



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Rembang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ZULIAH Binti SAPURI, Umur 40 tahun, Agama Islam, Pekerjaan PNS (Pegawai Negeri Sipil), beralamatkan di Plawangan, RT. 001, RW. 003, Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah, alamat email: zuliahpusk@gmail.com, untuk selanjutnya disebut Penggugat I;

SAPURI Bin TARMIZI, Umur 67 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Nelayan / Perikanan, beralamatkan di Plawangan, RT. 002, RW. 003, Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah, alamat email: zuliahpusk@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Untuk selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II disebut sebagai Para Penggugat;

Lawan:

PT. BANK RAKYAT INDONESIA TBK. KANTOR CABANG REMBANG, berkedudukan di jalan Pangeran Diponegoro No.103, Kelurahan Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, dalam hal ini diwakili oleh Devi Ridwan selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Rembang, berdasarkan Akta Kuasa Nomor 7 tanggal 21 Desember 2022, bertindak dalam jabatannya tersebut yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Banjar Ranuandityo selaku Kepala Bagian Hukum PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Regional Office Semarang, Dkk., berdomisili hukum di jalan Pangeran Diponegoro No.103, Kelurahan Kutoharjo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.3996-KC-VIII/ADK/10/2024 tanggal 24 Oktober 2024, alamat email: pau.rembang@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SEMARANG, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Semarang II Lt.4, Jalan Imam Bonjol 1 D, Dadapsari, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniarti, Dkk., selaku Kepala Biro Advokasi, Kementerian Keuangan, Dkk., sebagaimana berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-638/MK.1/2024, tanggal 28 Oktober 2024, alamat email: advokasi3@kemenkeu.go.id, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Hal. 1 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUHAMMAD ISHADUL KHAQ, beralamatkan di Pandangan Wetan, RT. 009, RW. 003, Desa Pandangan Wetan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yunanto Adi Setyawan, Dkk., Para Advokat dari Kantor Advokat YAS & Rekan, beralamat di Paramount Village Jl. Muria No. 38 RT.01/RW.06 Kel. Ngemplak Simongan, Semarang Barat, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sebagaimana berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2024, alamat email: yunantyo2000@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Untuk selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III disebut sebagai Para Tergugat;

KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN REMBANG, Berkedudukan di Jalan Pemuda Nomor 57, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nur Hadi, S.H., M.M., selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, Dkk., sebagaimana berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 16/SKu-33.17.MP.02.01/X/2024, tanggal 22 Oktober 2024, alamat email: ppskantahrembang@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang pada tanggal 16 Oktober 2024 dalam Register Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah, seluas $\pm 2.956 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi), sebagaimana SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor : 00825 atas nama SAPURI (PENGGUGAT II) ;
2. Bahwa hubungan hukum Penggugat II dengan barang/benda yang menjadi obyek sengketa adalah sebagai pemilik sah sebagaimana SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor : 00825 atas nama SAPURI (PENGGUGAT II) ;
3. Bahwa PENGGUGAT I adalah anak kandung dari PENGGUGAT II dan Penggugat I (Bertindak untuk diri sendiri maupun secara bersama sama sebagai peminjam untuk dari dan atas nama Okta Hary Supriyatna,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat Penawaran Putusan Kredit, tertanggal 18 Februari 2020 dan Surat Kuasa dari Okta Hary Supriyatna, tertanggal 03 September 2024) sebagai Debitur dari Tergugat I, sebagaimana Nomor Account : 0608-01-000692-15-4 dan Nomor Account : 0608-01-000460-15-9, namun sebagaimana Perjanjian dengan nomor account tersebut Para Penggugat tidak mengetahui mekanismenya dan sebagai jaminan, Para Penggugat telah menjaminkan Sertipikat Hak Miliknya tersebut kepada Tergugat I ;

