berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka pelaksanaan jual secara lelang atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II tidak dapat dibatalkan, mengingat pelaksanaan jual secara lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **Barang Milik Negara Tidak Dapat Dilakukan Penyitaan**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 21, yang mendalilkan sebagai berikut:

*Halaman 62 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



*"Bahwa diragukan itikad Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan sebagai mestinya, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita penjagaan (revindictor beslag) atas tanah dan bangunan yang diajukan terpisah dan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas seluruh aset dari Para Tergugat baik barang bergerak atau tidak bergerak".*

2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, barang tidak bergerak atau bergerak milik Tergugat II merupakan Barang Milik Negara, sehingga pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap Barang Milik Negara. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, yang mengatur sebagai berikut:

***"Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap:***

- a. *Uang atau surat berharga milik Negara/Daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pihak ketiga;*
- b. *Uang yang harus disetor oleh Pihak Ketiga kepada Negara/Daerah;*
- c. ***Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;***
- d. ***Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik Negara/Daerah;***
- e. *Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh Negara/Daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintah."*

3. Bahwa hal tersebut di atas, juga sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2539 K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1987, yang menyatakan sebagai berikut:

***"Pada prinsipnya, barang-barang milik negara (Pemerintah) dilarang diletakkan sita, baik "sita jaminan" maupun "sita eksekusi" karena barang-barang tersebut digunakan untuk menjalankan tugas pemerintahan/kenegaraan, sesuai dengan eks Pasal 65 jo. 66 I.C.W, kecuali dengan izin Mahkamah Agung RI."***

4. Bahwa sesuai dengan hal-hal tersebut di atas, tuntutan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap barang bergerak atau barang tidak bergerak milik Tergugat II sudah sepatutnya ditolak karena bertentangan dengan Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2539 K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1987 serta tidak dimintakan dalam petitum gugatan.



**Tuntutan Ganti Rugi Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 20 huruf b dan petitum gugatan Penggugat angka 6, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian moril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).
2. Bahwa sesuai uraian jawaban di atas, Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sebaliknya membuktikan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tuntutan ganti rugi khususnya ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat II sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.
3. Bahwa selain itu, permintaan ganti rugi dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas dan jelas serta tuntutan yang *illusoir*, sehingga harus ditolak. Hal tersebut, sesuai dengan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
  - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971, sebagai berikut:

*"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan"*.
  - b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 598K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, sebagai berikut:

*"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan"*.
  - c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 146/1970/Perd/PTB tanggal 8 Februari 1970, sebagai berikut:

*"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak"*.
4. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

**(2) "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual"**.



(3) *“Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”.*

5. Bahwa sesuai ketentuan hukum dimaksud, mengingat Penjual cq. Tergugat I merupakan pihak yang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi, maka tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat II sudah sepatutnya ditolak, mengingat tidak berdasarkan hukum.

**Tuntutan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 22 dan petitum gugatan Penggugat angka 7, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*).

2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Th 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-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 (*handscript*) 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. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No.4 Tahun 2001 tentang Putusan 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".

4. Bahwa sesuai ketentuan-ketentuan di atas, oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat, maka tuntutan Penggugat terkait putusan serta merta harus ditolak.

5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum Penggugat angka 8, yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

6. Bahwa sesuai uraian jawaban di atas, yang membuktikan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pembebanan biaya perkara yang ditujukan kepada Tergugat II sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatasnya ditolak.

7. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut telah tertanggapi melalui Jawaban Tergugat II tersebut di atas.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenaan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

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

**DALAM PROVISI :**

Menolak permohonan provisi Penggugat.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



2. Menyatakan tindakan Tergugat II dalam melakukan pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menolak tuntutan ganti rugi yang dibebankan kepada Tergugat II; dan
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat III melalui kuasanya mengajukan jawaban tanggal 9 Mei 2019, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **A. Gugatan Incompetency/Exceptio Declinatoire/Tidak Berwenang Secara Relatif (Kompetensi Relatif)**

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan **Penggugat**, jelas bahwa Pengadilan Negeri Bengkulu secara hukum tidak berwenang mengadili Gugatan perkara aquo karena fakta yang ada menunjukkan bahwa bidang-bidang tanah dan bangunan yang menjadi Obyek Sengketa merupakan barang tetap (tidak bergerak) yang berada di luar kewenangan yurisdiksi (kompetensi relatif) Pengadilan Negeri Bengkulu.

Adapun bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa, adalah sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Milik No.00003/Kayu Arang, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Juni 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibaliknama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).
- Sertipikat Hak Milik No.00005/Niur, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 15 Nopember 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibalik nama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).
- Sertipikat Hak Milik No.00006/Niur, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma,



Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 23 Desember 2009 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibalik nama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).

- Sertipikat Hak Milik No.00336/Lubuk Sahung, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Maret 1982 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibalik nama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).

- Sertipikat Hak Milik No.000011/Sukaraja, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Pebruari 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibalik nama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).

seluruhnya berada di **Kabupaten Seluma** yang termasuk dalam wilayah hukum / yurisdiksi (kompetensi relatif) **Pengadilan Negeri Tais** sehingga badan peradilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo adalah **Pengadilan Negeri Tais**.

Berdasarkan azas **Forum Rei Sitae** (Tempat Barang Sengketa), Gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletakinya benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa sebagaimana beberapa ketentuan diantaranya dalam :

1. Pasal 118 (3) HIR kalimat terakhir, yang berbunyi :

“atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu”

2. Pasal 142 (5) RBG, yang menjelaskan :

“Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut, .... dst”.

3. Pasal 99 (8) & (9) Rv, yang mengatur :



“apabila gugatan mengenai sengketa hak atas benda tetap, gugatan diajukan berdasarkan *forum rei sitae* yakni kepada Pengadilan Negeri meliputi daerah hukum tempat terletak barang tersebut”

Berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum di atas, maka untuk menentukan kompetensi relatif sengketa atas benda tetap, didasarkan pada letak benda yang bersangkutan. Berdasarkan hal tersebut maka Pengadilan Negeri yang berwenang mengadilinya adalah Pengadilan yang meliputi daerah hukum tempat benda itu terletak. Bahwa fakta yang ada menunjukkan bidang-bidang tanah dan bangunan obyek sengketa, terletak di wilayah Kabupaten Seluma yang termasuk dalam wilayah hukum / yurisdiksi (kompetensi relatif) **Pengadilan Negeri Tais**. Oleh karena itu Gugatan **Penggugat** mengandung cacat formil, yaitu melanggar yurisdiksi (kompetensi relatif) karena obyek sengketa tidak termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bengkulu MELAINKAN termasuk dalam wilayah hukum **Pengadilan Negeri Tais**, sehingga **Pengadilan Negeri Tais**-lah yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo.

Bahwa dengan memutuskan “PENGADILAN NEGERI BENGKULU tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo”, maka secara jelas dan tegas PENGADILAN NEGERI BENGKULU telah mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana (*justice denied justice delayed*) serta tegaknya citra dan wibawa hukum dan peradilan yang memberikan kepastian hukum, dan telah dengan benar mematuhi serta sejalan dengan ketentuan perundangan-undangan yang berlaku, hingga telah terbina / tercipta suatu pelaksanaan kekuasaan kehakiman yang tertib antar masing-masing lingkungan peradilan serta telah sesuai dengan pedoman batas yurisdiksi yang ditentukan.

Oleh karenanya, **Tergugat III** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima Eksepsi **Tergugat III** serta menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

**B. Gugatan Penggugat telah tidak memperhatikan / mengabaikan Hukum Acara Perdata**

Bahwa dalam dalil angka 18 posita Gugatannya, **Penggugat** MENGAKUI bahwa Gugatan perkara aquo merupakan upaya perlawanan terhadap lelang, halmana jelas ternyata dalam dalilnya yang menyatakan : “*Bahwa Gugatan aquo adalah pembatalan lelang ...*” dan dalam angka 2 petitum Gugatannya yang menuntut agar pelelangan dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Hal tersebut menunjukkan

*Halaman 69 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



bahwa **Penggugat** telah tidak memperhatikan / mengabaikan Hukum Acara Perdata yang berlaku pada Badan Peradilan Umum di Indonesia, dimana **Perlawanan** terhadap lelang hanya dapat diajukan dengan syarat :

- a. Perlawanan sebagai upaya hukum terhadap putusan *verstek* sebagaimana ketentuan **Pasal 129 ayat 1 HIR**; atau
- b. Perlawanan sebagai upaya hukum luar biasa, yaitu perlawanan **pihak ketiga** sebagaimana ketentuan **Pasal 195 ayat 6 HIR**, dengan menimbang pula ketentuan **Pasal 30 huruf c Peraturan Menteri Keuangan RI. No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang menyatakan bahwa Pembatalan HA-NYA DAPAT DIAJUKAN TERHADAP RENCANA LELANG EKSEKUSI / sebelum pelaksanaan lelang eksekusi dijalankan dan HANYA DAPAT DIAJUKAN OLEH PIHAK KETIGA **SELAIN debitur ter- eksekusi / suami atau isteri debitur / tereksekusi** (*vide*: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 786 K/Pdt/1998 tanggal 5 Agustus 1992 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 697 K/SIP/1974 tanggal 31 Agustus 1977).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, jelas bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh **Penggugat** telah tidak sejalan dan bertentangan dengan landasan hukum yang wajib dijadikan dasar oleh **Penggugat** dalam mengajukan pembatalan lelang.

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, **Tergugat III** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima Eksepsi **Tergugat III** serta menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### C. Gugatan Peggugat telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi / Ingkar Janji sehingga Gugatan Peggugat kabur

Bahwa Gugatan **Penggugat** nyata-nyata telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi/ Ingkar Janji. Hal tersebut jelas ternyata pada bagian perihal / judul Gugatan **Penggugat**, jelas menyebutkan : "*Gugatan Perbuatan Melawan Hukum*" dan dalam posita dalil-dalil angka 10, angka 13, angka 17, angka 18 dan angka 20 serta petitum angka 4 Gugatannya, **Penggugat** menuntut agar **Para Tergugat** dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

NAMUN dalam dalil-dalil angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 6 posita Gugatannya, **Penggugat** MENGAKUI memiliki pinjaman atas fasilitas kredit yang diperolehnya dari **Tergugat I** BAHKAN dalam dalil-dalil angka 4, dan

*Halaman 70 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



angka 13 mempermasalahakan mengenai tidak diberikannya Perjanjian Kredit. Bahwa antara **Tergugat I** dan **Penggugat** telah mengikatkan diri dalam PERJANJIAN (in casu: Perjanjian Kredit antara **Tergugat I** dan **Penggugat**), dimana para pihak tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian yang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (asas hukum "**pacta sunt servanda**" sebagaimana **Pasal 1338 KUH Perdata**).

Bahwa **Penggugat** telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **Para Tergugat**, padahal jelas dan nyata yang menjadi Obyek Sengketa adalah obyek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan fasilitas kredit yang diterima **Penggugat** dari **Tergugat I** karena adanya suatu PERJANJIAN, sehingga Gugatan yang diajukan **Penggugat** tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar dan nyata-nyata telah tidak memperhatikan / mengabaikan Hukum Acara Perdata yang berlaku pada Badan Peradilan Umum di Indonesia, karena Gugatan seharusnya didasarkan pada adanya PERJANJIAN bukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, jelas dan nyata bahwa **Penggugat** TIDAK CERMAT dalam mengajukan Gugatannya, oleh karenanya **Tergugat III** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan untuk menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

#### D.Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Gugatan **Penggugat** kabur karena **Penggugat** nyata-nyata telah kurang cermat dalam menyusun posita dan petitum Gugatannya. Hal tersebut menyebabkan Gugatan **Penggugat** menjadi tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sehingga Gugatan **Penggugat** TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL suatu Gugatan karena terdapat dalil-dalil yang satu sama lain saling tidak mendukung, antara lain :

1. Bahwa Gugatan **Penggugat** nyata-nyata telah mencampur-adukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi / Ingkar Janji. Hal tersebut telah **Tergugat III** uraikan dalam Eksepsi pada huruf C di atas. Dimana pada bagian perihal / judul Gugatan **Penggugat**, jelas menyebutkan : "*Gugatan Perbuatan Melawan Hukum*" dan dalam posita dalil-dalil angka 10, angka 13, angka 17, angka 18 dan angka 20 serta petitum angka 4 Gugatannya, **Penggugat** menuntut agar **Para Tergugat** dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. NAMUN dalam dalil-dalil angka 2, angka 3, angka 4

*Halaman 71 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



dan angka 6 posita Gugatannya, **Penggugat** MENAKUI memiliki pinjaman atas fasilitas kredit yang diperolehnya dari **Tergugat I** BAHKAN dalam dalil-dalil angka 4 dan angka 13 memperma-salahkan mengenai tidak diberikannya Perjanjian Kredit. Sehingga jelas bahwa hubungan hukum antara **Tergugat I** dan **Peng-gugat** nyata-nyata didasarkan pada suatu PERJANJIAN berupa pemberian fasilitas kredit. Oleh karenanya jelas bahwa Gugatan **Penggugat** telah mencampuradukkan antara perbuatan me-lawan hukum dengan perbuatan wanprestasi / ingkar janji.

