



**PUTUSAN**

**Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**YENNY S**, berkedudukan di Jalan Lunjuk Jaya Gang Raflesia No 82 Rt 049 Rw 014 Kelurahan Pakjo Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang 30137, Lorok Pakjo, Ilir Barat I, Kota Palembang, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada sdr. Hadi Candra, S.H., Deddy Hendarwan, S.H., M.M dan Muchlis, S.H., M.M adalah para Advokat / Pengacara pada Kantor lembaga Bantuan Hukum Mustika Bangsa (MUSBA) yang beralamat di Jalan Macan Kumbang 1 A No. 4 Kelurahan Demang Lebar Daun Kecamatan Ilir Barat Palembang 30137 Domisili Elektronik [Advokat.hd.chandra30@gmail.com](mailto:Advokat.hd.chandra30@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus No.16A00329A/SK-LBHMUSBA/XI/2022 tanggal 03 November 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**LAWAN:**

**BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG A RIVAI PALEMBANG**, bertempat tinggal di Jl Kapten Rivai No 15 Kota Palembang Kode Pos 30129, Sei Pangeran, Ilir Timur I, Kota Palembang, Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada sdr. Sonny Fernadi, S.H., Surya Irawan, S.H., Denta Febrianda, S.H., Muhammad Rinandar, S.H., Hammawi, Januarius, Bagus Irawan, Yusami, yang kesemuanya adalah Pegawai PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Palembang berdasarkan surat kuasa Nomor : B.6245/KC-



IV/ADK/11/2022 tanggal 10 November 2022,  
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KPKLN)**

**PALEMBANG**, bertempat tinggal di Jalan Kapten A. Rivai No.4, Sungai Pangeran, Kec. Ilir Tim. I, Kota Palembang, Sumatera Selatan 30129, Sei Pangeran, Ilir Timur I, Kota Palembang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada sdr. Rakhmat Mahsan, Mardhanus Rudiyanto, Rini Murbaningsih, Sugiharto, Amalia Rizki Yulianti, Muhammad Kahfi, Harun Rusmana, Dudy Wahyudi, Debby Orjina Elysandi, berdasarkan surat kuasa Nomor : SKU-21/MK.6/WKN.04/2022 tanggal 18 November 2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

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 4 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 4 November 2022 dalam Register Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Suami Penggugat adalah konsumen (debitur) yang memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat (kreditur). Bahwa untuk perolehan fasilitas kredit dengan mengagunkan SHM No. 14962/Talang Kelapa Tanggal 28 Maret 2014, Luas 249 M<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur No. 907/Talang Kelapa/2012 tanggal 31Desember 2012 atas nama Penggugat kepada Tergugat, yang terletak di Komplek Citra Grand CITY Cluster The Pavilion Blok E 2 Rt. 039 Rw. 013 Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang Lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan;
2. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Tanah dan Bangunan ( Rumah ) terletak di di Komplek Citra Grand City Cluster The Pavilion Blok E 2 Rt. 039 Rw. 013 Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang Lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan, berdasarkan Surat Ukur No 907/Talang Kelapa/2012 tanggal 31Desember 2012, SHM No.

*Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14962/Talang Kelapa Tanggal 28 Maret 2014, Luas 249 M<sup>2</sup>, yang selanjutnya dalam perkara ini mohon disebut sebagai objek sengketa;

3. Bahwa sebelum memperoleh fasilitas kredit tersebut, antara Suami Penggugat dan Tergugat telah terlebih dahulu saling mengikatkan diri dalam suatu perikatan pembiayaan yang kemudian dituangkan dalam Perjanjian Pembiayaan dengan Nomor Rekening Pinjaman 005901056200100, yang selanjutnya dalam perkara ini mohon disebut sebagai Rekening Pinjaman;
4. Bahwa untuk memperoleh fasilitas kredit atas objek sengketa penggugat telah membayar dana panjar uang muka senilai Rp.900.000.000,- (Sembilan Ratus Juta Rupiah);
5. Bahwa fasilitas kredit tersebut, antara Suami Penggugat dan Tergugat dengan limit Pinjaman Senilai Rp.1.568.808.000 (Satu milyar Enam Ratus Enam Puluh Ddelapan Juta Delapan Ratus Delapan Ribu Rupiah);
6. Bahwa sesuai dengan Perjanjian pembiayaan antara suami penggugat dan Penggugat jangka waktu pembiayaan adalah 60 ( Enam Puluh ) bulan dengan angsuran perbulan senilai Rp. 33.000.000,- ( Tiga Puluh Juta Rupiah );
7. Bahwa Pada tanggal 13 Oktober 2022 Pihak dari Tergugat Menemui Penggugat Perihal Pemberitahuan Eksekusi Lelang HT debitur an. Dodi Sulaiman SURAT B.14488.e-ADK/10/2022 Lelang Objek Sengketa yang akan dilaksanakan tanggal 18 Oktober 2022 dengan Limit Senilai Rp.1.568.808.000 (Satu milyar Enam Ratus Enam Puluh Ddelapan Juta Delapan Ratus Delapan Ribu Rupiah);
8. Bahwa kemudian Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengirim surat nomor 011/SP/LBH-MUSBA/PLG/X/2022 tertanggal 25 Oktober 2022, yang ditujukan kepada Tergugat Prihal : Keberatan dan Permohonan Pembatalan Upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Perihal, berupa permohonan untuk menyelesaikan kewajiban memotong bunga dan denda, melalui musyawarah dan kekeluargaan, dan meminta waktu kepada Tergugat (bank BRI) Selama 2 ( DUA ) Tahun untuk menjual sendiri aset/barang jaminan Senilai Harga Pokok Hutang Agar Tunggalan di Tergugat Selesai, akan tetapi sampai gugatan ini diajukan surat permohonan Penggugat tersebut tidak ditanggapi/direspon oleh Tergugat;
9. Bahwa Sampai Saat Gugatan ini di ajukan Penggugat tidak pernah menerima Salinan Hak tanggungan dan Salinan Perjanjian kredit atas objek sengketa;

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg



10. Bahwa perbuatan Tergugat yang membebankan Hak tanggungan bertentangan dengan UUPK Nomor 8 Tahun 1999 Bab V Ketentuan Pencantuman Klausula Baku Pasal 18 Ayat 1 Berbunyi : Pelaku Usaha dalam menawarkan barang dan / atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/ atau perjanjian apabila yaitu pada huruf H berbunyi : Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk membebani hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran. Dan merupakan sebagai perbuatan melawan hukum;
11. Bahwa sesuai dengan perjanjian pembiayaan yang dibuat antara Suami Penggugat dan Tergugat, jangka waktu pembiayaan adalah 60 (Enam puluh bulan) terhitung sejak tanggal 15 April 2021 s.d 15 April 2026, terhadap perjanjian pembiayaan itu, Penggugat diwajibkan membayar angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 33.000.000,- (Limas belas juta empat ratus enam puluh satu ribu enam ratus tiga puluh enam dua puluh dua rupiah);
12. Bahwa Pada tanggal 02 november melihat Website [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) tidak ada pengumuman Lelang Objek sengketa dan Pada Tanggal 03 November 2022 Tergugat Melihat lagi di Website [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) objek sengketa saat itu telah di umumkan akan dilelang dengan batas waktu tanggal 8 November 2022 Senilai Rp. 1.200.000.000 ( Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah );
13. Bahwa harga pokok lelang Tergugat adalah Rp. Rp. 1.200.000.000 ( Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah ). sangat tidak masuk akal dan terkesan mencariskeuntungan sepihak, Penggugat sangat keberatan karena nilai Tanah dan bangunan saat ini dikisaran Rp.2.500.000.000,- (Dua milyar enam ratus juta rupiah);
14. Bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat dan turut tergugat I yang secara tiba-tiba melakukan pengumuman lelang eksekusi atas tanah objek sengketa milik Penggugat adalah dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum. Mengingat etiked baik Penggugat untuk Penyelesaian secara musyawarah dan mencari pembeli sendiri dengan harga yang sesuai tidak direpson Tergugat;
15. Bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat dan turut tergugat I yang melakukan pengumuman lelang eksekusi atas tanah objek sengketa milik Penggugat Senilai Rp. 1.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) adalah



dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum. Mengingat nilai Limit Anggunan Senilai Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);