4. Bahwa Para Penggugat hingga saat ini belum menerima Salinan Perjanjian / Akad Kredit tersebut dan belum menerima Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Para Penggugat tersebut dari Tergugat I ;
5. Bahwa Para Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran angsuran dikarenakan usaha Para Penggugat terdampak oleh wabah penyakit Covid-19 sehingga berdampak pada usaha Para Penggugat yang mana hal tersebut telah disampaikan kepada Tergugat I ;
6. Bahwa Pada tanggal 06 Agustus 2024, Tergugat I menyurati Penggugat II bahwa agunan / jaminan telah diproses lelang melalui Tergugat II dan untuk segera melunasi pinjamannya dan apabila tidak dilunasi agunan akan dilelang, atas hal tersebut Para Penggugat pada tanggal 06 September 2024 menanggapi dengan surat balasan sekaligus mendatangi Tergugat I dan Tergugat II, yang mana pada saat tersebut Para Penggugat meminta waktu pembayaran pelunasan pinjaman dan Penundaan Proses Lelang, karena Para Penggugat masih mampu dan beritikad baik untuk melunasinya ;
7. Bahwa Tergugat I mengirim Surat Pemberitahuan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 06 Agustus 2024 kepada Penggugat II, yang isinya bahwa pada tanggal 10 September 2024, agunan / jaminan milik PENGGUGAT II akan dilelang melalui Tergugat II, padahal perlu diketahui Para Penggugat masih membayar angsuran pokok pada bulan Juli 2024 dan Para Penggugat masih beritikad baik untuk melunasi pinjamannya dan Para Penggugat hingga saat ini belum menerima Salinan Perjanjian / Akad Kredit dan belum menerima Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Para Penggugat tersebut dari Tergugat I ;
8. Bahwa atas peristiwa tersebut diatas Para Penggugat meminta penjelasan kepada Tergugat I mengenai obyek jaminan yang telah didaftarkan proses lelang, atas hal tersebut Tergugat I memberikan rincian pelunasan dengan bunga dan denda yang besar yang apabila kesemuanya dijumlah dengan jumlah total senilai Rp. 1.344.090.012,- (satu milyar tiga ratus empat puluh empat juta sembilan puluh ribu dua belas rupiah), padahal perlu diketahui tunggakan Penggugat I hanya sejumlah Rp. 962.999.999,- (Sembilan ratus enam puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan

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)

Hal. 3 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus sembilan puluh sembilan rupiah) dan pada saat Para Penggugat mendatangi Kantor Tergugat I pada tanggal ;

9. Bahwa pada tanggal 13 September 2024 Para Penggugat kembali mendatangi Tergugat I untuk menanyakan kelanjutan itikad baiknya untuk pelunasan, namun betapa kagetnya Para Penggugat setelah mendapatkan informasi dari Sdr. Suryo selaku karyawan dari Tergugat I yang menginformasikan bahwa objek jaminan telah dilelang dan Tergugat III sebagai pemenang lelangnya dan yang lebih janggalnya lagi barulah pada tanggal 24 September 2024 Tergugat II menanggapi permohonan dari Para Penggugat, padahal permohonan tersebut sudah sejak tanggal 06 September 2024 ;

10. Bahwa Para Penggugat dianggap Cidera Janji / Wanprestasi oleh Tergugat I namun hal tersebut sangatlah tidak benar, karena Cidera Janji / Wanprestasi tidak ditentukan secara sepihak oleh Kreditur (Tergugat I), tetapi atas dasar kesepakatan antara kreditur dengan debitur atau atas dasar upaya hukum yang menentukan telah terjadinya cidera janji dan apabila benar Para Penggugat telah cidera janji seharusnya Tergugat I terlebih dahulu mengajukan Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri setempat ;

11. Bahwa berdasarkan pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi "Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum"., Karena Para Penggugat telah berkirim surat pada Tergugat I dan Tergugat II mengenai keberatan pelelangan agunan / jaminan milik Para Penggugat, karena Para Penggugat masih beritikad baik untuk melunasinya., namun pada kenyataannya Tergugat I tetap saja mendaftarkan proses lelang tersebut ke Tergugat II, dan Tergugat II tetap saja memproses pendaftaran lelang dari Tergugat I dengan tidak menghiraukan keberatan dari Para Penggugat, sehingga muncullah Tergugat III sebagai pemenang lelangnya ;

12. Bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut telah jelas adalah Perbuatan Melawan Hukum dan secara umum, konsep Perbuatan Melawan Hukum termaktub dalam pasal 1365 KUHPdata yang menyatakan, "*Setiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*"., berdasarkan kaidah hukum dalam Pasal 1365 KUHPdata tersebut, dapat diuraikan bahwa Perbuatan Melawan Hukum terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut :

- Adanya perbuatan yang melanggar hukum baik berupa hukum tertulis maupun tidak tertulis.
- Adanya kesalahan dalam diri pelaku.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adanya kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat perbuatan melawan hukum baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil (moril).
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian (causal Verbaand).