2. Bahwa dalam posita angka 21 dan petitum angka 3 Gugatan-nya, **Penggugat** mengajukan Sita Revindicatoir Beslag terhadap bidang-bidang tanah dan bangunan (Obyek Sengketa), yaitu :

- Sertipikat Hak Milik Nomor 00003/Kayu Arang, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Juni 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibalik nama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).
- Sertipikat Hak Milik Nomor 00005/Niur, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 15 Nopember 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibalik nama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).
- Sertipikat Hak Milik Nomor 00006/Niur, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 23 Desember 2009 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibalik nama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).
- Sertipikat Hak Milik Nomor 00336/Lubuk Sahung, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Maret 1982 oleh Kantor Pertanahan

*Halaman 72 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibalik nama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).

- Sertipikat Hak Milik Nomor 000011/Sukaraja, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Pe-bruari 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibalik nama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).

PADAHAL jelas bahwa sita revindikasi merupakan sita yang hanya terbatas pada benda bergerak yang ada ditangan orang lain tanpa hak sebagaimana didasarkan pada ketentuan dalam **Pasal 1977 KUH Perdata** dan **Pasal 226 ayat (1) HIR**. Oleh karenanya tuntutan sita revindikasi terhadap bidang-bidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan merupakan penyitaan yang tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar **MENINGAT** bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo merupakan **benda tetap**. Hal tersebut nyata-nyata menunjukkan bahwa **Penggugat** telah tidak memahami mengenai sita revindikasi dan telah tidak cermat dalam me-nyusun Gugatannya.

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, nyata-nyata terdapat ketidaksesuaian / kontradiktif antara posita dan petitum pada Gugatan **Penggugat**. Dimana **Penggugat** TELAH TIDAK TELITI dan TIDAK CERMAT serta TELAH LALAI merumuskan posita dan petitumnya secara BENAR, sehingga menjadi tidak jelas, kabur atau tidak sempurna mengenai alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dalam Gugatannya, maka dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut (*vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor : 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 dan Yurispridensi MA RI Nomor : 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yang menyatakan bahwa "Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima"). Oleh karenanya, **Tergugat III** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan perkara aquo agar berkenan menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijck Verklaard*).

Bahwa Eksepsi-eksepsi yang diajukan **Tergugat III** didukung dengan fakta-fakta hukum yang ada, maka bersama ini **Tergugat III** mohon dengan hormat kepada

*Halaman 73 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan mempertimbangkan dan menerima seluruh Eksepsi **Tergugat III** dan menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaar*).

## **DALAM PROVISI**

Bahwa **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil **Penggugat** dalam Provisi mengenai permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap bidang-bidang tanah dan bangunan obyek sengketa, yaitu :

- Sertipikat Hak Milik Nomor 00003/Kayu Arang, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Juni 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibalik nama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).
- Sertipikat Hak Milik Nomor 00005/Niur, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 15 Nopember 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibalik nama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).
- Sertipikat Hak Milik Nomor 00006/Niur, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 23 Desember 2009 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibalik nama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).
- Sertipikat Hak Milik Nomor 00336/Lubuk Sahung, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Maret 1982 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibalik nama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).

Halaman 74 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl



- Sertipikat Hak Milik Nomor 000011/Sukaraja, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Pebruari 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) yang telah dibalik nama ke atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).

**Karena** Tergugat III selaku Pembeli Beritikad Baik, nyata-nyata telah memenuhi seluruh persyaratan menjadi peserta lelang dan telah melaksanakan kewajiban untuk pembayaran sesuai dengan nilai penjualan lelang. Bahwa jelas dan nyata, pelaksanaan lelang atas Obyek Sengketa, telah sesuai dan sejalan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT"), sehingga tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya. Oleh karenanya adalah tidak adil apabila Tergugat III tidak dapat memanfaatkan bidang-bidang tanah dan bangunan yang telah menjadi miliknya. Disamping bahwa mengenai permasalahan kredit antara Penggugat dan Tergugat I seharusnya hanya mengikat Penggugat dan Tergugat I sebagai pihak-pihak yang membuatnya dan tidak melibatkan Tergugat III selaku pihak ketiga (*in casu*: Pemenang Lelang).

Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan melindungi hak Tergugat III sebagai PEMBELI BERITIKAD BAIK dan berkenan menolak permohonan provisi Penggugat.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan Tergugat III dalam Eksepsi dan Provisi tersebut di atas, secara *mutatis mutandis* mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil angka 1 Gugatan Penggugat karena Tergugat III-lah pemilik sah atas bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa, dimana Tergugat III telah dinyatakan sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang No.28/2017 tanggal 11 Januari 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bengkulu. TERUTAMA karena Tergugat III telah melaksanakan kewajibannya sebagai pemenang lelang dengan membayar sesuai dengan

*Halaman 75 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



nilai lelang dan faktanya Sertipikat (Tanda Bukti Hak) bidang-bidang tanah dan bangunan tersebut telah beralih seluruhnya kepada **Tergugat III** sehingga **Tergugat III**-lah pemilik SAH secara hukum. Oleh karenanya dalil Gugatan **Penggugat** nyata-nyata tidak didasarkan pada fakta-fakta yang ada.

4. Bahwa guna terangnya perkara ini dan untuk melindungi hak-hak hukum **Tergugat III** serta untuk menegakkan keadilan yang seadil-adilnya dan memberikan gambaran lengkap kepada Majelis Hakim mengenai perolehan hak **Tergugat III** atas bidang-bidang tanah dan bangunan objek perkara aquo, maka **Tergugat III** menyampaikan hal-hal, sebagai berikut :

a. Bahwa **Tergugat III** mengetahui tentang adanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa dari pengumuman koran Surat Kabar Harian Rakyat Bengkulu yang terbit pada tanggal 28 Desember 2016. Bahwa berdasarkan pengumuman lelang tersebut menyebutkan harga limit lelang dan jaminan bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo adalah :

- Sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No.00003/ Kayu Arang, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), atas nama Agus Budi Utomo, terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang, dengan harga limit sebesar Rp.290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta Rupiah) dan jaminan sebesar Rp.120.000.000 (seratus dua puluh juta Rupiah).
- Dua bidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No.00005/Niur, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), atas nama Agus Budi Utomo dan Sertipikat Hak Milik No.00006/Niur, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), atas nama A. Budi Utomo, keduanya terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, dengan harga limit sebesar Rp.1.375.000.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta Rupiah) dan jaminan sebesar Rp.350.500.000 (tiga ratus lima puluh juta lima ratus ribu Rupiah).
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.00336/Lubuk Sahung, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), atas nama A. Budi Utomo, terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, dengan harga limit sebesar Rp.290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta Rupiah)

*Halaman 76 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



dan jaminan sebesar Rp.116.000.000,- (seratus enam belas juta Rupiah).

- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.000011/Sukaraja, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), atas nama A. Budi Utomo, terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, dengan harga limit sebesar Rp.755.000.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta Rupiah) dan jaminan sebesar Rp.302.000.000,- (tiga ratus dua juta Rupiah).

b. Bahwa terhadap pengumuman lelang tersebut kemudian **Tergugat III** berminat dan mendaftarkan diri sebagai peserta lelang dengan menyetorkan uang jaminan kepada **Tergugat II** sebagaimana Syarat dan Ketentuan Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Melalui Internet yang tercantum dalam pengumuman koran Surat Kabar Harian Rakyat Bengkulu yang terbit pada tanggal 28 Desember 2016.

c. Bahwa pada hari dan tanggal pelaksanaan lelang atas bidang-bidang tanah dan bangunan objek perkara aquo tersebut yaitu pada hari Rabu, tanggal 11 Januari 2017, **Tergugat III** telah melakukan penawaran tertinggi, sehingga **Tergugat II** selaku penyelenggara lelang menyatakan bahwa **Tergugat III** selaku pembeli lelang / pemenang lelang atas bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo.

d. Bahwa setelah lelang terlaksana, kemudian **Tergugat II** menerbitkan Risalah Lelang No.28/2017 tanggal 11 Januari 2017 yang diberikan kepada **Tergugat III** sebagai bukti bahwa **Tergugat III** telah secara sah dan benar menjadi pemenang objek lelang aquo, dan telah memenuhi seluruh persyaratan administrasi yang menjadi ketentuan dalam pelaksanaan lelang.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah terbukti dan tidak dapat dibantahkan bahwa **Tergugat III** adalah pemilik sah atas Obyek Sengketa, dimana perolehan hak atas Obyek Sengketa diperoleh berdasarkan proses-proses yang SAH dan berdasar hukum.

5. Bahwa **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil-dalil angka 2, angka 3 dan angka 4 Gugatan **Penggugat** karena **Tergugat III** bukanlah pihak dalam hubungan hukum berupa pemberian fasilitas kredit antara **Tergugat I** dan **Penggugat**, oleh karena **Tergugat III** tidak menanggapi lebih lanjut.
6. Bahwa **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 5 Gugatan **Penggugat** yang menyatakan bahwa "... diduga kuat Tergugat I telah mengucurkan dana untuk membeli asset penggugat ... dengan cara menunjuk calon peserta lelang sdr. ERLANGGA WIJAYA (Tergugat III) ..." karena hal tersebut adalah

*Halaman 77 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



upaya untuk membangun argumen semata-mata demi melemparkan kesalahan kepada **Tergugat III** namun tanpa didukung dengan bukti-bukti yang ada. Hal tersebut menunjukkan bahwa dalil **Penggugat** tersebut hanya merupakan pendapat subyektif **Penggugat** yang didasarkan asumsi-asumsi **Penggugat** sendiri. Oleh karenanya menjadi beban **Penggugat** untuk dapat membuktikan dalilnya.

7. Bahwa **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 6 Gugatan **Penggugat** karena **Tergugat III** bukanlah pihak dalam hubungan hukum berupa pemberian fasilitas kredit antara **Tergugat I** dan **Penggugat**, oleh karena **Tergugat III** tidak menanggapi lebih lanjut.

8. Bahwa **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil-dalil angka 7 dan angka 8 Gugatan **Penggugat** karena **Tergugat III** adalah peserta lelang dan PEMBELI BERITIKAD BAIK, dimana **Tergugat III** tidak turut campur dalam proses persiapan pelaksanaan penjualan lelang. Bahwa fakta yang ada menunjukkan. Bahwa **Tergugat III** telah memenuhi persyaratan sebagai peserta lelang sebagaimana ketentuan dalam **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** dan telah dinyatakan sebagai pemenang lelang sebagaimana Risalah Lelang No.28/2017 tanggal 11 Januari 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bengkulu. TERUTAMA karena **Tergugat III** telah melaksanakan kewajibannya sebagai pemenang lelang dengan membayar sesuai dengan nilai lelang dan faktanya Sertipikat (Tanda Bukti Hak) bidang-bidang tanah dan bangunan tersebut telah beralih seluruhnya kepada **Tergugat III** sehingga **Tergugat III**-lah pemilih SAH secara hukum.

Bahwa **Tergugat III** sebagai pembeli lelang dan pemenang lelang beritikad baik, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan memberikan perlindungan hukum kepada **Tergugat III**, hal tersebut sejalan dengan yurisprudensi :

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg.No.821 K/Sip/1974**, yang menyatakan :  
*"Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang- undang".*
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia. No. 251.K/Sip/1959 tanggal 26 Desember 1958**, yang menyatakan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Pembeli yang telah bertindak dengan Itikad Baik harus dilindungi oleh Undang-undang dan Jual Beli yang bersangkutan haruslah dianggap Sah".*

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.323/K/Sip/1968**, yang menyatakan :

*"Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta, dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum".*

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1230.K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982**, yang menyatakan :

*"Pembeli yang Beritikad Baik harus dilindungi oleh hukum".*

- **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 Di dalam butir ke-IX**, yang menyatakan :

- *"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."*
- *"Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."*

Bahwa ketentuan-ketentuan tersebut merupakan pedoman dalam menjatuhkan putusan untuk penanganan perkara di Mahkamah Agung, juga menjadi pedoman pula dalam pelaksanaan tugas dalam proses penanganan perkara di pengadilan tingkat pertama dan tingkat banding.

Berdasarkan hal tersebut, maka sebagai bentuk perlindungan hukum kepada **Tergugat III** sebagai PEMBELI BERITIKAD BAIK adalah **Tergugat III** tidak dapat dibebani kerugian dan harus dibebaskan dari tuntutan hukum sehingga pelaksanaan penjualan lelang tidak dapat dibatalkan. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan perlindungan hukum kepada **Tergugat III** dan menolak Gugatan **Penggugat** seluruhnya.