16. Bahwa Bank merupakan lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (Financial Intermediaries), sebagai prasarana pendukung yang amat vital untuk menunjang perekonomian, dalam fungsinya mentransfer dana-dana (Loanable Funds) dari penabung atau unit surplus (lender) kepada peminjam (borrowers). sebagai lembaga Intermediasi terdapat hubungan antara bank dan nasabah didasarkan kepada dua unsur yang saling terkait yaitu hukum dan kepercayaan, berdasarkan kepercayaan tersebut bank dapat memobilisasi dana dari masyarakat untuk ditempatkan dibanknya dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit;
17. Bahwa kredit bank belum terdapat pengaturannya secara khusus, sehingga dalam pelaksanaannya diserahkan kehendak para pihak yang mengikatkan diri, dalam keadaan seperti itu kedudukan dibitur dalam posisi yang tidak mengutungkan, tidak mempunyai nilai tawar dan lebih diarahkan oleh dibitur (bank) untuk menerima dan tidak bisa menolaknya, tentang clausula perjanjian yang telah dipersiapkan jauh sebelumnya, yang mau tidak mau harus ditandatangani, walaupun itu merugikan Penggugat, keadaan seperti inilah yang terjadi dan dialami Penggugat diharuskan menandatangani surat perjanjian yang telah dipersiapkan.
18. Bahwa salah satu prinsip dan asas umum dalam mengadakan suatu perjanjian "asas kebebasan berkontrak" artinya para pihak untuk menentukan sendiri isi perjanjian yang akan dibuat, kebebasan berkontrak meliputi kebebasan bagi para pihak untuk menentukan dengan siapa dia berkeinginan atau tidak berkeinginan membuat surat perjanjian, bahwa seorang menurut hukum tidak dapat dipaksakan untuk memasuki suatu perjanjian;
19. Bahwa berdasarkan prinsip asas umum perjanjian yaitu adanya kebebasan berkontrak terbukti Tergugat telah melanggar asas dan prinsip-prinsip dasar kebebasan berkontrak dalam membuat perjanjian, sehingga cukup beralasan apa bila tergugat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat, untuk dibatalkan (null and void) karena didalamnya mengandung unsur : Dwang, dwaling, Bedrog, yang berakibat batalnya suatu perjanjian yang dibuat kedua belah pihak;



20. Bahwa terhadap kemauan dan adanya itikad baik Penggugat untuk menyelesaikan tanggungan dan kewajiban seharusnya ditanggapi secara serius oleh : Tergugat sebagai Kreditor dalam rangka penyelamatan adanya kredit bermasalah dengan berpedoman pada surat edaran bank indonesia nomor 26/4/PPP. Tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsip penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum, diharuskan terlebih dahulu melalui tahap-tahapan yang ditempu, berupa :

- A. Penjadwalan kembali (Reschedulling)
- B. Persyaratan Kembali (Reconditioning)
- C. Penataan Kembali (Restructuring)

Dengan mengedepankan prinsip musyawarah dan kekeluargaan

21. Bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat dan turut tergugat I yang secara tiba-tiba melakukan pengumuman lelang eksekusi atas tanah objek sengketa milik Penggugat adalah dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum. Mengingat etikad baik Penggugat untuk Penyelesaian secara musyawarah dan mencari pembeli sendiri dengan harga yang sesuai tidak direspon Tergugat;

22. Bahwa gugatan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat sehingga patut dan beralasan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walau ada upaya hukum banding, kasasi;

23. Bahwa atas perbuatan Tergugat sebagaimana yang terurai diatas telah nyata KUHPerduta menimbulkan yang kerugian menyatakan pada diri bahwa Penggugat "Tiap karenanya perbuatan berdasarkan yang melanggar Pasal hukum 1365 dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut" Penggugat berhak menuntut ganti rugi sebesar Rp. 1.099.000.000 (Satu milyar Sembilan Puluh Sembilan Juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

#### **Kerugian Materil**

- Jumlah angsuran 3 bulan berturut-turut dengan jumlah angsuran yang telah Penggugat bayar Rp. 99.000.000 ,- (Sembilan puluh tujuh juta rupiah);
- Jumlah dana masuk dana panjar uang muka senilai Rp. 900.000.000'- (Sembilan Ratus Juta Rupiah);



**Kerugian Imateril**

Bahwa selain mengalami kerugian materiil tersebut diatas Penggugat juga menderita kerugian imateriil karena keluarga Penggugat dipermalukan dimuka umum dilokasi eksekusi objek sengketa. Hal mana apabila dinilai dengan uang maka patut dan setara ditetapkan sebesar Rp. 100.000.000 ,- (seratus juta rupiah);

24. Bahwa agar putusan Pengadilan Negeri Palembang Klas 1A Khusus ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada upaya banding, verzet, dan kasasi, uit voorbarr bij voorraad, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap Tanah dan bangunan (rumah) terletak di di Komplek Citra Grand City Cluster The Pavilion Blok E 2 Rt. 039 Rw. 013 Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang Lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan, berdasarkan Surat Ukur No 907/Talang Kelapa/2012 tanggal 31 Desember 2012, SHM No. 14962/Talang Kelapa Tanggal 28 Maret 2014, Luas 249 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat;

25. Bahwa karena Gugatan Penggugat berdasarkan hukum yang benar dan jelas, maka Tergugat, haruslah dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) Rp.1.000.000 ,- (satu juta rupiah) setiap harinya, apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan sampai dipenuhinya isi putusan dengan sempurna oleh Tergugat;

26. Bahwa Penggugat mohon agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan Patuh pada putusan ini;

**PRIMAIR ;**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan salinan resmi Perjanjian kredit dan akta Pemberian hak tanggungan dan dokumen lainnya atas Objek Perkara adalah Perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I untuk memberikan salinan resmi atau asli Perjanjian Kredit dan akta pemberian hak tanggungan serta dokumen lainnya atas objek perkara;
4. Menyatakan batal penetapan Lelang Eksekusi Hak Tangguan di KPKLN Oleh Turut Tergugat;
5. Memerintahkan Tergugat I untuk membuat perhitungan ulang hutang Penggugat dengan menghapus tunggakan bunga, denda, sehingga Hutang Pokok, dijadwalkan kembali penjualan aset secara bersama dalam waktu dua tahun;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan eksekusi terhadap obyek sengketa berupa Tanah dan bangunan(rumah) terletak di jalan Soekarno-Hatta Rt. 05 Rw. 01 Kel. Bukit Baru Kec. Ilir Barat I kota Palembang, SHM No. 14962/Talang Kelapa Tanggal 28 Maret 2014, Luas 249 M<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur No. 907/Talang Kelapa/2012 tanggal 31 Desember 2012 atas nama Penggugat, yang terletak di Komplek Citra Grand CITY Cluster The Pavilion Blok E 2 Rt. 039 Rw. 013 Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang Lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat I telah dilakukan lelang eksekusi atas agunan Tanah dan bangunan (rumah) terletak Komplek Citra Grand City Cluster The Pavilion Blok E 2 Rt. 039 Rw. 013 Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang Lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan, berdasarkan SHM No. 14962/Talang Kelapa Tanggal 28 Maret 2014, Luas 249 M<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur No. 907/Talang Kelapa/2012 tanggal 31 Desember 2012 atas nama Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
8. Memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan isi putusan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, atau peninjauan kembali;