13. Bahwa sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil/moril yang nilai keseluruhannya sebesar Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah), adapun rinciannya sebagai berikut :

Kerugian Materiil

- Para Penggugat selaku pemilik yang sah yang mana dengan adanya permasalahan ini kegiatan usaha Penggugat menjadi terganggu sehingga Penggugat mengalami kerugian yang nilainya sekarang ditaksir sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
- Biaya yang dikeluarkan Para Penggugat untuk mengurus perkara ini nilainya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
- Jumlah kerugian materiil Para Penggugat sejumlah Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah).

Kerugian Immateriil

- Para Penggugat merasa terganggu waktu, tenaga, pikirannya dalam menjalankan aktifitas sehari hari dan akibat dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat telah mengakibatkan kerugian immateriil yaitu berupa tekanan psikologis dan stres, yang mana kerugian tersebut dikonversikan dalam bentuk uang sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

Dengan demikian jumlah kerugian materiil dan immateriil yang wajib dibayarkan Para Tergugat secara tanggung renteng dan secara tunai kepada Penggugat sejumlah Rp. 2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah).

14. Bahwa oleh karena terbukti Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rembang untuk menyatakan Proses dan hasil lelang yang dimenangkan oleh Tergugat III atas agunan / jaminan milik Penggugat II yang didaftarkan oleh Tergugat I ke Tergugat II adalah tidak sah dan cacat hukum ;

15. Bahwa oleh karena terbukti Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rembang untuk memerintahkan Para Tergugat membatalkan proses lelang atas agunan / jaminan milik Penggugat II ;

16. Bahwa oleh karena terbukti Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri

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)

Hal. 5 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rembang untuk memerintahkan Turut Tergugat agar tidak memproses peralihan hak dari hasil Proses pelelangan yang dilakukan oleh Para Tergugat;
17. Bahwa agar Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengulur-ulur waktu dalam mematuhi / melaksanakan isi putusan, maka kiranya cukup beralasan Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rembang supaya Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk dihukum / dibebani membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng dan secara tunai sejumlah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) setiap harinya sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai Para Tergugat dan Turut Tergugat memenuhi / melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini dengan baik;
 18. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti bukti yang kuat dan menentukan serta mengingat akan ketentuan pasal 180 HIR dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 juli 2000, maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rembang agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verset, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Tergugat dan Turut Tergugat ;
 19. Bahwa Para Penggugat sudah berupaya menyelesaikan masalah ini secara musyawarah dan kekeluargaan, namun ternyata tidak mendapat tanggapan dari Para Tergugat sehingga akhirnya Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Rembang ;
 20. Bahwa Para Penggugat mohon agar supaya Para Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Demikian berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, dengan segala kerendahan hati Perkenankan Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rembang melalui Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo* agar berkenan memanggil Para Pihak dalam persidangan, memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut :

- 1) Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat.
- 2) Menyatakan Proses Pendaftaran dan hasil lelang atas agunan / jaminan milik Penggugat II yang didaftarkan oleh Tergugat I ke Tergugat II adalah tidak sah dan cacat hukum.
- 3) Memerintahkan Para Tergugat membatalkan proses dan hasil lelang atas agunan / jaminan milik Penggugat II.
- 4) Memerintahkan Turut Tergugat agar tidak memproses peralihan hak dari hasil Proses pelelangan yang dilakukan oleh Para Tergugat .
- 5) Menyatakan tindakan / perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- 6) Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar Kerugian Materiil dan Immateriil kepada Para Penggugat sejumlah Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.550.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap., adapun rinciannya sebagai berikut :

Kerugian Materiil

- Penggugat selaku pemilik yang sah yang mana dengan adanya permasalahan ini kegiatan usaha Penggugat menjadi terganggu sehingga Penggugat mengalami kerugian yang nilainya sekarang ditaksir sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
- Biaya yang dikeluarkan Para Penggugat untuk mengurus perkara ini nilainya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
- Jumlah kerugian materiil Para Penggugat sejumlah Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah).