9. Bahwa **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 9 Gugatan **Penggugat** karena jelas dan nyata dalam **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, tidak terdapat larangan bagi **Tergugat III** untuk menjadi peserta lelang. Hal tersebut justru menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** untuk "merampas" bidang-bidang tanah dan bangunan yang telah menjadi milik **Tergugat III**, dimana kepemilikan **Tergugat III** nyata-nyata adalah SAH dan DIAKUI secara hukum.

*Halaman 79 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*

#### 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)



Bahwa fakta yang ada menunjukkan bahwa **Tergugat III** telah mengajukan permohonan pengosongan atas bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa kepada Ketua Pengadilan Negeri Tais karena **Penggugat** telah tidak menghormati hak **Tergugat III** sebagai pemilik SAH atas bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa dan tidak bersedia secara sukarela menyerahkan kepada **Tergugat III**, bidang-bidang tanah dan bangunan yang telah menjadi milik **Tergugat III**. Oleh karenanya Ketua Pengadilan Negeri Tais telah menerbitkan Teguran / Aan-maning kepada **Penggugat**, agar **Penggugat**  menghormati hak  **Tergugat III** NAMUN faktanya **Penggugat** tetap tidak bersedia menyerahkan bidang-bidang tanah dan bangunan milik **Tergugat III** dan justru telah mengajukan Gugatan dalam perkara aquo. Hal tersebut jelas dan nyata menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** untuk dengan sengaja menghalang-halangi **Tergugat III** memanfaatkan bidang-bidang tanah dan bangunan yang telah menjadi miliknya yang DIAKUI SAH oleh HUKUM.

Oleh karenanya, **Tergugat III** sebagai pembeli beritikad baik, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk melindungi kepemilikan **Tergugat III** yang telah diperolehnya dengan itikad baik dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

10. Bahwa **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 10 Gugatan **Penggugat** karena hanya merupakan uraian teori dari pendapat ahli NAMUN **Penggugat** telah tidak menguraikan hubungan dalil **Penggugat** tersebut dengan perkara aquo. Hal tersebut menunjukkan bahwa dalam menyusun Gugatannya, **Penggugat** tidak mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku NAMUN semata-mata hanya mendasarkan Gugatannya pada suatu pendapat ahli, sehingga jelas dan nyata **Penggugat** telah mengabaikan **Undang-Undang No.12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan**. Hal mana menunjukkan bahwa **Penggugat** berupaya untuk membangun argumen demi untuk mencari-cari kesalahan **Tergugat III**. Hal tersebut menjadi beban **Penggugat** untuk dapat membuktikan dalilnya.

11. Bahwa **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 11 Gugatan **Penggugat** karena jelas dan nyata pelaksanaan penjualan lelang adalah berdasarkan hukum dan sudah sampai pada Tahap Pengosongan, maka tidak ada alasan apapun untuk dapat membatalkan lelang yang telah dilaksanakan atas bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara aquo, hal tersebut sesuai dengan :



- **Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan R.I. No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang menyatakan :

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

- **Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan**, halaman 100 yang menyatakan :

*"Suatu pelelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."*

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.1993 K/Pdt/2012 tanggal 11 Juli 2013**, yang menyatakan :

*"Bahwa prosedur pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang dan lelang tersebut telah berpedoman kepada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, juga dilandasi oleh ketentuan/klausul Pasal 2 poin 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 3 Januari 2005, SEHINGGA TIDAK ALASAN SAH UNTUK DIBATALKAN."*

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, **Penggugat** telah tidak menghormati hak **Tergugat III** sebagai pemilik SAH atas bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa dan tidak bersedia secara sukarela menyerahkan kepada **Tergugat III** bidang-bidang tanah dan bangunan yang telah menjadi milik **Tergugat III**. Oleh karenanya, **Tergugat III** telah mengajukan permohonan pe-ngosongan atas bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa kepada Ketua Pengadilan Negeri Tais dan Ketua Pengadilan Negeri Tais telah menerbitkan Teguran / Aanmaning kepada **Penggugat**, agar **Penggugat** menghormati hak **Tergugat III**. NAMUN faktanya sampai dengan saat ini, **Penggugat** tetap tidak bersedia menyerahkan bidang-bidang tanah dan bangunan milik **Tergugat III** dan justru telah mengajukan Gugatan dalam perkara aquo. Hal tersebut jelas dan nyata menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** untuk dengan sengaja menghalang-halangi **Tergugat III** memanfaatkan bidang-bidang tanah dan bangunan yang telah menjadi miliknya yang DIAKUI SAH oleh HUKUM. Oleh karenanya, **Tergugat III** sebagai PEMBELI BERITIKAD BAIK, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk melindungi kepemilikan **Tergugat III** yang telah diperolehnya dengan itikad baik dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.



12. Bahwa **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil-dalil angka 12, angka 13, angka 14, angka 15, dan angka 16 Gugatan **Penggugat** karena **Tergugat III** adalah peserta lelang dan **PEMBELI BERITIKAD BAIK**, dimana **Tergugat III** tidak turut campur dalam proses persiapan pelaksanaan penjualan lelang. Bahwa fakta yang ada menunjukkan tidak terdapat larangan bagi **Tergugat III** untuk menjadi peserta lelang dan **Tergugat III** nyata-nyata telah memenuhi persyaratan sebagai peserta lelang sebagaimana ketentuan dalam **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/ PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** dan telah dinyatakan sebagai pemenang lelang sebagaimana Risalah Lelang No.28/2017 tanggal 11 Januari 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bengkulu.

TERUTAMA karena **Tergugat III** telah melaksanakan kewajibannya sebagai pemenang lelang dengan membayar sesuai dengan nilai lelang dan faktanya Sertipikat (Tanda Bukti Hak) bidang-bidang tanah dan bangunan tersebut telah beralih seluruhnya kepada **Tergugat III** sehingga **Tergugat III** lah pemilik SAH secara hukum.

13. Bahwa **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 17 Gugatan **Penggugat** karena jelas dan nyata pelaksanaan penjualan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (*in casu*: **Tergugat II**) atas bidang-bidang tanah dan bangunan jaminan milik **Penggugat** telah dilaksanakan sesuai prosedur dan memenuhi seluruh persyaratan yang ditetapkan dalam ketentuan hukum yang berlaku (*vide*: **UUHT dan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**), sehingga tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya. Oleh karenanya kepemilikan pemenang lelang (*in casu*: **Tergugat III**) atas bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa adalah SAH dan SESUAI HUKUM.

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, dalam melaksanakan pembelian lelang, **Tergugat III** telah memenuhi seluruh persyaratan dan melaksanakan seluruh prosedur yang ditetapkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana ketentuan-ketentuan dalam **BAB II Prinsip Dan Jenis Lelang mengenai Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang antara lain menyatakan :

*"Pasal 2*

*Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.*

*Halaman 82 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



*Pasal 3*

- (1) Lelang dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang*
- (2) Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang*
- (3) Dalam hal tidak ada Peserta Lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang.*

*Pasal 4*

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

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, tindakan **Tergugat III** menjadi peserta lelang adalah tidak bertentangan ataupun melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karenanya **Tergugat III** selaku PEMBELI BERITIKAD BAIK mohon kepada Majelis Hakim yang me-meriksa serta mengadili perkara aquo berkenan melindungi hak dan kepentingan hukum **Tergugat III**.

14. Bahwa **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil-dalil angka 18 dan angka 19 Gugatan **Penggugat** karena **Penggugat** tidak dapat menguraikan perbuatan **Tergugat III** manakah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal tersebut menunjukkan bahwa dalil-dalil **Penggugat** tersebut hanya merupakan pendapat subyektif **Penggugat** tanpa didasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta yang ada. Terutama karena fakta yang ada menunjukkan pelaksanaan penjualan lelang oleh **Tergugat II** telah sesuai dan sejalan dengan ketentuan yang ditetapkan dalam **UUHT** dan **Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.

Bahwa jelas dan nyata, dalam dalil angka 18 Gugatannya, **Penggugat** MENGAKUI bahwa Gugatan perkara aquo merupakan upaya perlawanan terhadap lelang, halmana jelas ternyata dalam dalilnya yang menyatakan : “Bahwa Gugatan aquo adalah pembatalan lelang ...” dan dalam angka 2 petitum Gugatannya yang menuntut agar pelelangan dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Hal tersebut me-nunjukkan bahwa **Penggugat** telah tidak memperhatikan / meng-abaikan Hukum Acara Perdata yang berlaku pada Badan Peradilan Umum di Indonesia, dimana **Perlawanan** terhadap lelang hanya dapat diajukan dengan syarat :

- a. Perlawanan sebagai upaya hukum terhadap putusan *verstek* sebagaimana ketentuan **Pasal 129 ayat 1 HIR**; atau
- b. Perlawanan sebagai upaya hukum luar biasa, yaitu perlawanan **pihak ketiga** sebagaimana ketentuan **Pasal 195 ayat 6 HIR**, dengan menimbang pula ketentuan **Pasal 30 huruf c Peraturan Menteri Keuangan RI. No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan**

*Halaman 83 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



**Lelang**, yang menyatakan bahwa Pembatalan HA-NYA DAPAT DIAJUKAN TERHADAP RENCANA LELANG EKSEKUSI / sebelum pelaksanaan lelang eksekusi dijalankan dan HANYA DAPAT DIAJUKAN OLEH PIHAK KETIGA **SELAIN debitur ter- eksekusi / suami atau isteri debitur / tereksekusi** (*vide*: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 786 K/Pdt/1998 tanggal 5 Agustus 1992 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 697 K/SIP/1974 tanggal 31 Agustus 1977).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, jelas bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh **Penggugat** telah tidak sejalan dan bertentangan dengan landasan hukum yang wajib dijadikan dasar oleh **Penggugat** dalam mengajukan pembatalan lelang.

Terutama karena pelaksanaan penjualan lelang atas bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa telah dilaksanakan sesuai prosedur dan telah memenuhi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya adalah SAH dan TIDAK MENGANDUNG HAL-HAL YANG BER-TENTANGAN DENGAN HUKUM sehingga Risalah Lelang No.28/2017 tanggal 11 Januari 2011 adalah SAH menurut HUKUM dan tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya.

Bahwa dalil-dalil Gugatan **Penggugat** tersebut, nyata-nyata merupakan usaha **Penggugat** untuk dengan sengaja men-DISKREDIT-kan **Tergugat III** namun tidak didukung dengan alasan-alasan dan bukti-bukti yang benar sehingga justru menunjukkan adanya ITIKAD TIDAK BAIK dari **Penggugat** yang telah dengan sengaja melakukan tindakan yang dapat di-KUALIFISIR sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana **Pasal 1365 KUH Perdata** karena perbuatan **Penggugat** mengajukan Gugatan tersebut sengaja dilakukan untuk membawa kerugian kepada **Tergugat III**.

Oleh karenanya **Tergugat III** berpendapat bahwa segala sesuatu mengenai putusan perkara aquo seluruhnya terpulang kepada pertimbangan Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan dalam proses pemeriksaan perkara di pengadilan bukan dengan membangun argumen. Hal tersebut menjadi beban **Penggugat** untuk dapat membuktikan dalilnya.

15. Bahwa **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil-dalil angka 20 dan angka 23 Gugatan **Penggugat** karena **Penggugat** sama sekali tidak pernah memberikan alasan-alasan hukum dan bukti-bukti yang cukup yang mendukung Gugatannya. TERUTAMA karena tidak ada sama sekali kepentingan **Penggugat** yang telah dirugikan oleh **Tergugat III**, sehingga tuntutan **Penggugat** tersebut telah tidak mencerminkan rasa

*Halaman 84 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



keadilan bagi **Tergugat III** selaku pembeli beritikad baik dan pemenang lelang yang telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar sesuai nilai lelang. Oleh karenanya tuntutan materiil dan moril serta tuntutan untuk membayar biaya perkara yang diajukan **Penggugat** adalah mengada-ada dan haruslah ditolak.

16. Bahwa **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 21 Gugatan **Penggugat** karena **Penggugat** sama sekali tidak pernah memberikan alasan-alasan hukum dan bukti-bukti yang cukup yang mendukung Gugatannya, sehingga permohonan untuk dilakukan Sita Revindicatoir atas Obyek Sengketa adalah mengada-ada dan haruslah ditolak.

17. Bahwa **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 22 Gugatan **Penggugat** karena **Penggugat** sama sekali tidak pernah memberikan alasan-alasan hukum dan bukti-bukti yang cukup yang mendukung Gugatannya, sehingga permohonan untuk putusan dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) adalah mengada-ada dan haruslah ditolak.