## Kerugian Materil

1. Jumlah angsuran 3 bulan berturut-turut dengan jumlah angsuran yang telah Penggugat bayar Rp.99.000.000 ,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah);
2. Jumlah dana panjar uang muka masuk senilai Rp. 900.000.000'-(Sembilan Ratus Juta Rupiah)

## Kerugian Imateril

Bahwa selain mengalami kerugian materiil tersebut diatas Penggugat juga menderita kerugian imateriil karena keluarga Penggugat dipermalukan dimuka umum dilokasi eksekusi objek sengketa. Hal mana apabila dinilai dengan uang maka patut dan setara ditetapkan sebesar Rp. 100.000.000 ,- (seratus juta rupiah).

9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan Patuh pada putusan ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar 1.000.0000 (Satu juta rupiah) setiap hari apabila ia lalai menjalankan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

## **SUBSIDER**

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr. Agus Aryanto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Desember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan dinyatakan gagal;

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

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

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat.
2. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, akan Tergugat jelaskan fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang ada bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 11 Februari 2021, yang dibuat oleh Dian Saraswati, SH., Notaris di Palembang, Penggugat dan Dodi Sulaiman telah menerima fasilitas kredit pemilikan rumah dari Tergugat dengan plafond pokok sebesar Rp 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), dengan jangka waktu 60 bulan atau selambat-lambatnya harus sudah dilunasi tanggal 11 Februari 2026.

Berdasarkan hal tersebut, dalil posita yang disampaikan dalam gugatan Penggugat terkait besaran kredit, bahkan kapasitas Penggugat yang seolah-olah bukan debitur Tergugat adalah tidak benar. Selain itu, dalil posita Penggugat angka 4 yang menyatakan telah membayar uang

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg

### 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)



muka sebesar Rp 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) adalah fakta yang menyesatkan karena hal tersebut merupakan *sharing dana sendiri* (SDS) yang dibayarkan Penggugat kepada developer bukan Tergugat, dan menjadi pengurang kebutuhan kredit Penggugat dengan Dodi Sulaiman. Untuk itu mohon Majelis Hakim tidak mempertimbangkan dalil-dalil demikian.

3. Bahwa

Guna menjamin pengembalian fasilitas kredit yang telah diterima, Penggugat dengan persetujuan Dodi Sulaiman menyerahkan agunan tambahan berupa tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 14962/Talang Kelapa yang semula tercatat atas nama Marfiqoh Triwahyu kemudian dibeli Penggugat dengan fasilitas kredit dari Tergugat hingga menjadi atas nama Yenny Sohib (selanjutnya disebut "Obyek Sengketa").

Selanjutnya Tergugat I melakukan pengikatan terhadap obyek sengketa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"), sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 03703/2021, serta menetapkan Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama atas obyek sengketa.

Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 10 yang pada intinya menyatakan perbuatan Tergugat membebaskan obyek sengketa dengan Hak Tanggungan telah melanggar UU Perlindungan Konsumen karena penerbitan SHT atas obyek sengketa tersebut bukan berdasar pada kuasa yang diberikan Penggugat dalam Perjanjian Kredit melainkan sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 846/2021, yang dibuat oleh Dian Saraswati, SH., Notaris di Palembang. Dengan demikian, dalil dimaksud sangat tidak layak untuk dipertimbangkan.

4. Bahwa

Sebagaimana diatur dalam UU Hak Tanggungan, bahwa:

a. Pasal 6



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

b. Pasal 20 ayat (1) huruf a

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 14 dan 21 yang pada intinya menyatakan proses lelang obyek sengketa dilakukan Tergugat tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada Penggugat. Perlu Tergugat tegaskan bahwa oleh karena Penggugat dan Dodi Sulaiman sebagai Debitur tidak melakukan kewajibannya, Tergugat memberikan kesempatan sekaligus peringatan kepada Debitur untuk melaksanakan kewajibannya melalui surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat Nomor : B.5396/KC-IV/ADK/05/2021 tanggal 06-10-2021 perihal Peringatan Pertama;
- b. Surat Nomor : B. /KC-IV/ADK/05/2021 tanggal 21-10-2021 perihal Peringatan Kedua;
- c. Surat Nomor : B.252/KC-IV/ADK/03/2022 tanggal 10-03-2022 perihal Peringatan Ketiga.

Dalam setiap surat peringatan tersebut diatas telah diinformasikan secara tegas nilai kewajiban yang harus dibayar serta batas waktu pembayarannya, namun hingga waktu yang ditentukan tidak terdapat upaya Penggugat maupun Dodi Sulaiman untuk menyelesaikan kewajiban dimaksud, untuk itu berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdato jo. Pasal 1338 KUHPerdato, Debitur yang telah diberitahukan oleh Kreditur mengenai kewajiban yang harus dipenuhi dalam jangka waktu tertentu, namun tidak dipenuhi, maka Penggugat dianggap lalai/wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuat secara sah dengan Tergugat.



Disamping itu, dalil Penggugat demikian tidak terbukti dan layak dikesampingkan.

6. Bahwa Oleh karena Penggugat telah wanprestasi/cidera janji terhadap Perjanjian Kredit, atas dasar Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan dan kesepakatan yang dibuat dalam APHT Nomor : 846/2021 yang menjadi satu kesatuan dengan SHT obyek sengketa, Pasal 2 poin ke-5, sebagai berikut :

*“Jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:*

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,*
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas dan*
- f. Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*

7. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat menjalankan haknya untuk menjual obyek sengketa secara lelang melalui Turut Tergugat (parate). Adapun penentuan nilai limit sesuai Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan



Lelang ("PMK Lelang") diatur bahwa *dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.*

Sesuai Laporan Penilaian Jaminan Agunan Berupa Tanah dan Bangunan (Untuk Kepentingan Lelang) tanggal 19 Oktober 2022 diketahui bahwa nilai pasar wajar obyek sengketa sebesar Rp 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan nilai likuidasinya sebesar Rp 1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah). Oleh karena itu, penentuan nilai limit obyek sengketa sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) masih berada pada rentang sesuai ketentuan yang berlaku, dengan demikian dalil gugatan Penggugat angka 13 dan 15 tidak layak dipertimbangkan, khususnya nilai yang ditentukan Penggugat sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang disampaikan tanpa dasar hukum perhitungan yang jelas.