Kerugian Immateriil

- Para Penggugat merasa terganggu waktu, tenaga, pikirannya dalam menjalankan aktifitas sehari hari dan akibat dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat telah mengakibatkan kerugian immateriil yaitu berupa tekanan psikologis dan stres, yang mana kerugian tersebut dikonversikan dalam bentuk uang sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

- 7) Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng dan secara tunai untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari terhitung mulai sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) manakala yang bersangkutan lalai melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini secara sukarela sampai dengan dilaksanakannya seluruh isi putusan dalam perkara ini oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat.
- 8) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD*) meskipun ada verset (bantahan), banding maupun kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Tergugat dan Turut Tergugat
- 9) Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

A t a u :

Apabila Pengadilan Negeri Rembang berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan kehadiran para pihak sebagai berikut:

Penggugat datang menghadap kepersidangan diwakili kuasanya;

Tergugat I datang menghadap kepersidangan diwakili kuasanya;

Tergugat II datang menghadap kepersidangan diwakili kuasanya

Tergugat III datang menghadap kepersidangan diwakili kuasanya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat datang menghadap kepersidangan diwakili kuasanya;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 November 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa di depan persidangan, Para Penggugat menyatakan mencabut surat kuasa tertanggal 17 September 2024 yang diberikan kepada HM. Rangkey Margana, SH., MH., CLA., Dkk., Para Advokat dari Kantor Hukum Konsultan Hukum RANGKEY MARGANA & Associates, beralamat di Jalan Cinde Barat I Nomor 22, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, dan juga mencabut surat kuasa tertanggal 8 Januari 2025 yang diberikan kepada Kantor Hukum WET LAW INSTITUTE yang berkedudukan Hukum di Jalan Delima Perum Perbon Raya Blok Flamboyan No.3 RT/RW. 004/04.Kelurahan Perbon, Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban – Jawa Timur, dan untuk selanjutnya Para Penggugat menyatakan hadir sendiri ke depan persidangan tanpa diwakili dan/atau menggunakan kuasa hukum;

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

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Mencermati gugatan Para Penggugat tertanggal 14 Oktober 2024, yang menjadi permasalahan dalam perlawanan *a quo* adalah terkait parate eksekusi atas lelang objek jaminan kredit yang berupa Tanah dan/atau bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00825, Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, an. Sapuri oleh Tergugat I.
2. Bahwa Lelang eksekusi obyek sengketa terjadi karena Penggugat I dan Okta Hari Supriyatna telah wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit Nomor 134 tanggal 23 Maret 2015 berikut perubahannya yang dibuat oleh EMY SURYANTI,SH,MKn Notaris di Rembang, dimana Perjanjian Kredit tersebut telah diikuti dengan pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang dibuat oleh EMY SURYANTI,SH,MKn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Rembang, untuk mengikat obyek sengketa



guna menjamin hutang Penggugat I kepada Tergugat I, sehingga apabila Penggugat I wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, maka agunan kredit yang telah diikat dengan hak tanggungan dilelang untuk memenuhi kewajiban Penggugat I kepada Tergugat I.

3. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Okta Hari Supriyatna dan EMY SURYANTI,SH,MKn sebagai pihak dalam Gugatan Penggugat aquo, jelas gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal gugatan sesuai hukum acara yang berlaku yang mengakibatkan gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. PENGGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PRESTASI (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

1. Bahwa Penggugat I telah melakukan *wanprestasi/cidera janji* dengan Tergugat I terhadap perjanjian yang sudah disepakati dan Penggugat yang telah lalai dalam memenuhi kewajiban kepada bank (Tergugat I). Bahwa Para Penggugat juga mengakui dalam dalil-dalilnya di Posita angka 5 atas tidak lancarnya angsuran pinjaman Penggugat I.

Tidak lancarnya angsuran Penggugat I atas kewajibannya sama saja dengan wanprestasi atau ingkar janji dari akad Perjanjian Kredit.