18. Bahwa **Tergugat III** dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, **Tergugat III** mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

#### **DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan Provisi **Penggugat** untuk seluruhnya.

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi **Tergugat III** untuk seluruhnya.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum **Tergugat III** adalah Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hak dan kepentingannya secara hukum.
3. Menyatakan sah menurut hukum dan berkekuatan hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan Jaminan Kredit berdasarkan Risalah Lelang No.28/2017 tanggal 11 Januari 2017.
4. Menyatakan :
  - a. Sertipikat Hak Milik No.00003/Kayu Arang, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang,

*Halaman 85 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Juni 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Erlangga Wijaya;

b. Sertipikat Hak Milik No.00005/Niur, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 15 Nopember 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Erlangga Wijaya;

c. Sertipikat Hak Milik No.00006/Niur, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 23 Desember 2009 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Erlangga Wijaya;

d. Sertipikat Hak Milik No.00336/Lubuk Sahung, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Maret 1982 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Erlangga Wijaya;

e. Sertipikat Hak Milik No.000011/Sukaraja, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Pebruari 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Erlangga Wijaya;

adalah sah dan berkekuatan hukum.

5. Menghukum **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat perkara ini dalam semua tingkat peradilan.

*A t a u*,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I melalui kuasanya mengajukan jawaban pada tanggal 9 Mei 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

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

*Halaman 86 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



1. Bahwa dalam perkara a quo Penggugat secara nyata mendalilkan bahwa para Tergugat dalam hal ini termasuk Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga mengakibatkan Penggugat telah dirugikan oleh Para Tergugat karena tidak mengetahui nominal keseluruhan hutangnya dan sebagai akibat telah dilaksanakannya lelang terhadap obyek sengketa. Memperhatikan dalil-dalil gugatan Penggugat sangat tidak jelas kepada siapa yang telah melanggar peraturan dan peraturan yang mana yang dilanggar khususnya oleh Turut Tergugat I.

2. Selanjutnya memperhatikan bahwa gugatan penggugat menyatakan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum. Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa suatu dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum haruslah memenuhi unsur suatu kerugian. Akan tetapi pada dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat tidak terdapat uraian mengenai kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I. Oleh karena hal tersebut bahwa dalil gugatan yang diajukan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*obscure libel*) dan sudah selayaknya gugatan penggugat untuk tidak dapat di terima untuk seluruhnya.

#### **B. Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (Error In Pesona)**

1. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya menyatakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma sebagai Turut Tergugat I dalam perkara a quo. Dapat Turut Tergugat I jelaskan Bahwa Turut Tergugat I telah melaksanakan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) serta Ganti Nama Sertipikat hak atas tanah yang merupakan obyek sengketa berupa :

- a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00003 atas nama Agus Budi Utomo, yang terletak di Desa Kayu Arang, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma.
- b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00005 dan Nomor 00006 yang kesemuanya atas nama Agus Budi Utomo, yang terletak di Desa Niur, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma.
- c. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00011 atas nama Agus Budi Utomo, yang terletak di Desa Sukaraja, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma.



d. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00336 atas nama Agus Budi Utomo, yang terletak di Desa Lubuk Sahung, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma.

2. Bahwa selanjutnya pada Angka 9 (Sembilan) dan 12 (dua belas) dalam Surat Gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa para Tergugat dalam hal ini termasuk Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Kantor Pertanahan merupakan pihak yang menyelenggarakan proses pendaftaran tanah maupun peralihannya. Kemudian berkaitan dengan pelaksanaan proses lelang Kantor Pertanahan hanya berperan dalam proses penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagaimana diatur dalam Pasal 41 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas bahwa Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) dan peralihan hak yang dilakukan terhadap obyek sengketa telah tepat dan sesuai dengan prosedur administrasi yang berlaku sebagaimana telah di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Sehingga dalam hal ini Turut Tergugat I tidak sepatutnya dilibatkan dalam perkara a quo.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I.
2. Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban bagian Eksepsi tersebut mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini.



3. Bahwa terhadap dalil-dalil yang dinyatakan Penggugat pada poin 7 (tujuh) dalam posita gugatan yang menyatakan sebagai berikut :

***“ bahwa akibat penjualan kreditur dalam menentukan nilai limitnya agar memperhatikan asas kepatutan/kewajaran. Selama ini ada indikasi pihak bank Tergugat I dalam memohon lelang diindikasikan menjual hutang dan bukan mencari harga yang dijual. Oleh karena Penggugat merasa haknya dirugikan oleh para tergugat tersebut, oleh karenanya secara hukum memohon keadilan dengan mengajukan gugatan a quo menarik para tergugat yang dianggap oleh penggugat pihak-pihak yang terlibat dalam proses pelelangan hak tanggungan sebagai hak milik penggugat mulai dari tergugat I sampai tergugat III dan turut tergugat yakni turut tergugat I dan Turut Tergugat II.***

4. Bahwa dapat Turut Tergugat I jelaskan pada proses lelang, Kantor Pertanahan memiliki kewenangan dalam hal penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dimohonkan oleh pemohon sebagaimana diatur Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Pasal 41 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

5. Bahwa penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tersebut merupakan salah satu bentuk pelayanan Pencatatan dan Informasi Pertanahan yang diselenggarakan oleh Turut Tergugat I.

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut cukup alasan untuk menyatakan bahwa Turut Tergugat I hanya melaksanakan tugas yang diwajibkan peraturan perundangan-undangan dan hal tersebut tidak dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya.

7. Bahwa pada angka 8 (delapan) dan 9 (sembilan) Surat Gugatan, Penggugat juga mempermasalahkan kegiatan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) dan Ganti Nama Sertipikat Hak Atas Tanah terhadap obyek sengketa yang diselenggarakan oleh Turut Tergugat I .

8. Bahwa Kantor Pertanahan merupakan pihak yang memiliki kewenangan dalam proses pendaftaran dan pencoretan hak tanggungan yang dibebankan atas suatu hak atas tanah. Hal ini sebagaimana di atur dalam Pasal 13 ayat (1) dan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa Turut Tergugat I selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma memiliki tugas atas penyelenggaraan kegiatan tersebut.

*Halaman 89 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



9. Bahwa dalam hal kegiatan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah termasuk kegiatan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) dan Ganti Nama Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan salah kewenangan Turut Tergugat I. Terhadap obyek sengketa a quo pemindahan yang diselenggarakan adalah Pemindahan hak dengan lelang. Berdasarkan Pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diatur mengenai ketentuan dokumen yang menjadi syarat pemindahan hak dengan lelang.

10. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatur mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum merupakan unsur yang bersifat kumulatif, sehingga apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.

11. Bahwa dalam dalil-dalil Pengugat dalam gugatannya, Penggugat tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat 1 sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau aturan hukum lainnya yang dilanggar oleh Turut Tergugat I.

12. Bahwa Turut Tergugat I dalam uraian jawaban di atas membuktikan bahwa dalam hal ini kegiatan Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), kegiatan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) dan Ganti Nama Sertipikat Hak Atas Tanah terhadap obyek sengketa telah dilakukan dengan tepat dan sesuai dengan prosedur yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tegugat I tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

13. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo dan menyatakan dalil-dalil Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tidak dapat diterima.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam eksepsi Turut Tergugat I sebagaimana termaksud di atas maka, Turut Tegugat I mohon agar Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

## I. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya.



2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
3. Menyatakan Turut Tergugat I tidak memiliki keterkaitan terhadap Perkara a quo dan mengeluarkan Turut Tergugat I dari perkara a quo.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Menyatakan tindakan Turut Tergugat I dalam mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) dan Ganti Nama Sertipikat Hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa a quo telah sah dan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II mengajukan jawaban pada tanggal 9 Mei 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa sehubungan dengan gugatan penggugat dalam angka 8 yang menyatakan bahwa turut tergugat II merupakan salah satu pihak yang terlibat dalam proses lelang yang akhirnya dimenangkan oleh tergugat III dapat Turut Tergugat II jelaskan bahwa dalam proses lelang Turut Tergugat II selaku Notaris di Kota Bengkulu tidak ada keterlibatan apa-apa mengenai proses lelang agunan yang diagunkan Penggugat kepada PT. BANK Danamon Indonesia Tbk. Bahwa sesuai dengan PMK Nomor 27/2016 tentang petunjuk dan pelaksanaan lelang pada pasal II dijelaskan bahwa: **"setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah.**

dan disini Pihak Notaris selaku Pihak Turut tergugat II tidak terlibat apa-apa dalam proses lelang tersebut.

2. Bahwa gugatan penggugat dalam angka 9 saya sebagai turut tergugat II dalam hal ini selaku Pihak Notaris mengajukan roya kepada Badan Pertanahan Kabupaten Seluma atas dasar permohonan dari Pihak Yang berkepentingan dan telah menerima syarat-syarat untuk

*Halaman 91 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



dilakukan roya sesuai pasal 22 ayat 4 UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah :

**" Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat ( 1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.**

Setelah pihak notaris menerima syarat-syarat untuk dilakukan roya seperti: Copy KTP pemenang Lelang, Asli Sertipikat Hak Milik No. 00005/Niur An. Agus Budi Utomo, No 00006/Niur An. A. Budi Utomo, 000011/Sukaraja an. A Budi Utomo, 00336/ Lubuk Sahung An. A. Budi Utomo, 0003/Kayu Arang An. Agus Budi Utomo, Asli Sertipikat Hak Tanggungan dimana Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. dan Surat Keterangan lunas dari Bank yang dalam hal ini agunan diperoleh Pemenang Lelang atas nama (Erlangga Wijaya tergugat III) berdasarkan surat Kutipan Risalah Lelang nomor 28/2017 tanggal 17 Januari 2017 yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor KPKNL Bengkulu, dan adanya kuasa dari pemenang lelang, Atas dasar diatas maka tidak ada alasan untuk pihak Notaris / PPAT selaku Pejabat Negara menolak untuk dilakukan pengurusan roya melalui kantor saya untuk diajukan permohonan roya ke Kantor Pertanahan dan proses roya Hak tanggungan tersebut telah sesuai dengan prosedur yang telah diamanatkan oleh Peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan perlu saya sampaikan pula bahwa proses peroyaan Hak Tanggungan tersebut dilakukan setelah di dilakukan proses lelang oleh PT. Bank Danamon Indonesia Melalui KPKNL Bengkulu dan telah terbit Surat Kutipan Risalah lelang dari KPKNL Bengkulu, yang digunakan sebagai dasar proses dilakukan roya dan peralihan hak ke kantor pertanahan. Sehingga tidak ada keterlibatan saya selaku Notaris atas proses lelang jaminan tersebut.

**3.** Bahwa gugatan penggugat dalam angka 9 saya selaku Notaris Menerima kuasa untuk membaliknamakan sertipikat-sertipikat tersebut dari Pemenang Lelang dan proses balik nama tersebut sudah mengikuti

*Halaman 92 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



aturan perundangundangan berdasarkan pasal 41 ayat 5 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah diatur mengenai ketentuan dokumen yang menjadi syarat pemindahan hak dengan lelang. Adapun syarat-syarat untuk dapat dialihkan/dibaliknamakan ke Kantor Pertanahan dimana untuk proses peralihan hak atas tanah akibat pelaksanaan lelang berbeda dengan jenis pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli atau jenis-jenis lainnya. *Peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan jika dibuktikan melalui kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang*, dan saya selaku Notaris/PPAT tidak menerbitkan akta apapun untuk dilakukan balik nama sertipikat-sertipikat tersebut diatas. Jadi tidak benar jika saya ikut melakukan lelang atas 5 sertipikat tersebut.

4. Bahwa gugatan penggugat dalam angka 20 sangat tidak tepat dan tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum, bagi turut tergugat II dengan dasar alasan-alasan sebelumnya sah dan dapat sangat jelas terlihat dan dalam hal ini dapat saya simpulkan bahwa perbuatan kami selaku kuasa tidak termasuk dalam perbuatan melawan hukum seperti yang didefinisikan oleh saudara penggugat karena proses baliknama tersebut sudah mengikuti aturan proses balik nama sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal yang telah saya uraikan diatas, turut tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam pokok perkara:

1. Menolak guagatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.
2. Menyatakan tindakan turut tergugat II dalam melakukan pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Jawaban dan Eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat III dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut diatas, Penggugat telah menyampaikan tanggapan dalam Repliknya tanggal 28 Mei 2019 sebagaimana terlampir pada Berita Acara persidangan perkara ini;



Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat III melalui kuasanya mengajukan Duplik di per tertanggal..... tanggal 18 Juni 2019, Turut Tergugat I mengajukan Duplik pada tanggal 25 Juni 2019 sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan Duplik, sebagaimana terlampir dalam Berita Acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut -Menetapkan.....