Perlu Tergugat tegaskan pula, bahwa proses lelang terhadap obyek sengketa telah dilakukan sebanyak 3 kali dengan penentuan nilai limit yang berubah (pertama sebesar Rp 1.800.000.000,-), yang mana masing-masing telah diinformasikan kepada Penggugat dan Dodi Sulaiman dengan tujuan agar Debitur dengan itikad baik dapat membayar kewajiban tunggakan kreditnya, namun hingga proses lelang obyek sengketa yang terakhir (diinformasikan dengan Surat Nomor : B.16101.e-ADK/11/2022 dan Surat Nomor : B.16102.e-ADK/11/2022 keduanya tanggal 02-11-2022) tidak ada upaya untuk membayar atau menyelesaikan tunggakan kreditnya.



8. Bahwa Bahkan melalui Surat Nomor : B.16643.e-ADK/11/2022 tanggal 10-11-2022 perihal Surat Tanggapan atas permohonan pembatalan lelang obyek sengketa melalui Surat Lembaga Bantuan Hukum Mustika Bangsa Nomor : 011/SP/LBH-MUSBA/PLG/X/2022 tanggal 25-10-2022, Tergugat masih memberikan kesempatan kepada Penggugat dan Dodi Sulaiman sebagai Debitur untuk menyelesaikan kreditnya sampai tanggal 12-12-2022, namun sekali lagi hingga Jawaban ini Tergugat serahkan kepada Pengadilan, Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk membayar tunggakan kreditnya. Untuk itu, apa yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya angka 8 terkait respon surat Penggugat dimaksud sangat tidak layak dipertimbangkan, dan mohon Majelis Hakim dapat mempertimbangkan bahwa Penggugat memiliki itikad yang tidak baik.
9. Bahwa Dari uraian-uraian Jawaban Tergugat diatas, jelas Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena segala tindakannya berdasar pada ketentuan dan prosedur yang berlaku. Sebaliknya, Penggugat dan Dodi Sulaiman telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang dibuat secara sah dengan Tergugat. Untuk itu, dalil Penggugat angka 23 s.d. 25 sehubungan dengan kerugian materil, immateril, sita jaminan dan uang paksa tidak layak dipertimbangkan, serta petitum gugatan angka 2, 4 s.d. 11 tidak layak dikabulkan.

II. REKONVENSİ:

1. Bahwa Sebagaimana diatur dalam Pasal 132 huruf (a) HIR, Tergugat konvensi (selanjutnya disebut "Penggugat konvensi") mengajukan rekonsensi kepada Penggugat konvensi (selanjutnya disebut "Tergugat rekonsensi") dan Turut Tergugat konvensi (selanjutnya disebut "Turut Tergugat rekonsensi").

Hal-hal yang telah disampaikan Penggugat rekonsensi pada Jawaban dalam konvensi diatas mohon dianggap telah disampaikan juga dalam rekonsensi ini.

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg



2. Bahwa Adapun alasan Penggugat rekonsensi dalam mengajukan rekonsensi ini pada prinsipnya berkaitan dengan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat rekonsensi atas Perjanjian Kredit.

Sebagaimana telah Penggugat rekonsensi sampaikan pada Jawaban dalam konvensi angka 2, 5 dan 6 diatas, Tergugat rekonsensi dan Dodi Sulaiman telah menerima fasilitas kredit pemilikan rumah dari Penggugat rekonsensi dengan pokok kredit semula sebesar Rp 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) dalam jangka waktu 60 bulan atau harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 11 Februari 2026. Namun Tergugat rekonsensi kerap tidak melakukan kewajiban angsurannya, walaupun telah diperingatkan oleh Penggugat rekonsensi melalui surat-surat peringatan yang didalamnya telah diinformasikan secara jelas nilai kewajiban yang harus dibayar serta batas waktu pembayarannya.

Oleh karena Tergugat rekonsensi telah menyerahkan jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik No. 14962/Talang Kelapa atas nama Yenny Sohib (obyek sengketa) yang telah diikat secara sempurna sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 03703/2021, maka sesuai Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan Penggugat rekonsensi berhak menjual obyek sengketa melalui pelelangan umum semata-mata untuk mengambil pelunasan piutangnya.

3. Bahwa Adapun tunggakan kewajiban kredit Tergugat rekonsensi per tanggal 25 Januari 2023 adalah sebagai berikut :
- Sisa pokok : Rp 1.475.247.256,-
  - Bunga berjalan : Rp 185.424.889,-
  - Denda keterlambatan : Rp 12.906.934,-
  - Accrued Late Charge : Rp 416.169,-
  - TOTAL : Rp 1.673.995.248,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh tiga juta Sembilan ratus Sembilan puluh lima ribu dua ratus empat puluh delapan rupiah)



4. Bahwa Selanjutnya, sesuai kesepakatan yang dibuat dalam APHT Nomor : 846/2021 yang menjadi satu kesatuan dengan SHT obyek sengketa, Pasal 2 poin ke-11, sebagai berikut :

*“Jika Pihak Kedua (dhi. Penggugat rekonvensi) mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama (dhi. Tergugat rekonvensi) akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau Pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya;”*

Maka, dengan bertahannya Tergugat rekonvensi atau pihak lain di dalam obyek sengketa, Tergugat rekonvensi kembali wanprestasi/cidera janji kepada Penggugat rekonvensi.

5. Bahwa Rekonvensi ini berdasar pada alat-alat bukti yang kuat dan otentik serta tidak dapat disangkal kebenarannya, maka Penggugat rekonvensi mohon putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palembang berkenan menjatuhkan putusan dalam rekonvensi dengan amar sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan menurut hukum Perjanjian Kredit sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 11 Februari 2021, yang dibuat oleh Dian Saraswati, SH., Notaris di Palembang sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 3) Menyatakan menurut hukum Tergugat rekonvensi telah cidera janji/wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit dengan Penggugat rekonvensi;
- 4) Menghukum Tergugat rekonvensi untuk memenuhi kewajiban pelunasan kredit kepada Penggugat rekonvensi dengan total sebesar Rp 1.673.995.248,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh tiga juta Sembilan



ratus Sembilan puluh lima ribu dua ratus empat puluh delapan rupiah)

- 5) Menyatakan demi hukum Penggugat rekonvensi berhak melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa, tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 14962/Talang Kelapa atas nama Yenny Sohib, atas kekuasaan sendiri melalui Turut Tergugat, semata-mata untuk melunasi kewajiban kredit Tergugat rekonvensi;
- 6) Menghukum Tergugat rekonvensi atau pihak manapun yang menguasai obyek sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat rekonvensi;
- 7) Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;

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

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

#### JAWABAN TURUT TERGUGAT:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 14962/Talang Kelapa sebidang tanah seluas 249 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat (objek perkara), yang telah dilaksanakan Lelang oleh KPKNL Palembang (Turut Tergugat) dengan status Tanpa Ada Penawaran.
2. Bahwa terhadap permasalahan *a quo*, Turut Tergugat bertindak sebagai pelaksana lelang sesuai permohonan dari Tergugat dan telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/2020).
3. Bahwa oleh karena status lelang Tanpa Ada Penawaran maka belum ada peralihan sehingga belum ada akibat hukum apapun terhadap objek tersebut. Dengan demikian gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak karena tidak berdasar.