Gugatan demikian jelas mengada-ada, karena Penggugat I sendiri tidak memenuhi kewajibannya (tidak ada prestasi) membayar hutang kepada bank selaku Tergugat I. Bank telah melakukan peringatan pertama, peringatan kedua dan peringatan ketiga secara patut dan memberikan kesempatan agar Penggugat segera menyelesaikan kewajiban atas sisa hutangnya kepada Tergugat I .

Maka : Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rembang yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi-eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan putusan menolak gugatan Para Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengajukan jawaban pada pokok perkara sebagai berikut ;
2. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan dalam eksepsi mohon dianggap



telah pula disampaikan dalam pokok perkara ;

3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
4. Bahwa Dari sekian banyak uraian Penggugat, nampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas dan mengada-ada, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN. Sangat jelas bahwa Gugatan Para Penggugat dibuat hanya untuk menghambat proses penyelesaian kredit bermasalah Penggugat I pada Tergugat I;
5. Bahwa untuk mendudukan persoalan aquo pada permasalahan yang sebenarnya sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, perlu Tergugat I sampaikan hal-hal sebagai berikut :
6. Bahwa Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada Zuliah (Penggugat I) dan Okta Hari Supriyatna (Suami Penggugat I) awalnya sebesar pokok Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan jangka waktu selama 24 (dua puluh empat) bulan sehingga harus lunas pada tanggal 23 Maret 2017 sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 134 tanggal 23 Maret 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan EMY SURYANTI,SH,MKn Notaris di Rembang.
7. Bahwa Bahwa Kredit Penggugat I tersebut telah beberapa kali mengalami beberapa kali perubahan karena penambahan fasilitas kredit dan perpanjangan jangka waktu kredit, sehingga kredit yang diterima Penggugat I adalah sebesar Rp.950.000.000,-(Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), sebagaimana tercantum dalam Akta Addendum Perpanjangan Kredit No. 75 tanggal 28-02-2018, yang dibuat oleh dan dihadapan EMY SURYANTI,SH,MKn Notaris di Rembang dan, sebesar Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah), sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 12-12-2018, yang dibuat oleh dan dihadapan EMY SURYANTI,SH,MKn Notaris di Rembang
8. Bahwa Berdasarkan fakta hukum yang ada, pembuatan Akta Perjanjian Kredit diawali oleh Tergugat I dengan memberikan Surat Penawaran Putusan Kredit (selanjutnya mohon disebut sebagai SPPK) kepada Debitur (*in casu* Penggugat I). Debitur selama jangka waktu 14 hari sejak menerima SPPK diberikan hak untuk menolak atau mengajukan keberatan dan/atau



melakukan negosiasi untuk dilakukan perubahan/penyesuaian mengenai syarat-syarat kredit yang ditawarkan oleh Tergugat I dalam SPPK tersebut. Tergugat I tidak pernah memaksakan kehendak, menekan atau menyalahgunakan keadaan agar Penggugat I selaku Debitur menyetujui isi dari SPPK tersebut.

9. Bahwa

Penggugat I juga diberikan hak dan kebebasan untuk menolak atau meminta untuk dilakukan negosiasi guna perubahan/penyesuaian syarat-syarat kredit yang akan diberlakukan atau diperjanjikan dalam akta Perjanjian Kredit;

Selanjutnya kesepakatan awal (atau SPPK) tersebut diteruskan ke Notaris untuk dibuatkan draft Akta Perjanjian Kreditnya.

Pada saat akad kredit dilakukan, Debitur yang dalam hal ini adalah Penggugat I dan Okta Hari Supriyatna beserta Tergugat

I selaku Kreditur hadir dihadapan Notaris, dan Notaris selalu membacakan isi dari Akta Perjanjian Kredit tersebut dan

kemudian Notaris selalu menanyakan kepada Debitur serta Kreditur, apakah para pihak sudah mengetahui dan memahami isi dalam perjanjian tersebut. Apabila para pihak sudah paham

dan menyetujui isi dalam perjanjian kredit tersebut barulah Notaris mempersilahkan para pihak untuk membubuhkan paraf

pada setiap lembar halaman minuta dan selanjutnya tanda tangan pada minuta akta yang dibuat oleh Notaris. Dan

faktanya pada saat itu Penggugat I menyatakan telah memahami dan mengerti seluruh isi dari perjanjian kredit tersebut beserta mengetahui dan memahami segala

konsekuensi maupun akibat hukumnya. Untuk itulah sebagai wujud telah memahami dan mengerti isi dari perjanjian kredit tersebut, Debitur memberikan paraf setiap lembar halaman

minuta akta dan menandatangani Perjanjian Kredit tersebut.