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 00005 Luas Tanah 1.260 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00006 Luas Tanah 91 M<sup>2</sup>. Total Luas Tanah 1.351 serta Luas Bangunan 810 M<sup>2</sup> (2) Lantai An. AGUS BUDI UTOMO, selanjutnya diberi tanda, P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 00011 Luas Tanah . 1985 M<sup>2</sup> Luas Bangunan 325 M<sup>2</sup> An. AGUS BUDI UTOMO. Tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda, P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 00003 Luas Tanah. 975 M<sup>2</sup> Luas Bangunan 317 M<sup>2</sup> An. AGUS BUDI UTOMO., selanjutnya diberi tanda, P-3;
4. Fotokopi Sertifikat atas nama nomor : 00336 Luas Tanah. 1.450 M<sup>2</sup> Luas Bangunan 48 M<sup>2</sup> An. AGUS BUDI UTOMO, selanjutnya diberi tanda, P-4;
5. Fotokopi Surat tanda bukti laporan Pembayaran Bulanan terhadap cicilan Penggugat dari Bank Danamon berupa rekening koran An. AGUS BUDI UTOMO Periode: MAR, 01. 2014 – 31-, 2014 No . Nasabah : 0006300104, Selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat dari Bank Danamon tentang Pemberitahuan Proses Lelang dan Pengosongan Jaminan Kredit pertama kepada Penggugat pada tanggal 02 Desember 2015 dengan Nomor : 212 / SPL /SMEC- SARM /BKL /1215. Yang mana pada lelang ini belum ada pemenangnya. Selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat dari Bank Danamon terhadap penjelasan terkait rincian sisa hutang dan hasil Penjualan terhadap k- 4 Aset Milik Penggugat pada tanggal 24 Januari 2019 dengan Nomor : 014 /SME –R /SnD10 /BKL /2019., Selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Printout dari facebook atas nama ERLANGGA WIJAYA, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Tanda Bukti MOHON DITANGGUHKAN TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN An.AGUS BUDI UTOMO Nomor : 19/Srt-P/ADV-RV/Bkl//2019, pada tanggal 31 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda P-9;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti surat P-1 sampai dengan P-4 adalah copy dari copy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Menimbang..... juga telah mengajukan 2 (satu) orang saksi yang pada pokoknya Menimbang..... dibawah sumpah sebagai berikut :

## 1. Saksi RUDI FIKTOR :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tetapi tidak da Menimbang..... keluarga;
- Bahwa saksi dahulu adalah nasabah dari Bank Danamon. Saksi meminjam uang dari Bank Danamon dan menjaminkan tanah beserta bangunan miliknya, selanjutnya karena Saksi tidak mampu membayar cicilan kepada bank Danamon maka jaminan tanah dan bangunan tersebut diserahkan ke pihak bank. Selanjutnya tanah dan bangunan tersebut di takeover oleh Penggugat Agus Budi Utomo. Saat ini tanah dan bangunan tersebut adalah objek yang dilelang dan dibeli oleh pemenang lelang yang dalam hal ini adalah Tergugat III dalam perkara ini.
- Bahwa saksi menjadi debitur Bank Danamon pada tahun 2012;
- Bahwa tanah dan bangunan yang dimaksud saksi dalam objek perkara ini terletak di Sukaraja, Jln.Lintas Bengkulu – Seluma yang terdiri dari Ruko 2 (dua) pintu dan dibelakangnya rumah dengan 2 (dua) lantai;
- Bahwa tanah dan bangunan yang diagunkan saksi dahulu atas nama istri saksi;
- Bahwa luas tanah dan bangunan yang terdapat di Sukaraja Jln.Lintas Bengkulu – Seluma tersebut kira – kira 1985 m2 dan luas bangunan 325 m2;
- Bahwa nilai pinjaman saksi dengan jaminan tanah dan bangunan tersebut adalah sebesar Rp.1.050.000.000 ( satu milyar lima puluh juta rupiah);
- Bahwa cicilan atas pinjaman tersebut adalah Rp.11.000.000,00 ( sebelas juta rupiah) per bulan dan baru saksi bayar sekitar 2 atau 4 bulan;
- Bahwa kemudian saksi takeover pada tahun 2014 antara pihak Bank dengan Agus Budi Utomo, karena saksi telah menyerahkan aset jaminan kepada pihak Bank;

Halaman 95 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl



- Bahwa yang menguasai aset berupa tanah dan bangunan sekarang masih Penggugat Agus Budi Utomo;
- Bahwa bangunan di atasnya berupa ruko dimanfaatkan oleh Penggugat untuk jualan pecel lele;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat I sampai dengan Tergugat III, dan Turut Tergugat I akan menanggapinya dalam kesimpulan;

## 2. Saksi YEPRIZAL

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi dahulu adalah salah satu debitur dari Bank Danamon dan saksi mengetahui pemenang lelang dalam perkara ini adalah karyawan dari bank Danamon;
- Bahwa saksi mengetahui dari Penggugat melalui foto yang ditunjukkan kepada saksi sekitar 2 bulan yang lalu;
- Bahwa obyek yang dilelang adalah tanah dan bangunan yang terletak di Sukaraja;
- Bahwa bangunan tersebut terdiri dari 3 (tiga) pintu dan dipakai oleh Penggugat untuk usaha kelontongan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah dan bangunan tersebut dahulu adalah milik Rudi Fiktor yang kemudian di takeover kepada Penggugat;
- Bahwa sekarang tanah dan bangunan tersebut kosong;
- Bahwa setahu saksi tanah dan bangunan tersebut dilelang karena Agus Budi tidak mampu membayar cicilan dikarenakan usahanya mengalami kemerosotan;
- Bahwa sebelum dilelang oleh Bank, saksi pernah mendengar Agus Budi menawarkan untuk menjual aset tersebut;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat I sampai dengan Tergugat III, dan Turut Tergugat I akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, selanjutnya diberi tanda, T.I.-1.
2. Fotokopi Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 16, tanggal 5 Pebruari 2010, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, selanjutnya diberi tanda, T.I.-2.
3. Fotokopi Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 15 tanggal 4 Nopember 2010, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, selanjutnya diberi tanda, T.I.-3.
4. Fotokopi Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 50 tanggal 18 Mei 2011, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, Sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda, T.I.-4.
5. Fotokopi Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 8 Nopember 2011, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, selanjutnya diberi tanda, T.I.-5.
6. Fotokopi Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 46 tanggal 15 Agustus 2012, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, selanjutnya diberi tanda, T.I.-6.
7. Fotokopi Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 7 Desember 2012, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, selanjutnya diberi tanda, T.I.-7.
8. FotokoPerjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWK/0045/2013 tanggal 25 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda, T.I.-8.
9. Fotokopi Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 40 tanggal 19 Juli 2013, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, selanjutnya diberi tanda, T.I.-9.
10. Fotokopi Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 26 Pebruari 2014, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu, selanjutnya diberi tanda, T.I.-10
11. *Copy dari copy Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.00003/Kayu Arang*, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Pro-pinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang, selanjutnya diberi tanda, T.I.-11.
12. *Copy dari copy SHM No.00005/Niur*, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam

*Halaman 97 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*

#### 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)



Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 15 Nopember 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, selanjutnya diberi tanda, T.I.-12.

13. *Copy dari copy SHM No.00006/Niur*, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 23 Desember 2009, selanjutnya diberi tanda, T.I.-13.

14. *Copy dari copy SHM No.00336/Lubuk Sahung*, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Maret 1982 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, selanjutnya diberi tanda, T.I.-14.

15. *Copy dari copy SHM No.000011/Sukaraja*, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Pebruari 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, selanjutnya diberi tanda, T.I.-15.

16. *Copy dari copy Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.35/2010* tanggal 18 Maret 2010 Juncto *Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") No.30/SKJ/2010* tanggal 25 Pebruari 2010, peringkat pertama, sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah). selanjutnya diberi tanda, T.I.-16.

17. *Copy dari Copy SHT No.837/2011* tanggal 22 Desember 2011 Juncto APHT No.337/2011 tanggal 28 Nopember 2011, peringkat kedua, sebesar Rp.562.000.000,- (lima ratus enam puluh dua juta Rupiah). selanjutnya diberi tanda, T.I.-17.

18. *Copy dari Copy SHT No.00152/2013* tanggal 11 Pebruari 2013 Juncto APHT No.1744/2012 tanggal 26 Desember 2012, peringkat ketiga, sebesar Rp.113.000.000,- (seratus tiga belas juta Rupiah) selanjutnya diberi tanda, T.I.-18.

19. *Copy dari Copy SHT No.00627/2014* tanggal 3 Juni 2014 Juncto APHT No.480/2014 tanggal 26 Maret 2014, peringkat keempat, sebesar Rp.224.250.000,- (dua ratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh juta Rupiah). selanjutnya diberi tanda, T.I.-19.

20. *Copy dari Copy SHT No.01333/2013* tanggal 22 Oktober 2013 Juncto APHT No.1519/2013 tanggal 19 September 2013, peringkat

*Halaman 98 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



pertama, sebesar Rp.222.000.000,- (dua ratus dua puluh dua juta Rupiah).  
selanjutnya diberi tanda, T.I.-20.

**21.** Copy dari Copy **SHT No.00680/2014** tanggal 9 Juni 2014 Juncto APHT No.647/2014 tanggal 28 April 2014, peringkat pertama, sebesar Rp.1.083.000.000,- (satu milyar delapan puluh tiga juta Rupiah).  
selanjutnya diberi tanda, T.I.-21.

**22.** Copy dari Copy Laporan Penilaian Properti Untuk Keperluan Agus Budi Utomo No. File : R.DM.16.09.0465.1., selanjutnya diberi tanda, T.I.-22.

**23.** Copy dari Copy Laporan Penilaian Properti Untuk Keperluan Agus Budi Utomo No. File : R.DM.16.09.0465.1.2 ., selanjutnya diberi tanda, T.I.-23.

**24.** Copy dari copy : **Surat pemberitahuan lelang No.329/RO-VI/BKL/1216** tanggal 13 Desember 2016 dari **Tergugat I** kepada **Penggugat**, selanjutnya diberi tanda, T.I.-24.

**25.** Copy dari copy: Pengumuman lelang melalui **surat kabar harian Rakyat Bengkulu** pada tanggal 28 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda, T.I.-25.

**26.** Copy dari Copy **Risalah Lelang** No.28/2017 tanggal 11 Januari 2017, selanjutnya diberi tandpa, T.I.-26.

Surat – surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan kecuali bukti T.I-11,T.I-12,T.I-13,T.I-14,T.I-15,T.I-16,T.I-17,T.I-18,T.I-19,T.I-20,T.I-21,T.I-24,T.I-25 adalah Foto Copy dari Copy.

Menimbang, bahwa Terguat I tidak mengajukan saksi – saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 28/2017 tanggal 11 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda T.II.-1;
2. Copy dari Copy Perjanjian Kredit Nomor 90 tanggal 27 Agustus 2009 berikut segala penambahan, perubahan, perpanjangan dan pembaharuannya, selanjutnya diberi tanda T.II.-2;
3. a. Fotokopi sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00003 a.n. Agus Budi Utomo, selanjutnya diberi tanda T.II.-3a;  
b. Fotokopi SHM Nomor 00005 a.n. Agus Budi Utomo, selanjutnya diberi tanda T.II.-3b;  
c. Fotokopi SHM Nomor 00006 a.n. Agus Budi Utomo, selanjutnya diberi tanda T.II.-3c;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Fotokopi SHM Nomor 00336 a.n. Agus Budi Utomo, selanjutnya diberi tanda T.II.-3d;
- e. Fotokopi SHM Nomor 00011 a.n. Agus Budi Utomo, selanjutnya diberi tanda T.II.-3e;
4.
  - a. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 273/2009 tanggal 4 November 2009, selanjutnya diberi tanda T.II.-4a;
  - b. Fotokopi SHT Nomor 36/2010 tanggal 18 Maret 2010, selanjutnya diberi tanda T.II.-4b;
  - c. Fotokopi SHT Nomor 503/2011 tanggal 24 Agustus 2011, selanjutnya diberi tanda T.II.-4c;
  - d. Fotokopi SHT Nomor 438/2010 tanggal 28 Februari 2010, selanjutnya diberi tanda T.II.-4d;
  - e. Fotokopi SHT Nomor 35/2010 tanggal 18 Maret 2010, selanjutnya diberi tanda T.II.-4e;
  - f. Fotokopi SHT Nomor 837/2011 tanggal 22 Desember 2011. Tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II.-4f;
  - g. Fotokopi SHT Nomor 00152/2013 tanggal 11 Februari 2013. selanjutnya diberi tanda T.II.-4g;
  - h. Fotokopi SHT Nomor 00627/2014 tanggal 3 Juni 2014, selanjutnya diberi tanda T.II.-4h;
  - i. Fotokopi SHT Nomor 01333/2013 tanggal 22 Oktober 2013, selanjutnya diberi tanda T.II.-4i;
  - j. Fotokopi SHT Nomor 00680/2014 tanggal 4 Juni 2014. Tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II.-4j;
5.
  - a. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 1/2017 tanggal 3 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda T.II.-5a;
  - b. Fotokopi SKPT Nomor 2/2017 tanggal 3 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda T.II.-5b;
  - c. Fotokopi SKPT Nomor 3/2017 tanggal 3 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda T.II.-5c;
  - d. Fotokopi SKPT Nomor 4/2017 tanggal 3 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda T.II.-5d;
  - e. Fotokopi SKPT Nomor 5/2017 tanggal 3 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda T.II.-5e;
6. Fotokopi Surat Pernyataan PT Bank Danamon Indonesia, Tbk 270/RO-VI/BKL/1016 tanggal 20 Oktober 2016, selanjutnya diberi tanda T.II.-6;
7.
  - a. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 002/SP/BKL-RO/0414 tanggal 2 Mei 2014, selanjutnya diberi tanda T.II.-7a;