#### DALAM EKSEPSI

##### A. Eksepsi Penggugat tidak memiliki legal standing

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 27 ayat (1) PMK 213/2020 menyatakan secara tegas bahwa "*Dalam hal sebelum pelaksanaan*



*lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.”*

2. Bahwa berdasarkan pasal 27 *a quo* telah diatur pihak-pihak yang dapat mengajukan atau memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan suatu gugatan sebelum dilaksanakannya lelang atas objek hak tanggungan dan dikecualikan pihak debitur/pemilik jaminan. Dengan demikian pihak Penggugat selaku debitur/pemilik jaminan tidak memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan atas objek sengketa dimaksud.
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat merupakan debitur sehingga tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan.

#### B. Eksepsi Penggugat salah dalam Mengajukan Upaya Hukum

1. Bahwa pengajuan upaya hukum gugatan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap lelang eksekusi hak tanggungan yang belum dilaksanakan atau belum terjadi perubahan status hak atas objek lelang adalah pengajuan upaya hukum yang keliru.
2. Bahwa berdasarkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 954 K/Sip/1973 tanggal 19 Februari 1976 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 393 K/Sip/1975 yang pada pokoknya barang yang dieksekusi telah berada dan dikuasai oleh yang berhak seharusnya diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan.
3. Bahwa sampai dengan saat Penggugat mengajukan gugatan, objek perkara masih dikuasai Penggugat dan belum ada peralihan atas objek perkara. Dengan demikian, dapat disimpulkan tidak tepat apabila Penggugat mengajukan gugatan sebab gugatan hanya dapat diajukan apabila telah dilaksanakan eksekusi atau barang yang dilelang telah berpindah kepada yang berhak sebagaimana diatur dalam Pasal 200 ayat (10) dan (11) HIR
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas bahwa Penggugat tidak tepat/salah dalam mengajukan upaya hukum gugatan perkara *a quo*, maka berdasarkan alasan tersebut serta untuk menjaga tertib hukum beracara, sangatlah beralasan apabila gugatan Penggugat tidak dapat



diterima.

C. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*)

1. Bahwa mengingat objek sengketa merupakan sebidang tanah berikut bangunan, maka Penggugat seharusnya menyebutkan batas-batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Namun demikian, karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa baik dalam posita maupun petitumnya, maka objek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi “*karena suatu gugatan tidak menyebut dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima.*”
2. Bahwa selanjutnya, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 secara jelas juga menyatakan sebagai berikut:  
“Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima.”
3. Bahwa selain itu, setelah Turut Tergugat cermati, Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya juga tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan yang telah dilakukan Turut Tergugat yang merugikan Penggugat.
4. Bahwa dalam posita Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum atas kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok-pokok dalil Penggugat dalam gugatannya yaitu mengenai nilai limit yang diumumkan penjual/pemohon lelang yang rendah yaitu senilai Rp1.200.000.000 padahal menurut Penggugat nilai objek



perkara dapat mencapai Rp2.500.000.

Lelang Dilaksanakan Sesuai Ketentuan Peraturan Lelang

1. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya hanya berisikan dugaan dan Penggugat tidak dapat menunjukkan ketentuan mana yang dilanggar oleh Turut Tergugat dalam pelaksanaan lelang terhadap objek perkara.
2. Bahwa Penggugat sendiri mengakui dalam gugatannya angka 1 dan 2 bahwa Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat dengan jaminan utang yaitu objek perkara yang diikat Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan ialah Tergugat.
3. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 3 huruf e PMK PMK 213/2020 diatur mengenai lelang yang dapat dilaksanakan salah satunya adalah lelang eksekusi Pasal 6 UUHT.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 UUHT: *"Apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"* maka selanjutnya Tergugat mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT kepada Turut Tergugat.
5. Bahwa lelang *a quo* yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat dilatarbelakangi oleh adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur atas perjanjian kredit pada Tergugat sebagaimana telah dinyatakan oleh Tergugat dalam Surat Pernyataan tertanggal 20 Oktober 2022.
6. Bahwa selanjutnya, oleh karena Penggugat selaku Debitur wanprestasi, maka Tergugat (Kreditur) menerbitkan 3 (tiga) kali peringatan kepada Penggugat melalui surat Nomor B-5396/KCP-IV/ADK/05/2021 tanggal 06 Oktober 2021 hal Surat Peringatan Pertama, surat Nomor B- /KCP-IV/ADK/05/2017 tanggal 21 Oktober 2021 hal Surat Peringatan Kedua, dan surat Nomor B-252/KCP-IV/ADK/03/2022 tanggal 10 Maret 2022 hal Surat Peringatan Ketiga.
7. Bahwa atas 3 (tiga) surat peringatan tersebut, tidak ada tindakan Penggugat selaku Debitur untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat. Oleh karenanya, Tergugat melakukan penjualan barang jaminan utang Penggugat melalui pelelangan umum melalui Turut Tergugat dengan mengajukan surat Permohonan Lelang Nomor B-5668/KCP-IV/ADK/10/2022 tanggal 20 Oktober 2022 perihal Permohonan Lelang

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg



Ulang Parate Eksekusi Piutang Macet an. Dodi Sulaiman.

8. Bahwa berdasarkan Pasal 11 PMK 213/2020 diatur bahwa “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas I, tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.
9. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen pendukung syarat lelang yang disampaikan Tergugat, maka Turut Tergugat menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-1977/WKN.04/KNL.02/2022 tanggal 26 Oktober 2022 perihal Penetapan Jadwal Lelang.
10. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal lelang oleh Turut Tergugat, maka Turut Tergugat melakukan Pengumuman Lelang melalui Selebaran Nomor B-5918/KC-IV/ADK/11/2022 tanggal 01 November 2022 dan surat kabar Sumatera Ekspres pada tanggal 01 November 2022 sebagai pengumuman kedua. Selain itu, Tergugat juga telah menyampaikan Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang melalui surat Nomor B-16101.e-ADK/13/2022 tanggal 02 November 2022 dan surat B-16102.e-ADK/13/2022 tanggal 02 November 2022 yang ditujukan kepada Debitur.
11. Bahwa dalam lelang a quo telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 962/14/2021 tanggal 08 November 2022 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum dengan hasil Tanpa Ada Penawaran.
12. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.
13. Bahwa demikian halnya dalam perkara a quo, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat dan Turut Tergugat, serta menanggung risiko atas perbuatan hukumnya. Sehingga dalam hal ini sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru membebankan risiko ataupun tanggung jawabnya kepada pihak lain khususnya Turut Tergugat.
14. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut maka lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan beserta PMK Lelang dengan demikian dalil Penggugat dalam Petitemunya yang menyatakan batal lelang yang dilaksanakan oleh

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg



Turut Tergugat sudah sepatutnya ditolak.

Tanggapan Mengenai Harga Limit Lelang

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 ayat (2) PMK 213/2020 disebutkan bahwa. *"Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual"*. Berdasarkan Pasal ini tinggi rendahnya nilai limit dari objek sengketa sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat selaku penjual dan bukan merupakan tanggung jawab Turut Tergugat.
2. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan keberatan jika obyek sengketa dilelang dengan harga Rp1.200.000.000,- karena diduga tidak layak dan tidak patut merupakan dalil yang tidak tepat apabila diajukan kepada Turut Tergugat karena hal tersebut bukan merupakan kewenangan dan tanggung jawab Turut Tergugat.
3. Bahwa dalil Penggugat pada angka 12 dan 13 yang dirugikan karena penilaian harga lelang tidak objektif dan tidak masuk akal senilai Rp1.200.000.000,-. Hanyalah dalil yang mengada-ada.
4. Bahwa apabila memang Penggugat berniat menjual sendiri objek perkara dan telah diperoleh calon penjual, hal tersebut dapat dilaksanakan sebelum adanya pelaksanaan lelang, karena lelang telah dilaksanakan sebanyak 2 kali dengan status Tanpa Penawaran. Penggugat juga telah diberikan surat peringatan sejak bulan Oktober 2021 dan tidak ada tindakan apapun yang dilakukan Penggugat guna menyelesaikan utangnya kepada Tergugat.
5. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang mendalilkan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang dengan harga yang sangat rendah dan tidak wajar serta jauh dari harga pasaran sudah seharusnya ditolak karena bukan merupakan kewenangan Tergugat dalam penentuan nilai limit.

Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 14, 15, dan 21 gugatannya yang menyatakan bahwa Turut Tergugat diduga melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
2. Bahwa untuk menentukan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang ada dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, haruslah memenuhi salah satu kriteria di bawah ini, yaitu:

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg



1. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  2. melanggar hak subyektif orang lain;
  3. melanggar kaidah tata susila;
  4. bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat terhadap harta benda orang lain.
3. Bahwa selanjutnya mengutip pendapat R. Setiawan dalam bukunya yang berjudul "*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*", yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- a. *Perbuatan yang melawan hukum (onrechtmatige daad);*
  - b. *Harus ada kesalahan;*
  - c. *Harus ada kerugian yang ditimbulkan;*
  - d. *Adanya hubungan casual antara perbuatan dan kerugian.*
4. Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kriteria mana yang terpenuhi dari kriteria tersebut di atas yang menyebabkan Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka jelas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali dan patut ditolak.

Tuntutan ganti kerugian immaterial dan *dwangsom* yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat pada Petitem angka 23 yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp1.099.000.000,- (satu milyar sembilan puluh sembilan juta rupiah) dan Imateril sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
2. Bahwa Turut Tergugat sama sekali tidak melakukan tindakan yang merugikan Penggugat, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan tindakan yang merugikan Penggugat dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
3. Bahwa penerapan lembaga uang paksa tidak serta merta dapat

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg



dilakukan dalam tuntutan pembayaran sejumlah uang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang mempertimbangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang.

4. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka dalil Penggugat yang meminta uang paksa (*dwangsom*) patut ditolak karena tidak berdasar hukum.
5. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Turut Tergugat tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Turut Tergugat.
6. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
  - putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971: Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.
  - putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971: 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.
  - putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena pembayaran *dwangsom* dan tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

## Lelang Tidak Dapat Dibatalkan

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun dalil yang menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka terhadap pelaksanaan pelelangan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga Petitum Penggugat pada angka 4 yang meminta agar



lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat adalah Petitum yang sangat mengada-ada dan tanpa dasar hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan". Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Turut Tergugat tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

2. Bahwa dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa perkara *a quo* karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan hanya mengada-ada serta jelas-jelas tidak berdasar hukum.

## Kesimpulan Jawaban Turut Tergugat

1. Bahwa Turut Tergugat telah membantah pokok-pokok dalil Penggugat, yaitu:
  - a. Penggugat salah dalam mengajukan upaya hukum karena pada saat Penggugat mengajukan gugatan belum ada peralihan status atas objek perkara dikarenakan lelang statusnya Tanpa Ada Penawaran sehingga objek perkara kembali kepada Penjual. Dengan demikian Penggugat seharusnya mengajukan upaya hukum perlawanan.
  - b. Gugatan Penggugat sangat tidak jelas, Penggugat tidak menguraikan tindakan apa yang dilakukan Turut Tergugat yang merugikan Penggugat dalam melaksanakan pelelangan terhadap objek *a quo*.
  - c. Nilai Limit bukan merupakan tanggung jawab Turut Tergugat karena nilai limit telah ditentukan oleh pihak penjual berdasarkan Pasal 47 PMK 213/2020.
  - d. Belum ada peralihan kepemilikan objek sengketa karena status lelang adalah Tanpa Ada Penawaran sehingga belum ada akibat hukum apapun terhadap objek tersebut. Dengan demikian gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak karena tidak berdasar.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Turut Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya
2. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 962/14/2022 tanggal 08 November 2022 adalah sah dan berlaku menurut hukum;
3. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian dan *dwangsom* yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang bahwa atas Jawaban Tergugat, dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya pada persidangan *e-court* hari Rabu tanggal 01 Februari 2023 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat, dan Turut Tergugat juga telah mengajukan dupliknya pada persidangan *e-court* hari Rabu tanggal 08 Februari 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat untuk menguatkan gugatannya di Persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi E-KTP Yenny S dan Dodi Sulaiman, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 1671060310070039, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 14962/Talang Kelapa tanggal 28 Maret 2014, diberi tanda P-3;
4. Informasi Debitur SLIK OJK, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa foto kopi surat-surat tersebut diatas telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya terhadap bukti-bukti surat tersebut akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di dalam pertimbangan mengenai pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi;

*Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg*



Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk menguatkan gugatannya di Persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit nomor 11 tanggal 11 Pebruari 2021, diberi tanda T.1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 14962/Talang Kelapa Atas Nama Yenny Sohib, diberi tanda T.2;
3. Fotokopi Hak Tanggungan Nomor 03703/2021, diberi tanda T.3;
4. Fotokopi Surat Nomor B.5396/KC-IV/ADK/05/2021 tanggal 06 Oktober 2021, diberi tanda T.4;
5. Fotokopi Surat Nomor B/BC-IV/SDK/05/2021 tanggal 1 Oktober 2021, diberi tanda T.5;
6. Fotokopi Surat Nomor B.252/KC-IV/ADK/03/2022 tanggal 10 Maret 2022, diberi tanda T.6;
7. Fotokopi Surat Nomor B.16101 e-ADK/11/2022 tanggal 02 November 2022, diberi tanda T.7;
8. Fotokopi Surat Nomor Fotokopi Surat Nomor B.16101 e-ADK/11/2022 tanggal 02 November 2022, diberi tanda T.8;
9. Fotokopi Surat Nomor B.16101 e-ADK/11/2022 tanggal 02 November 2022, perihal surat tanggapan, diberi tanda T.9;
10. Fotokopi Laporan Penilaian Jaminan Agunan Berupa Tanah dan Bangunan tanggal 19 Oktober 2022, diberi tanda T.10;
11. Fotokopi Total Kewajiban Debitur atas nama Dodi Sulaiman tanggal 25 januari 2023, diberi tanda T.11;

Menimbang, bahwa foto kopi surat-surat tersebut diatas telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T.1, T.2, T.3, berupa fotokopi dari fotokopi, bukti T-11 berupa Fotokopi dari Print Out selanjutnya terhadap bukti-bukti surat tersebut akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di dalam pertimbangan mengenai pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat untuk menguatkan gugatannya di Persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit nomor 11 tanggal 11 Pebruari 2021, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03703/20211 tanggal 08 Juli 2021, diberi tanda T-2;

*Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran tanah Nomor 6017/2022 tanggal 15 agustus 2022, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor B-5396/K-IV/ADK/05/2021 tanggal 06 Oktober 2021, diberi tanda T -4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan PT Bank Rakyat Indonesia tanggal 20 Oktober 2022, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia Nomor B-5668/KC-IV/ADK/10/2022 tanggal 20 Oktober 2022, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Palembang S-1977/KNL.0402/2022 tanggal 26 Oktober 2022, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang melalui Surat Kabar Sumeks tanggal 1 Nopember 2022, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia Nomor B-16012.e-November 2022, diberi tanda T-10;
10. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 982/14/2022 tanggal 08 Nopember 2022, diberi tanda T-11;

Menimbang, bahwa foto kopi surat-surat tersebut diatas telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T-1, T-2, T-4, T-11 berupa fotokopi dari fotokopi, selanjutnya terhadap bukti-bukti surat tersebut akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di dalam pertimbangan mengenai pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat, dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada persidangan *e-court* masing-masing pada hari Rabu tanggal 12 April 2023 sedangkan Penggugat tidak mengajukan kesimpulan, untuk selengkapnyanya tertera dalam berita acara persidangan;

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

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

*Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg*



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi atas Surat Gugatan Penggugat yang selengkapnya sebagaimana eksepsi Turut Tergugat tersebut ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan Eksepsi Turut Tergugat tersebut, patut dipertimbangkan bahwa pengertian dan hakekat dari Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap Gugatan Penggugat yang tidak menyangkut pokok perkara, dengan dalil-dalil yang ditujukan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvan Kelijke Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa dalam praktek dikenal berbagai macam Eksepsi diantaranya Eksepsi mengenai kompetensi dan Eksepsi lain diluar Eksepsi kompetensi ;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi kompetensi baik absolute maupun relatif, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya lagi karena Majelis Hakim secara *ex officio* telah menilai bahwa Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus berwenang mengadili perkara a quo, hal tersebut didasarkan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 142 ayat (1) R.Bg yang pada pokoknya gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal Tergugat dan ayat (5) pada pokoknya dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut, dalam perkara a quo baik Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat kesemuanya berdomisili dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus dan pula yang menjadi objek sengketa menyangkut atas sebidang tanah yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat, dengan demikian Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus berwenang mengadili (kompetensi) dan pula mengenai kompetensi tidak diajukan dalam Eksepsi Turut Tergugat dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa menyangkut Eksepsi lain diluar Eksepsi kompetensi antara lain meliputi :

- a. Eksepsi Surat Kuasa Khusus tidak sah ;



- b. Eksepsi Error In Persona, bentuk atau jenis eksepsi ini meliputi peristiwa antara lain :
  - Eksepsi diskualifikasi atau Gemis aanhoedanigheid, yang bertindak sebagai Penggugat adalah bukan orang yang berhak ;
  - Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat ;
  - Exceptio plurium litis consortium, alasan pengajuan ini adalah orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap ;
- c. Exception Res Judicata atau Nebis In Idem, Eksepsi ini mengandung pengertian bahwa kasus yang sama tidak dapat diperkarakan 2 (dua) kali ;
- d. Exception Obscuur Libel, yang dimaksudkan dalam Eksepsi ini adalah Surat Gugatan Penggugat tidak terang/tidak jelas baik mengenai dalil Gugatan maupun tentang obyek sengketa ;
- e. Exceptio temporis (eksepsi daluwarsa) berdasarkan Pasal 1946 KUH Perdata, daluwarsa atau lewat waktu (expiration) selain menjadi dasar hukum untuk memperoleh sesuatu, juga menjadi landasan hukum untuk membebaskan (release) seseorang dari suatu perikatan setelah lewat jangka waktu tertentu ;
- f. Exceptio doli mali yaitu keberatan mengenai penipuan yang dilakukan dalam suatu perjanjian ;
- g. Exceptio dominii yang berisi bantahan yang menyatakan obyek barang yang digugat bukan milik penggugat, tetapi milik orang lain atau milik tergugat ;
- h. Exceptio litis pendentis (sub-judice) bahwa gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (under judicial consideration) ;
- i. Exceptio peremptoria atau peremptoir exceptie yaitu masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan ;
- j. Exceptio dilatoria atau dilatoria exceptie yang berarti gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketa di pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampaui ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo maksud dan tujuan Eksepsi Turut Tergugat selengkapny adalah sebagaimana tersebut diatas dan terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut telah dibantah oleh Penggugat seperti yang tercantum dalam Repliknya ;

Menimbang, bahwa terkait dengan Eksepsi yang diajukan Turut Tergugat, setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama terhadap eksepsi



yang diajukan tersebut, dapatlah diinventarisir permasalahan hukum yang pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagai berikut:

- 1) **Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing**, dengan alasan bahwa berdasarkan pasal 27 *a quo* telah diatur pihak-pihak yang dapat mengajukan atau memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan suatu gugatan sebelum dilaksanakannya lelang atas objek hak tanggungan. Dengan demikian pihak Penggugat selaku debitur/pemilik jaminan tidak memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan atas objek sengketa dimaksud;
- 2) **Eksepsi Penggugat Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum**, dengan alasan bahwa pengajuan upaya hukum gugatan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang belum dilaksanakan atau belum terjadi perubahan status hak atas objek lelang adalah pengajuan upaya hukum yang keliru, berdasarkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 954 K/Sip/1973 tanggal 19 Februari 1976 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 393 K/Sip/1975 yang pada pokoknya barang yang dieksekusi telah berada dan dikuasai oleh yang berhak seharusnya diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan, dan sampai dengan saat Penggugat mengajukan gugatan, objek perkara masih dikuasai Penggugat dan belum ada peralihan atas objek perkara. Dengan demikian, dapat disimpulkan tidak tepat apabila Penggugat mengajukan gugatan sebab gugatan hanya dapat diajukan apabila telah dilaksanakan eksekusi atau barang yang dilelang telah berpindah kepada yang berhak sebagaimana diatur dalam Pasal 200 ayat (10) dan (11) HIR;
- 3) **Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*)**, dengan alasan bahwa objek sengketa merupakan sebidang tanah berikut bangunan, maka Penggugat seharusnya menyebutkan batas-batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi "*karena suatu gugatan tidak menyebut dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima.*", Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 secara jelas juga menyatakan sebagai berikut: "*Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima.*";



Bahwa berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Eksepsi Turut Tergugat sebagai berikut di bawah ini :

**Ad.1. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut setelah dicermati posita dan petitum gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyangkut bahwa Penggugat dan suami Penggugat sebagai konsumen (debitur) yang memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat (kreditur) serta saling mengikatkan diri dalam suatu perikatan pembiayaan yang kemudian dituangkan dalam Perjanjian Pembiayaan dengan Nomor Rekening Pinjaman 005901056200100, dengan jaminan sebagai agunan SHM No. 14962/Talang Kelapa Tanggal 28 Maret 2014, Luas 249 M<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur No. 907/Talang Kelapa/2012 tanggal 31Desember 2012, yang terletak di Komplek Citra Grand CITY Cluster The Pavilion Blok E 2 Rt. 039 Rw. 013 Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang Lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan atas nama Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat bahwa terhadap objek jaminan tersebut akan dilelang oleh Tergugat dan Turut Tergugat yang akan dilaksanakan tanggal 18 Oktober 2022 dengan Limit senilai Rp.1.568.808.000 (Satu milyar Enam Ratus Enam Puluh Ddelapan Juta Delapan Ratus Delapan Ribu Rupiah) dan Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengirim surat nomor 011/SP/LBH-MUSBA/PLG/X/2022 tertanggal 25 Oktober 2022, yang ditujukan kepada Tergugat Prihal : Keberatan dan Permohonan Pembatalan Upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan berupa permohonan untuk menyelesaikan kewajiban memotong bunga dan denda, melalui musyawarah dan kekeluargaan, dan meminta waktu kepada Tergugat (Bank BRI) Selama 2 ( DUA ) Tahun untuk menjual sendiri aset/barang jaminan Senilai Harga Pokok Hutang Agar Tunggakan hutang pada Tergugat selesai, akan tetapi sampai gugatan ini diajukan surat permohonan Penggugat tersebut tidak ditanggapi/direspon oleh Tergugat;