Bahwa Perjanjian tersebut telah dibuat secara notariil, dimana sesuai Pasal 1868 KUHPdata akta notariil memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Bahwa Dalil Para Penggugat angka 4 yang pada intinya mendalilkan bahwa Para Penggugat belum menerima Salinan Perjanjian Kredit jelas mengada-ada dan tidak berdasar sama

sekali, karena kalau Para Penggugat menginginkan salinan akta-akta perjanjian kredit dan akta-akta pengikatan hak tanggungan, seharusnya Para Penggugat meminta kepada

notaris pembuatnya karena akta-akta tersebut adalah akta notariil, tapi nyatanya selama ini Para Penggugat tidak pernah meminta hal tersebut, baru ketika kreditnya macet dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agunannya dilelang, secara tiba-tiba Para Penggugat memperlakukan hal tersebut.

Menurut penjelasan pasal 165 H.I.R, suatu akta otentik (akta notariil) merupakan suatu bukti sempurna tentang apa yang tertera di dalamnya, sehingga apabila pihak lain mengatakan bahwa isi akta otentik tidak benar, maka pihak yang menyangkal itulah yang harus membuktikan bahwa akta otentik itu tidak benar, sedangkan pihak yang memakai akta otentik itu tidak perlu membuktikan, bahwa isi akta otentik itu benar.

10. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit tersebut di atas, Para Penggugat telah menyerahkan agunan tambahan berupa tanah dan/atau bangunan sesuai bukti kepemilikan :

Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00825, Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, an. Sapuri, diikat Hak Tanggungan peringkat I senilai Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1777/2015 tanggal 08-09-2015 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 397/2015 tanggal 28-05-2015, peringkat II senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 01299/2018 tanggal 14-05-2018 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 273/2018 tanggal 02-04-2018;

Adapun pemberian hak tanggungan atas masing-masing obyek sengketa telah dilakukan oleh pemiliknya sendiri secara sah yang namanya tertera dalam bukti kepemilikan obyek sengketa yaitu Sapuri.

Dengan demikian terlihat jelas bahwa pengikatan jaminan atas agunan kredit (obyek sengketa) sudah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan dibebaninya Hak Tanggungan pada objek sengketa, mengandung konsekuensi yuridis yaitu apabila Penggugat I cidera janji/wanprestasi, maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan BERHAK melakukan eksekusi objek sengketa untuk mendapatkan pelunasan kredit Penggugat I, sebagaimana dimaksud Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan Atas Tanah Berikut Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang menyatakan:

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

Hal. 12 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)

Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya ;

11. Bahwa Sehubungan dengan cidera janji/wanprestasi yang kembali dilakukan oleh Penggugat I, Tergugat I terus melakukan penagihan kepada Penggugat I, namun Penggugat I tidak kunjung melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit dan/atau melunasi kredit, meskipun demikian Tergugat I masih beritikad baik memberikan kesempatan kepada Penggugat I untuk menyelesaikan kewajibannya dengan menyampaikan peringatan-peringatan kepada Penggugat I melalui dengan surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat No. B.359-KC.VIIIADK/02/2021 tanggal 03 Februari 2021 perihal Surat Peringatan I;
- b. Surat No. B.743-KC.VIII/ADK/03/2021 tanggal 02 Maret 2021 perihal Surat Peringatan II;
- c. Surat No. B.1681-KC-VIII/ADK/05/2021 tanggal 05 Mei 2021 perihal Surat Peringatan III.

Surat peringatan-surat peringatan dari Tergugat I tersebut ternyata juga tidak ditanggapi dengan baik oleh Penggugat I dan tetap tidak ada itikad baik serta upaya nyata dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya. Dengan demikian, oleh karenanya Tergugat I menempuh upaya penyelesaian kredit melalui penjualan lelang atas dasar Pasal 6 UUHT(Parate Eksekusi) dengan bantuan Tergugat II ;

12. Bahwa Dalam rangka melaksanakan hak tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui Surat No. B.2446/KC-VIII/ADK/07/2024 tanggal 17 Juli 2024 perihal Permohonan Lelang Agunan atas obyek sengketa, dengan rincian sebagai berikut :

- SHM 00825, Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, an. Sapuri dilelang dengan limit lelang Rp. 1.236.000.000,- dan Uang Jaminan Lelang Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

247.200.000,-.