**Halaman 100 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**



- b. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 0202/SP/BKL-RO/0614 tanggal 16 Juni 2014, selanjutnya diberi tanda T.II.-7b;
- c. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 025/SP/RO-VI/PLG/0714 tanggal 10 Juli 2014, selanjutnya diberi tanda T.II.-7c;
8. Fotokopi Surat PT Bank Danamon Indonesia, Tbk Nomor 267/RO-VI/BKL/1016 tanggal 20 Oktober 2016 hal Permohonan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.II.-8;
9. Fotokopi Surat Kepala KPKNL Bengkulu Nomor SPL-190/WKN.05/KNL.01/2016, selanjutnya diberi tanda T.II.-9;
10. Fotokopi Pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui:
- a. Selebaran tanggal 13 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda T.II.-10a;
- b. Surat kabar harian "Rakyat Bengkulu" tanggal 28 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda T.II.-10b;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat PT Bank Danamon Indonesia, Tbk Nomor 329/RO-VI/BKL/1216 tanggal 13 Desember 2016 hal Pemberitahuan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.II.-11;
12. a. Fotokopi Lampiran surat PT Bank Danamon Indonesia, Tbk Nomor 267/RO-VI/BKL/1016 tanggal 20 Oktober 2016 tentang Daftar Harga Limit Lelang, selanjutnya diberi tanda T.II.-12a;
- b. Fotokopi Laporan Penilaian Properti Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan Nomor R.DM.16.09.0465.1.2., selanjutnya diberi tanda T.II.-12b;
- Surat – surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan kecuali T.II.-2, T.II.-3a, T.II.-3b, T.II.-3c, T.II.-3d, T.II.-3e, T.II.-4a, T.II.-4b, T.II.-4c, T.II.-4d, T.II.-4d, T.II.-4e, T.II.-4f, T.II.-4g, T.II.-4h, T.II.-4i, T.II.-4j, T.II.-7a, T.II.-7b, T.II.-7c, T.II.-11, T.II.-12b tidak ada aslinya.

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi – saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik ("**SHM**") **No.00003/Kayu Arang**, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Juni 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**), selanjutnya diberi tanda, T.III.-1;

**Halaman 101 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**



2. **Fotokopi SHM No.00005/Niur**, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 15 Nopember 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (in casu: **Tergugat III**), selanjutnya diberi tanda, T.III.-2;

3. **Fotokopi SHM No.00006/Niur**, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 23 Desember 2009 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**), selanjutnya diberi tanda, T.III.-3;

4. **Fotokopi SHM No.00336/Lubuk Sahung**, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Maret 1982 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**), selanjutnya diberi tanda, T.III.-4;

5. **Fotokopi SHM No.000011/Sukaraja**, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Pebruari 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**), selanjutnya diberi tanda, T.III.-5;

6. **Fotokopi Risalah Lelang No.28/2017** tanggal 11 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda, T.III.-6

7. **Fotokopi** dari fotokopi Pengumuman koran Surat Kabar Hariian Rakyat Bengkulu tanggal 28 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda, T.III.-7;

8. **Fotokopi** Surat pertama dari **Tergugat III** kepada **Penggugat** tertanggal 15 Juni 2017 untuk segera mengosongkan tanah dn bangunan obyek sengketa secara sukarela, selanjutnya diberi tanda, T.III.-8;

9. **Fotokopi** Surat kedua dari **Tergugat III** kepada **Penggugat** tertanggal 29 Nopember 2017 untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa secara sukarela, selanjutnya diberi tanda, T.III.-9;

10. **Fotokopi** Surat Nomor : 015/RTP/Somasi/IV/2018 tanggal 5 April 2018 perihal Peringatan / Somatie dari Rodiansyah Trista Putra, SH., MH., & Partners selaku kuasa hukum **Tergugat III** kepada **Penggugat** untuk segera

*Halaman 102 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



mengosongkan bidang-bidang tanah dan bangunan Obyek Sengketa tersebut, selanjutnya diberi tanda, T.III.-10;

**11.** Fotokopi Surat tertanggal 23 Juli 2018 dari Rodiansyah Trista Putra, SH., MH., & Partners selaku kuasa hukum **Tergugat III** kepada Ketua Pengadilan Negeri Tais, perihal Permohonan Eksekusi atas Risalah Lelang Nomor : 28/2017 tanggal 17 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda, T.III.-11;

**12.** Fotokopi Teguran/Aanmaning Ketua Pengadilan Negeri Tais kepada **Penggugat** berdasarkan Permohonan Eksekusi No.1/Pdt.Eks/2018/PN.Tais. tanggal 9 Januari 2019 agar datang meng-hadap Ketua Pengadilan Negeri Tais pada tanggal 14 Januari 2019 terkait permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh **Tergugat III**, selanjutnya diberi tanda T.III-12;

**13.** Fotokopi Teguran/Aanmaning Ketua Pengadilan Negeri Tais kepada **Penggugat** berdasarkan Permohonan Eksekusi No.2/Pdt.Eks/2018/PN.Tais. tanggal 9 Januari 2019 agar datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Tais pada tanggal 14 Januari 2019 terkait permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh **Tergugat III**, selanjutnya diberi tanda T.III-13

**14.** Fotokopi Teguran/Aanmaning Ketua Pengadilan Negeri Tais kepada **Penggugat** berdasarkan Permohonan Eksekusi No.3/Pdt.Eks/2018/PN.Tais. tanggal 9 Januari 2019 agar datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Tais pada tanggal 16 Januari 2019 terkait permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh **Tergugat III**, selanjutnya diberi tanda T.III-14

**15.** Fotokopi Teguran/Aanmaning Ketua Pengadilan Negeri Tais kepada **Penggugat** berdasarkan Permohonan Eksekusi No.4/Pdt.Eks/2018/PN.Tais. tanggal 9 Januari 2019 agar datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Tais pada tanggal 16 Januari 2019 terkait permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh **Tergugat III**, selanjutnya diberi tanda T.III-15;

**16.** Fotokopi *Aplikasi Transfer Setoran uang jaminan lelang Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.00003/Kayu Arang* a.n. Agus Budi Utomo, dari **Tergugat III** kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bengkulu (**Tergugat II**), sebesar Rp. 116.000.000,- (seratus enam belas juta Rupiah). selanjutnya diberi tanda T.III-16;

**17.** Fotokopi *Aplikasi Transfer Setoran uang jaminan lelang SHM No.00005/Niur dan SHM No.00006/Niur* a.n. Agus Budi Utomo, dari **Tergugat III** kepada **Tergugat II**, sebesar Rp. 550.500.000,- (lima ratus lima puluh juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda T.III-17;

**18.** Fotokopi *Aplikasi Transfer Setoran uang jaminan lelang SHM No.00336/Lubuk Sahung* a.n. Agus Budi Utomo, dari **Tergugat III** kepada



**Tergugat II**, sebesar Rp. 116.000.000,- (seratus enam belas juta Rupiah),selanjutnya diberi tanda T.III-18;

19. Fotokopi Aplikasi Transfer Setoran uang jaminan lelang **SHM No.000011/Sukaraja** a.n. Agus Budi Utomo, dari **Tergugat III** kepada **Tergugat II**, sebesar Rp. 302.000.000,- (tiga ratus dua juta Rupiah), selanjutnya diberi tanda T.III-19

20. Fotokopi Aplikasi Transfer Setoran pelunasan dan bea lelang **SHM No.00003/Kayu Arang** a.n. Agus Budi Utomo, dari **Tergugat III** kepada **Tergugat II**, sebesar Rp. 179.800.000,- (seratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda T.III-20;

21. Fotokopi Aplikasi Transfer Setoran pelunasan dan bea lelang **SHM No.00005/Niur dan SHM No.00006/Niur** a.n. Agus Budi Utomo, dari **Tergugat III** kepada **Tergugat II**, sebesar Rp. 852.000.000,- (delapan ratus lima puluh dua juta Rupiah). Sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.III-21;

22. Fotokopi Aplikasi Transfer Setoran pelunasan dan bea lelang **SHM No.00336/Lubuk Sahung** a.n. Agus Budi Utomo, dari **Tergugat III** kepada **Tergugat II**, sebesar Rp. 179.800.000,- (seratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda T.III-22;

23. Fotokopi Aplikasi Transfer Setoran pelunasan dan bea lelang **SHM No.000011/Sukaraja** a.n. Agus Budi Utomo, dari **Tergugat III** kepada **Tergugat II**, sebesar Rp. 468.100.000,- (empat ratus enam puluh delapan juta seratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda T.III-23

Bahwa Fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan serta telah bersesuaian dengan aslinya, kecuali bukti T.III-6,T.III-7,T.III-8,T.III-9,T.III-10 dan T.III-11, T.III-17, T.III-18, T.III-19, karena merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Tergugat III menyatakan tidak mengajukan saksi dipersidangan

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 00003, L: 975 M2, Desa: Kayu Arang, Kec: Sukaraja, An: Erlangga Wijaya, selanjutnya diberi tanda T.T.1-1
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 00005, L: 1.260 M2, Desa: Niur Kec: Sukaraja, An : Erlangga Wijaya, selanjutnya diberi tanda T.T.1-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 00006, L: 91 M2, Desa: Niur, Kec: Sukaraja An: Erlangga Wijaya, selanjutnya diberi tanda T.T.1-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 00011, L: 1.985 M2, Desa: Sukaraja,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kec: Sukaraja An : Erlangga Wijaya, selanjutnya diberi tanda T.T.1-4
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 00336, L: 1.450 M2, Desa : Lubuk Sahung, Kec: Sukaraja, An: Erlangga Wijaya, selanjutnya diberi tanda T.T.1-5
6. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tanggal 03 Januari 2019:
- No. 1/2017
  - No. 2/2017
  - No. 3/2017
  - No. 4/2017
  - No. 5/2017
- , selanjutnya diberi tanda T.T.1-6
7. Fotokopi Berkas Peralihan Hak (Warkah)
- No. 1504/2017 tanggal 18 April 2017 (DI 931/2017)
  - No. 1589/2017 tanggal 18 April 2017 (DI 939/2017)
  - No. 1505/2017 tanggal 18 April 2017 (DI 1169/2017)
  - No. 1503/2017 tanggal 18 April 2017 (DI 930/2017)
  - No. 1499/2017 tanggal 18 April 2017 (DI 938/2017)
- selanjutnya diberi tanda T.T.1-7

Bahwa Fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi – saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat maupun saksi – saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I sampai dengan Tergugat II mengajukan Tanggapan Alat bukti dan Kesimpulan secara tertulis masing-masing di persidangan tanggal 22 Agustus 2019 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dalam persidangan, selanjutnya memohon putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat di dalam Berita Acara persidangan perkara ini yang dipandang perlu dan bermanfaat termasuk hal-hal yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat I sampai dengan Tergugat III serta Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II baik berupa tanggapan pembuktian terhadap bukti dan kesimpulan atau konklusi yang diajukan oleh kedua belah pihak dianggap

kesemuanya.....