Menimbang, bahwa dari uraian posita gugatan Penggugat seperti tersebut di atas, dimana kedudukan hukum Penggugat selaku konsumen (debitur) yang memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat (kreditur) dengan jaminan sebagai agunan SHM No. 14962/Talang Kelapa Tanggal 28 Maret 2014, Luas 249 M<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur No. 907/Talang Kelapa/2012 tanggal 31 Desember 2012 atas nama Penggugat, dengan demikian jelas Penggugat memiliki legal standing dalam perkara a quo, sedangkan untuk membuktikan apakah terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat maupun Turut Tergugat dalam perkara a quo seperti yang didalilkan Penggugat, menurut pendapat Majelis Hakim sudah masuk ke dalam pertimbangan pokok perkaranya oleh karenanya eksepsi Turut Tergugat tersebut akan dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

**Ad.2. Eksepsi Penggugat Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Turut Tergugat dengan alasan bahwa pengajuan upaya hukum gugatan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang belum dilaksanakan atau belum terjadi perubahan status hak atas objek lelang adalah pengajuan upaya hukum yang keliru, oleh karena lelang hak tanggungan terhadap objek jaminan tersebut belum ada penawaran dan belum terjadi lelang sehingga objek lelang hak tanggungan tersebut belum beralih kepada pihak lain, dengan demikian tidak tepat apabila Penggugat mengajukan gugatan sebab gugatan hanya dapat diajukan apabila telah dilaksanakan eksekusi atau barang yang dilelang telah berpindah kepada yang berhak sebagaimana diatur dalam Pasal 200 ayat (10) dan (11) HIR;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi Turut Tergugat tersebut, dimana setelah Majelis Hakim mencermati dalil posita dan petitum gugatan Penggugat yang pada pokoknya bahwa Penggugat dan suami Penggugat sebagai konsumen (debitur) yang memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat (kreditur) serta saling mengikatkan diri dalam suatu perikatan pembiayaan yang kemudian dituangkan dalam Perjanjian Pembiayaan dengan Nomor Rekening Pinjaman 005901056200100, dengan jaminan sebagai agunan SHM No. 14962/Talang Kelapa Tanggal 28 Maret 2014, Luas 249 M<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur No. 907/Talang Kelapa/2012 tanggal 31 Desember 2012, yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek Citra Grand CITY Cluster The Pavilion Blok E 2 Rt. 039 Rw. 013 Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang Lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan atas nama Penggugat kepada Tergugat, dengan demikian keterkaitan Penggugat dengan objek lelang dalam perkara a quo adalah merupakan bagian dari pihak yang memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat (kreditur) dengan agunan sebagai jaminan SHM No. 14962/Talang Kelapa Tanggal 28 Maret 2014, Luas 249 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang diikat dengan Hak Tanggungan dan apabila kedudukan hukum Penggugat tersebut dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya bahwa Penggugat keberatan terhadap proses pelelangan oleh Tergugat dan Turut Tergugat atas agunan berupa SHM No. 14962/Talang Kelapa Tanggal 28 Maret 2014, Luas 249 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang telah di ikat dengan Hak Tanggungan tersebut, dan pula dengan mencermati kesimpulan yang disampaikan Turut Tergugat bahwa dalam proses pelelangan yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat terhadap agunan dengan hak tanggungan dalam perkara a quo dengan hasil Tanpa Ada Penawaran, sehingga belum ada peralihan dan belum ada akibat hukum apapun terhadap objek Hak Tanggungan tersebut, dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim seyogyanya upaya yang dapat dilakukan oleh Penggugat bukanlah melalui gugatan perbuatan melawan hukum melainkan mengajukan **Upaya Perlawanan** terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut, hal ini sejalan dengan pertimbangan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 954 K/Sip/1973 tanggal 19 Februari 1976 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 393 K/Sip/1975;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka menurut pendapat Majelis Hakim terhadap eksepsi yang disampaikan Turut Tergugat bahwa **Penggugat Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum** tersebut cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Turut Tergugat dapat dikabulkan, maka terhadap eksepsi selain dan selebihnya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang disampaikan Turut Tergugat bahwa **Penggugat Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum** cukup beralasan hukum untuk dikabulkan, sehingga Majelis Hakim tidak akan

*Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg*



mempertimbangkan lebih lanjut lagi mengenai substansi/materi perkara gugatan a quo ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi di atas dengan sendirinya dijadikan pula menjadi pertimbangan dalam pokok perkara dalam Konvensi maupun Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa ekspsi Turut Tergugat Konvensi yang mempersoalkan bahwa Penggugat Konvensi Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum, telah dinyatakan beralasan hukum dan dikabulkan, maka tentang pokok perkara gugatan Penggugat dalam Konvensi dan Rekonvensi a quo tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut serta terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta Turut Tergugat Konvensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut lagi, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat dalam Konvensi dan Rekonvensi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 Ayat (1) R.Bg, Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 190 R.Bg dan ketentuan dalam Rv, KUH Perdata, serta Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Peraturan- Peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

**M E N G A D I L I**

**DALAM EKSEPSI ;**

- ✓ Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat;
- ✓ Menyatakan Gugatan Penggugat Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum;

**DALAM POKOK PERKARA ;**

**DALAM KONVENSI:**

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

## **DALAM REKONVENSİ :**

- 2) Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

## **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :**

- 3) Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan ini diucapkan sejumlah Rp540.000,00 (lima ratus empat puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Jum'at tanggal 28 April 2023 oleh kami, Harun Yulianto, S.H..MH., sebagai Hakim Ketua, Agnes Sinaga, S.H., M.H. dan Paul Marpaung, S.H., M.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg tanggal 04 November 2022, Putusan tersebut diucapkan secara sistem informasi Pengadilan (e-court) pada hari Rabu tanggal 03 Mei 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Paul Marpaung, S.H., M.H., dan Budiman Sitorus, S.H., sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg tanggal 02 Mei 2023, Eka Susanti, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat melalui sistem informasi Pengadilan (e-court).

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Budiman Sitorus, S.H.

Harun Yulianto, S.H..MH.

Paul Marpaung, S.H., M.H..

Panitera Pengganti,

Eka Susanti, S.H., M.H.

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Plg

### 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

## Perincian biaya:

1. Pendaftaran/PNBP	Rp	30.000,00
2. Proses/ATK	Rp	75.000,00
3. Panggilan	Rp	375.000,00
4. Materai	Rp	10.000,00
5. Redaksi	Rp	10.000,00
6. PNBP Relas	Rp	30.000,00
7. <u>PNBP Surat Kuasa</u>	Rp	<u>10.000,00+</u>

Jumlah Rp 540.000,00

(lima ratus empat puluh ribu Rupiah)

### 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)