Permohonan tersebut ditindaklanjuti oleh Tergugat II melalui Surat No. S-4443/KNL.0901/2024 tanggal 29 Juli 2024 perihal Penetapan Jadwal Lelang dengan memberikan penetapan Hari dan Tanggal Lelang, yaitu :

Hari : Selasa
Tanggal : 10 September 2024
Batas Akhir : 11.00 Waktu Server (sesuai WIB)
Penawaran
Tempat : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, Gedung Keuangan Negara II, Lt.4 Jl Imam Bonjol, No.1D, Semarang.

Atas dasar penetapan hari dan tanggal lelang tersebut, Tergugat I sesuai persyaratan yang diminta telah melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Pembuatan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman tempel/selebaran tanggal 12 Agustus 2024;
- 2) Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Jateng Pos tanggal 27 Agustus 2024;
- 3) Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang kepada Debitur/Penggugat I melalui surat No. B. 3106a-KC.VIII/POK/08/2024 Tanggal 06 Agustus 2024.
- 4) Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang kepada Pemilik Agunan/Penggugat II melalui surat No. B. 3105a-KC.VIII/POK/08/2024 Tanggal 06 Agustus 2024.

Lelang telah dilaksanakan sesuai jadwal yaitu tanggal 10 September 2024, dengan hasil laku terjual melalui lelang kepada Muhamad Ishadul Haque, sebagaimana tercantum dalam Salinan Risalah Lelang No 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024

13. Bahwa Sebagai bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, akibat cedera janjinya Penggugat kepada Tergugat I, dan setelah dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengeketa, Penggugat masih mempunyai kewajiban hutang kepada Tergugat I, dengan rincian tunggakan sebagai berikut :

- | | |
|-----------------------|------------------|
| a. Sisa Pokok sebesar | Rp. 0,- |
| b. Bunga Berjalan | Rp. 980.117,- |
| c. Denda | Rp. 38.750.778,- |
| d. Biaya Lain-lain | Rp. 250.000,- |

Hal. 14 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Denda Berjalan Rp. 117.650.116,-

Sehingga total kewajiban Penggugat posisi pada tanggal 15/01/2025 adalah sebesar Rp 157.631.011,-.

14. Bahwa Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 10, yang pada ntinya mendalilkan bahwa Para Penggugat dianggap wanprestasi oleh Tergugat I sangatlah tidak benar, karena Wanprestasi tidak ditentukan secara sepihak oleh Kreditur (Tergugat I) dan seharusnya Tergugat I terlebih dahulu mengajukan Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri setempat.

Dalil Para Penggugat yang demikian merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali sehingga patut untuk ditolak untuk seluruhnya.

Dapat Tergugat I tegaskan, Prestasi adalah sesuatu yang dapat dituntut. Jadi dalam suatu perjanjian suatu pihak (Kreditur/Berpiutang) menuntut prestasi pada pihak lainnya (Debitur/Berhutang). Menurut Pasal 1234 KUHPdata prestasi dibagi menjadi tiga :

1. Prestasi untuk menyerahkan sesuatu (Pasal 1237 KUHPdata);
2. Prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu (Pasal 1239 KUHPdata) ; dan
3. Prestasi untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1239 KUPdata).

Sedangkan wujud wanprestasi dapat diketahui sebagai berikut :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali ;
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak baik/keliru ;
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam akta perjanjian kredityang telah disepakati antara Debitur/Penggugat I dan Okta Hari Supriyatna dengan Tergugat I/ kreditur telah diatur jadwal pembayaran pinjamannya. Apabila seseorang/ debitur telah ditetapkan prestasi sesuai dengan perjanjian tersebut, maka kewajiban pihak tersebut untuk melaksanakan atau menaatinya. Apabila seseorang yang telah ditetapkan prestasi sesuai dengan perjanjian tersebut tidak melaksanakan atau tidak memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, maka seseorang tersebut telah wanprestasi. Dalam perkara Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Penggugat/ Debitur telah dibuat secara

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)

Hal. 15 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



notariil dan telah memenuhi syarat sah Perjanjian sesuai dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Dengan adanya fakta bahwa Debitur/Penggugat I tidak melakukan apa telah disepakati dalam perjanjian kredit dengan pihak Tergugat I (dalam hal ini tidak melakukan pembayaran pinjaman seperti yang telah disepakati dalam perjanjian), maka Debitur dapat dikategorikan telah melakukan cidera janji / wanprestasi kepada Tergugat I.