**Halaman 105 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**



kesemuanya itu telah masuk dan menjadi satu bagian dan dianggap dipertimbangkan dalam putusan ini;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan provisi untuk segera memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Bengkulu untuk MENANGGUHKAN dengan meletakkan sita jaminan atas obyek jaminan kepada Penggugat hingga perkara aquo selesai mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*)

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat sebagai mana tersebut dalam sertifikat :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00005 Luas Tanah : 1.260 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00006 Luas Tanah: 91 M<sup>2</sup> = Total Luas Tanah: 1.351, Luas Bangunan 810 M<sup>2</sup> (2) Lantai Atas Nama Agus Budi Utomo (Penggugat);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00011 Luas Tanah: 1.985 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan 325 M<sup>2</sup> atas nama Agus Budi Utomo (Penggugat);
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00003 Luas Tanah : 975 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan 317 M<sup>2</sup> atas Nama Agus Budi Utomo (Penggugat);
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00336 Luas Tanah: 1.450 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan: 48 M<sup>2</sup> atas nama Agus Budi Utomo (Penggugat);

Berdasarkan Risalah Lelang No.28/2017 tanggal 11 Januari 2017 telah terlaksana dan laku dijual dan Tergugat III selaku pemenang lelangnya;

Menimbang, bahwa oleh Tergugat III oleh karena Penggugat tidak mau mengosongkan dan menyerahkan obyek tersebut kepada Tergugat III, akhirnya Tergugat mengajukan permohonan Eksekusi kepada Pengadilan Negeri Tais;

Menimbang, bahwa dengan demikian permohonan eksekusi atas objek lelang yang telah dibeli oleh Tergugat III kepada Pengadilan Negeri Tais adalah sama halnya dengan permohonan eksekusi terhadap putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, karena dalam Akta Hak Tanggungan telah termuat irah – irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dengan demikian permohonan Provisi dari Penggugat haruslah ditolak;

### Dalam Eksepsi :

**Halaman 106 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**



Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawaban Tergugat I sampai dengan Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Incompetency / Exceptio Declinatoire/ Tidak berwenang secara Relatif.
2. Tentang Gugatan Kabur
3. Tentang gugatan keliru pihak

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gtersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

#### **Ad.1 Gugatan Penggugat Incompetency / Exceptio Declinatoire/ Tidak berwenang secara Relatif.**

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis tidak memutuskan dengan putusan sela karena berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR menyatakan bahwa "tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditanda tangani oleh Penggugat, atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat kediaman si Tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri ditempat tinggalnya yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (2) HIR menyatakan bahwa "jika yang digugat lebih dari seorang, sedang mereka tinggal didaerah hukum pengadilan negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh Penggugat".;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas pengadilan negeri Bengkulu berwenang mengadili perkara aquo, dan eksepsi mengenai kompetensi relatif dari Tergugat I dan Tergugat III harus ditolak;

#### **Ad.2 Eksepsi tentang gugatan kabur**

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya para Tergugat menyatakan gugatan Penggugat kabur karena gugatan Penggugat tanpa alasan yang jelas dan telah mencampuradukkan antara perbuatan melawan hukum dengan perbuatan wanprestasi / ingkar janji.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini sudah jelas apa yang menjadi obyek perkara adalah keberatan Penggugat atas dilaksanakannya lelang atas sertifikat:

- Sertifikat Hak Milik Nomor: 00005 Luas Tanah : 1.260 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00006 Luas Tanah: 91 M<sup>2</sup> = Total Luas Tanah: 1.351, Luas Bangunan 810 M<sup>2</sup> (2) Lantai Atas Nama Agus Budi Utomo (Penggugat);

*Halaman 107 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor: 00011 Luas Tanah: 1.985 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan 325 M<sup>2</sup> atas nama Agus Budi Utomo (Penggugat);
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 00003 Luas Tanah : 975 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan 317 M<sup>2</sup> atas Nama Agus Budi Utomo (Penggugat);
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 00336 Luas Tanah: 1.450 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan: 48 M<sup>2</sup> atas nama Agus Budi Utomo (Penggugat);

Yang mana dikarenakan Penggugat ada membuka / meminjam uang kepada Tergugat I, maka sertifikat –sertifikat tersebut dijadikan jaminan / agunan oleh Penggugat, dan telah diiberikan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Juncto Sertipikat Hak Tanggungan yang dibuat dan ditanda-tangani antara **Tergugat I** dan **Penggugat**, yaitu :

- Hak Tanggungan terhadap :
  - SHM No.00003/Kayu Arang, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Juni 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**); dan
  - SHM No.00005/Niur, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagai-mana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 15 Nopember 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**),

berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan :

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan (“**APHT**”) No.167/SKJ/2009 tanggal 28 Oktober 2009, peringkat pertama sebesar Rp.163.000.000,- (seratus enam puluh tiga juta Rupiah) Juncto Sertipikat Hak Tanggungan (“**SHT**”) No.273/2009 tanggal 4 Nopember 2009.
- b. APHT No.31/SKJ/2010 tanggal 25 Pebruari 2010, peringkat kedua sebesar Rp.1.168.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh delapan juta Rupiah) Juncto SHT No.36/2010 tanggal 18 Maret 2010.

**Halaman 108 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**



- c. APHT No.376/SKJ/2011 tanggal 15 Juli 2011, peringkat ketiga sebesar Rp.14.000.000,- (empat belas juta Rupiah) Juncto SHT No.503/2011 tanggal 24 Agustus 2011.
- d. APHT No.377/SKJ/2011 tanggal 15 Juli 2011, peringkat ke-empat sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta Rupiah) Juncto SHT No.502/2011 tanggal 24 Agustus 2011.
- e. APHT No.336/2011 tanggal 28 Nopember 2011, peringkat ke-lima sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) Juncto SHT No.836/2011 tanggal 22 Desember 2011.
- f. APHT No.481/2014 tanggal 26 Maret 2014, peringkat keenam sebesar Rp.224.250.000,- (dua ratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) Juncto SHT No.00620/2014 tanggal 3 Juni 2014.
- Hak Tanggungan terhadap SHM No.00006/Niur, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan :
  - a. APHT No.30/SKJ/2010 tanggal 25 Pebruari 2010, peringkat pertama sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) Juncto SHT No.35/2010 tanggal 18 Maret 2010.
  - b. APHT No.337/2011 tanggal 28 Nopember 2011, peringkat ke-dua sebesar Rp.562.000.000,- (lima ratus enam puluh dua juta Rupiah) Juncto SHT No.837/2011 tanggal 22 Desember 2011.
  - c. APHT No.1744/2012 tanggal 26 Desember 2012, peringkat ke-tiga sebesar Rp.113.000.000,- (seratus tiga belas juta Rupiah) Juncto SHT No.00152/2013 tanggal 11 Pebruari 2013.
  - d. APHT No.480/2014 tanggal 26 Maret 2014, peringkat keempat sebesar Rp.224.250.000,- (dua ratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh juta Rupiah) Juncto SHT No.00627/2014 tanggal 3 Juni 2014.
- Hak Tanggungan terhadap SHM No.00336/Lubuk Sahung, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan APHT No.1519/2013 tanggal 19 September 2013, peringkat pertama sebesar Rp.222.000.000,- (dua ratus dua puluh dua juta Rupiah) Juncto SHT No.01333/2013 tanggal 22 Oktober 2013.



- Hak Tanggungan terhadap SHM No.000011/Sukaraja, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan APHT No.647/2014 tanggal 28 April 2014, peringkat pertama sebesar Rp.1.083.000.000,- (satu milyar delapan puluh tiga juta Rupiah) Juncto SHT No.00680/2014 tanggal 9 Juni 2014.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat macet dalam pembayaran angsuran kreditnya, sertifikat – sertifikat tersebut atas nama Penggugat dilelang oleh Tergugat I dan II, berdasarkan risalah lelang Nomor No.28/2017 tanggal 11 Januari 2017, dimana obyek sengketa laku terjual dengan harga Rp. 2.710.000.000,00 ( Dua milyar tujuh ratus sepuluh juta rupiah) dimana Tergugat III selaku pemenang lelang/pembelinya;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Para Tergugat yang telah mencampuradukkan antara perbuatan melawan hukum dengan perbuatan wanprestasi / ingkar janji, Majelis Hakim berpendapat oleh karena eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok dari perkara *a quo* dan bukan termasuk dalam materi eksepsi, maka sepatutnya mengenai hal tersebut haruslah dipertimbangkan dan diputus dalam pertimbangan pokok perkara dalam putusan ini. Oleh karenanya eksepsi Para Tergugat sepanjang mengenai hal tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

### **Ad.3 Tentang gugatan keliru pihak**

Menimbang, bahwa pada dasarnya setiap orang diperbolehkan berperkara di depan pengadilan, kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap (*onbekwaam*) yaitu mereka yang belum dewasa dan/atau tidak sehat akal pikirannya yang mana orang yang tidak cakap diwakili oleh orangtuanya/walinya sedangkan orang yang tidak sehat akal pikirannya diwakili oleh pengampunya (*curatele*). Dan sebagai subjek hukum maka badan hukum baik yang bersifat publik (Negara, Propinsi, Kabupaten, Instansi-instansi pemerintah dan lain-lain) maupun yang bersifat privat (Perseroan Terbatas, koperasi, perasuransian, yayasan dan lain-lain) juga dapat berperkara di pengadilan yakni melalui pengurusnya atau wakilnya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Pihak Penggugat dalam perkara perdata adalah pihak yang memulai membikin suatu perkara dengan mengajukan gugatan karena merasa hak perdatanya dirugikan, sedangkan Tergugat adalah pihak yang ditarik ke depan pengadilan karena dirasa oleh Penggugat sebagai yang merugikan hak perdatanya. Perkataan dirasa dan merasa disini dimaksudkan sebagai keadaan yang belum pasti yang masih

**Halaman 110 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**



memerlukan pembuktian dipersidangan. Dan selain pihak Penggugat dan Tergugat, dalam praktek sering ada pihak yang disebut sebagai Turut Tergugat. Sebenarnya istilah Turut Tergugat tidak dikenal dalam hukum acara perdata, hal ini lazim ditujukan kepada pihak yang tidak menguasai objek perkara atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu. Diikutsertakan mereka dalam gugatan hanya sebagai pelengkap dan dalam petitum biasa dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan (Putusan Mahkamah Agung No.663K/Sip/1971, bertanggal 6-8-1973);

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan yang berbentuk contentiosa, dimana terlibat kedua belah pihak yang bertindak dan berkedudukan baik sebagai pihak Penggugat maupun pihak Tergugat maka dalam hal ini seseorang yang bertindak sebagai Penggugat seharusnya adalah orang yang benar – benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum sebagai ..... pula pihak yang ditarik sebagai Tergugat haruslah orang yang tepat dan kapasitas. Dalam suatu gugatan bentuk '*error in persona*' dapat disebabkan oleh '*Plurium Litis Consortium*' atau pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat (*M.Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata*);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis ..... berpendapat gugatan Penggugat sudah tepat yakni Penggugat mempunyai kapasitas secara hukum menggugat karena merasa ada hak perdatanya yang dilanggar oleh Para Tergugat, dan Para Tergugat juga mempunyai kapasitas hukum sebagai pihak Tergugat maka dengan demikian eksepsi Para Tergugat sepanjang mengenai gugatan Penggugat keliru pihak (*Error Persona*) dan salah alamat (*error in persona*) ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan yang pada pokoknya adalah memohon menanggukhkan dengan meletakkan sita jaminan atas obyek jaminan kepada Penggugat hingga perkara aquo selesai mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*) karena Proses Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya – tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal – hal :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan perjanjian kredit, dimana Tergugat I sebagai kreditor dan Penggugat sebagai



Debitur dengan akta Perjanjian Kredit **No.90 tanggal 27 Agustus 2009, dibuat di hadapan IS HARIYANI, SH., Notaris di Bengkulu;**

**2.** Bahwa dalam perjanjian tersebut Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat I dengan keseluruhan sebesar Rp.4.472.528.458,76 (empat milyar empat ratus tujuh puluh dua juta limaratus duapuluh delapan ribu empat ratus lima puluh delapan rupiah tujuh puluh enam sen);

**3.** Bahwa dalam perjanjian tersebut sebagai jaminan kepada Tergugat I, pihak Penggugat telah menyerahkan sertifikat :

- Sertifikat Hak Milik Nomor: 00005 Luas Tanah : 1.260 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00006 Luas Tanah: 91 M<sup>2</sup> = Total Luas Tanah: 1.351, Luas Bangunan 810 M<sup>2</sup> (2) Lantai Atas Nama Agus Budi Utomo (Penggugat);
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 00011 Luas Tanah: 1.985 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan 325 M<sup>2</sup> atas nama Agus Budi Utomo (Penggugat);
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 00003 Luas Tanah : 975 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan 317 M<sup>2</sup> atas Nama Agus Budi Utomo (Penggugat);
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 00336 Luas Tanah: 1.450 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan: 48 M<sup>2</sup> atas nama Agus Budi Utomo (Penggugat);

Yang selanjutnya atas jaminan tersebut atas kesepakatan Penggugat dan Tergugat I telah diletakkan Hak Tanggungan

- SHM No.00003/Kayu Arang, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Juni 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**); dan
- SHM No.00005/Niur, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagai-mana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 15 Nopember 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**),

berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan :

- ✓ Akta Pemberian Hak Tanggungan (“**APHT**”) No.167/SKJ/2009 tanggal 28 Oktober 2009, peringkat pertama sebesar Rp.163.000.000,- (seratus enam puluh tiga juta Rupiah)

**Halaman 112 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juncto Sertipikat Hak Tanggungan (“SHT”) No.273/2009 tanggal 4 No-pember 2009.

✓ APHT No.31/SKJ/2010 tanggal 25 Pebruari 2010, peringkat kedua sebesar Rp.1.168.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh delapan juta Rupiah) Juncto SHT No.36/2010 tanggal 18 Maret 2010.

✓ APHT No.376/SKJ/2011 tanggal 15 Juli 2011, peringkat ketiga sebesar Rp.14.000.000,- (empat belas juta Rupiah) Juncto SHT No.503/2011 tanggal 24 Agustus 2011.

✓ APHT No.377/SKJ/2011 tanggal 15 Juli 2011, peringkat keempat sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta Rupiah) Juncto SHT No.502/2011 tanggal 24 Agustus 2011.

✓ APHT No.336/2011 tanggal 28 Nopember 2011, peringkat ke-lima sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) Juncto SHT No.836/2011 tanggal 22 Desember 2011.

✓ APHT No.481/2014 tanggal 26 Maret 2014, peringkat keenam sebesar Rp.224.250.000,- (dua ratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) Juncto SHT No.00620/2014 tanggal 3 Juni 2014.

- Hak Tanggungan terhadap SHM No.00006/Niur, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan :

✓ APHT No.30/SKJ/2010 tanggal 25 Pebruari 2010, peringkat pertama sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) Juncto SHT No.35/2010 tanggal 18 Maret 2010.

✓ APHT No.337/2011 tanggal 28 Nopember 2011, peringkat ke-dua sebesar Rp.562.000.000,- (lima ratus enam puluh dua juta Rupiah) Juncto SHT No.837/2011 tanggal 22 Desember 2011.

✓ APHT No.1744/2012 tanggal 26 Desember 2012, peringkat ke-tiga sebesar Rp.113.000.000,- (seratus tiga belas juta Rupiah) Juncto SHT No.00152/2013 tanggal 11 Pebruari 2013.

✓ APHT No.480/2014 tanggal 26 Maret 2014, peringkat keempat sebesar Rp.224.250.000,- (dua ratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh juta Rupiah) Juncto SHT No.00627/2014 tanggal 3 Juni 2014.

- Hak Tanggungan terhadap SHM No.00336/Lubuk Sahung, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di

**Halaman 113 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**

#### 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)



Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan APHT No.1519/2013 tanggal 19 September 2013, peringkat pertama sebesar Rp.222.000.000,- (dua ratus dua puluh dua juta Rupiah) Juncto SHT No.01333/2013 tanggal 22 Oktober 2013.

- Hak Tanggungan terhadap SHM No.000011/Sukaraja, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan APHT No.647/2014 tanggal 28 April 2014, peringkat pertama sebesar Rp.1.083.000.000,- (satu milyar delapan puluh tiga juta Rupiah) Juncto SHT No.00680/2014 tanggal 9 Juni 2014.

Yang dibuat oleh IS HARIYANI, S.H., selaku PPAT dan didaftarkan ke BPN (Turut Tergugat I), oleh Turut Tergugat I diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan;

4. Bahwa dalam perjalanan masa perjanjian, Penggugat tidak mampu untuk membayar angsuran kredit tersebut, dan pihak Tergugat I telah beberapa kali melakukan teguran terhadap Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak mengindahkannya, akhirnya dilaksanakan lelang oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I dan sebagai pemenang lelangnya adalah Tergugat III, kemudian oleh Tergugat III diajukan kepada Turut Tergugat I untuk melakukan roya dan balik nama dari nama Penggugat kepada nama Tergugat III selaku pemenang lelang;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak melalui prosedur yang benar?;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat ditolak oleh para Tergugat dan Turut Tergugat yang diakui secara tegas maka sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR (283 RBG) yang menyatakan "Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu "ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil pokok gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-9 dan 2 (dua) orang saksi yang menerangkan dibawah sumpah dipersidangan, yang keterangannya sebagaimana diuraikan diatas;

**Halaman 114 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I -1 sampai dengan T.I-26, Tergugat II mengajukan bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-12b, Tergugat III mengajukan bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-23, Turut Tergugat I mengajukan bukti surat TT.I-1 sampai dengan TT.1-7 dan Turut Tergugat II mengajukan bukti surat TT.II-1 sampai dengan TT.II-5

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang merupakan copy dari copy akan mempunyai nilai pembuktian sepanjang dikuatkan dengan alat bukti lainnya maka dapat dijadikan alat bukti yang sah di pers: lainnya..... pengadilan (Yurisprudensi MA No. 701K/Sip/1974, No. 112K/Pdt/1996);

Menimbang, bahwa berdasarkan alat – alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa sebelum pelaksanaan Lelang oleh Tergugat I dan II, oleh Tergugat II telah dilakukan teguran dan peringatan kepada Penggugat yaitu :

- Surat Peringatan pertama No.:002/SP/BKL-RO/0414 tang Menimbang..... 2014;
- Surat Peringatan Kedua : No.:020/SP/BKL-RO/0614 tanggal 16 Juni 2014;
- Surat Peringatan Ketiga No.:025/SP/RO-VI/PLG/0714 tanggal 10 Juli 2014;

Akan tetapi atas teguran dan peringatan tersebut Penggugat tidak mengindahkannya, dan selanjutnya Tergugat I memberikan Teguran yang lebih keras yaitu bukti T.I-24 tentang surat Pemberitahuan lelang No.329/RO-VI/BKL/1216;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak juga mengindahkan teguran dan somasi dari Tergugat I tersebut, akhirnya Tergugat I memohon kepada tim penaksir/penilai Independent Publik KJPP TOTO SUHARTO dan Rekan tanggal 12 Juli 2016 (Bukti T.I-23) , terhadap aset milk Agus Budi Utomo (Penggugat) dengan perincian sebagai berikut :

#### **Untuk SHM 00011 :**

- Nilai Pasar : Rp 755.750.00,00 ( Tujuh ratus lima puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
- Nilai Likuidasi : Rp.529.025.000,00 ( Lima ratus duapuluh sembilan juta dua puluh lima ribu rupiah);

#### **Untuk SHM 00005 dan 00006**

- Nilai Pasar : Rp.1.373.130.000,00 ( Satu milyar tiga ratus tujuh puluh tiga juta seratus tiga puluh ribu rupiah);

**Halaman 115 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nilai Likuidasi Rp. 961.191.000,00 ( Sembilan ratus enam puluh satu juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap aset milik Penggugat tersebut, berdasarkan bukti T.I-11 sampai dengan T.I-15 telah ditetapkan lelang tanggal 11 Januari 2017, dimana sebelum pelaksanaan lelang II telah dilakukan pengumuman lelang I tanggal 15 Desember 2015 dengan harga limit lelang sebesar Rp.2.710.000.000,00 ( Dua milyar tujuh ratus sepuluh juta rupiah) tetapi tidak peminat (TAP) dalam pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pelelangan I tersebut tidak ada peminatnya, kemudian Tergugat I berdasarkan bukti T.I-25 kembali mengadakan pelaksanaan lelang tahap II pada tanggal 11 Januari 2017 dan rencana pelaksanaan lelang tahap II tersebut berdasarkan bukti T.I-24 telah diberitahukan kepada Penggugat oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah lelang dilaksanakan berdasarkan hasil risalah lelang (bukti T.I-26) tanggal 11 Januari 2017, menerangkan bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut telah ditetapkan sebagai pembeli atau pemenang lelang adalah Erlangga Wijaya (Tergugat III) yang telah mencapai limit lelang yang telah ditetapkan sebesar Rp.2.710.000.000,00 ( Dua milyar tujuh ratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, jika dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-6 dan P-7 dan keterangan saksi – saksinya, telah terbukti “bahwa terhadap aset Penggugat telah dilaksanakan dua kali lelang oleh Tergugat I dan II yaitu pertama pada tanggal 15 Desember 2015 terhadap aset milik Penggugat dengan limit harga dan 11 Januari 2017 dengan Rp.2.710.000.000,00 ( Dua milyar tujuh ratus sepuluh juta rupiah) yang hampir sama dengan harga pasar tetapi tidak ada yang mengajukan penawaran, yang kedua pada tanggal 11 Januari 2017 baru aset Penggugat terjual dengan harga Rp.2.710.000.000,00 ( Dua milyar tujuh ratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas menunjukkan pelaksanaan lelang oleh Tergugat I didasarkan pada Pasal 13 Perjanjian Kredit No.90 tanggal 27 Agustus 2009 yang dibuat di hadapan Notaris IS HARYANI, S.H. Notaris di Bengkulu berikut perubahan – perubahannya sampai dengan yang terakhir, yang menyatakan :” **Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit yang disebut dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1.1. diatas, berikut segala perubahannya, seluruh jumlah pinjaman dari DEBITUR terhadap BANK, baik karena hutang pokok, bunga, komisi, fee dan biaya-biaya lainnya**

**Halaman 116 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl**



yang terhutang berdasarkan Perjanjian ini, dapat ditagih dan wajib dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu, dan tanpa perantaraan Pengadilan, BANK dapat langsung menjual harta benda yang dijamin oleh DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK, dengan ketentuan ....., yaitu dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari kejadian dibawah ini :

13.1. Bilamana angsuran hutang pokok dan/atau bunga dan/atau jumlah yang terhutang lain yang timbul berdasarkan Perjanjian ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian ini dan/atau perubahan dan/atau perpanjangannya, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 UUHT dan Peraturan Menteri Keuangan RepublikIndonesia No,27/PMK.06/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, diamna Pasal 6 UUHT secara jelas menyatakan :

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

Beserta penjelasan pasal tersebut yang menyatakan :

*“Hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu daripada Kreditur-Kreditur yang lain...”*

Menimbang, bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi prosedur dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, berarti lelang yang telah dilaksanakan tersebut adalah sah adanya dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melaksanakan lelang terhadap :

- SHM No.00003/Kayu Arang, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma,

**Halaman 117 dari 121** Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl



Kecamatan Sukaraja, Desa Kayu Arang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Juni 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).

- SHM No.00005/Niur, seluas 1.260 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus enam puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagai mana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 15 Nopember 2002 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama Agus Budi Utomo (*in casu* : **Penggugat**) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu* : **Tergugat III**).

- SHM No.00006/Niur, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Niur, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 23 Desember 2009 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu*: **Tergugat III**).

- SHM No.00336/Lubuk Sahung, seluas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Lubuk Sahung, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 20 Maret 1982 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu* : **Tergugat III**).

- SHM No.000011/Sukaraja, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), terletak di Propinsi Bengkulu, Kabupaten Seluma, Kecamatan Sukaraja, Desa Sukaraja, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 28 Pebruari 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma, terdaftar atas nama A. Budi Utomo (*in casu*: **Penggugat**) ) sekarang terdaftar atas nama Erlangga Wijaya (*in casu* : **Tergugat III**) yang telah dijadikan agunan atas hutangnya kepada Tergugat I bukanlah Perbuatan Melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan lelang telah sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, berarti Tergugat III selaku pemenang lelang adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, dan Perbuatan Turut Terguat I yang mengabulkan permohonan balik nama dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III atas aset milik Penggugat dari nama Agus Budi Utomo kepada Erlangga Wijaya (Tergugat III) bukanlah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat kewajiban pembayaran uang paksa/*dwangsom*, oleh karena didalam putusan ini bersifat *constitutief* bukan bersifat *condemnatoir* / penghukuman untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan terhadap salah satu pihak dalam perkara sehingga tuntutan ini bertentangan dengan ketentuan pasal 606 a dan 606 b Rv maka pembebanan uang paksa (*dwangsom*) tidak cukup beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat mengenai permohonan sita jaminan, oleh karena selama proses pemeriksaan ini Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan sita jaminan disebabkan ketidakjelasan permohonan sita jaminan maka Majelis berpendapat petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, Bahwa terhadap petitum Penggugat yang menyatakan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorrad*), oleh karena tidak memenuhi ketentuan yang termuat dalam pasal 191 RBG ( 180 HIR ) jo. SEMA RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, maka petitum inipun tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Para Tergugat telah dapat membuktikan dalil bantahannya, oleh karenanya sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, berarti Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat dan memperhatikan 157 RBg, Pasal 1320 dan Pasal 1365 KUHPeradata serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.068.000,00 ( Dua juta enam puluh delapan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu, pada hari **Selasa** tanggal **10 September 2019** oleh kami **Fitrizal Yanto, S.H.**, selaku Hakim Ketua, **Zeni Zenal Mutaqin**,

*Halaman 119 dari 121 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl*

08/Pen.I/Pdt.G/.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.,M.H. dan Dwi Purwanti, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, , putusan mana diucapkan pada hari **Kamis** tanggal 12 September 2019 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **Zubaidah**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bengkulu, **dihadiri oleh** Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan III, **tanpa dihadiri** oleh Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Zeni Zenal Mutaqin, S.H.,M.H.**

**Fitrizal Yanto, S.H.**

**Dwi Purwanti, S.H.,**

Panitera Pengganti,

**Zubaidah**

## PERINCIAN BIAYA

1.	Biaya	
Pendaftaran .....	Rp	30.000,00
2.	Biaya	
Proses .....	Rp	50.000,00
3.	Biaya	Panggilan
.....	Rp	1.972.000,00
4.	Biaya	Pemeriksaan
Setempat .....	Rp	1.000.000,00
5.	Meterai	
Putusan.....	Rp	6.000,00
6.	Redaksi	
Putusan.....	Rp	10.000,00 +

**Halaman 120 dari 121** Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl



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

Jumlah :

Rp 2.068.000,00

(Dua juta enam puluh delapan ribu rupiah)

**Halaman 121 dari 121** Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Bgl

**Disclaimer**

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

**Halaman 121**