Hal tersebut sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal. 454 yang menyatakan bahwa WANPRESTASI terjadi apabila debitur:

- a. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali,
- b. Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
- c. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam posita gugatan angka 13 jo petitum angka 6, yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat mengalami kerugian-kerugian berupa :

- a. Kerugian Materiil berupa usaha Penggugat menjadi terganggu karena adanya permasalahan lelang, biaya yang timbul untuk mengurus perkara, sehingga menimbulkan kerugian sebesar Rp.550.000.000,-(lima ratus lima puluh juta rupiah)
- b. Kerugian immateriil apabila dinilai dengan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

Bahwa permohonan ganti kerugian usaha yang terganggu, biaya jasa kuasa hukum, dan kerugian immateriil yang diajukan oleh Para Penggugat sangat tidak relevan dengan fakta hukum yang ada dan menciderai kepentingan hukum Tergugat I sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik. DALAM PERKARA A QUO, PIHAK YANG BERHUTANG DAN BELUM MELAKUKAN PEMBAYARAN HUTANG ADALAH DEBITUR (*in casu* PENGGUGAT) SEHINGGA OLEH KARENANYA TERGUGAT I MENDERITA KERUGIAN KARENA TIDAK TERBAYARNYA KEWAJIBAN POKOK, BUNGA, DAN DENDA PINJAMAN. DAN ATAS DASAR APA PARA PENGGUGAT MEMINTA GANTI KERUGIAN KEPADA TERGUGAT I SEMENTARA NYATA-NYATANYA PENGGUGAT MASIH MEMILIKI HUTANG YANG MENUNGGAK PADA



TERGUGAT I.

Selanjutnya terkait penggantian kerugian seharusnya berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 1371 ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan bahwa *"Juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan"*. Pedoman selanjutnya mengenai ganti kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum bisa kita lihat dalam Pasal 1372 ayat (2) KUHPerdara yang isinya menyatakan: *"Dalam menilai suatu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan"*.

Lebih lanjut, telah terdapat Yurisprudensi berkaitan dengan tuntutan imateriil dalam pemenuhan gugatan Imateriil dalam Putusan Mahkamah Agung No. 650/PK/Pdt/1994 yang menyatakan bahwa *"Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian imateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan"*.

Lagipula, ganti rugi materiil/ imateriil tersebut haruslah jelas tolak ukurnya dan perincian kemanfaatannya agar tidak menciderai keadilan bagi pihak-pihak berperkara lainnya. Oleh karena itu, mengingat tuntutan – tuntutan Para Penggugat sangat tidak berdasar maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak tuntutan materiil dan imateriil dimaksud.

16. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas positem angka 17 dan petitum angka 7, yang pada intinya meminta agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari sejak putusan perkara aquo apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan.

Positem dan petitum Para Penggugat yang demikian semakin menunjukkan bahwa gugatan Para Penggugat aquo hanya akal-akalan Para Penggugat saja dan mengindikasikan adanya iktikad tidak baik dan niat jahat dari Para Penggugat untuk tidak menyelesaikan kewajiban Para Penggugat terhadap Tergugat I. Hal ini menunjukkan pula bahwa Para Penggugat juga tidak memahami hakekat dari uang paksa (dwangsom). Sesuai pengarahannya mantan Ketua Mahkamah Agung RI, Dr. H. Harifin A. Tumpa, SH. MH dalam acara Penutupan Rakerda



Pengadilan Tinggi Sumut tanggal 30 Nopember 2012, uang paksa (dwangsom) merupakan upaya paksa tidak langsung yang bertujuan untuk memaksa secara psychis kepada terdakwa agar bersedia melaksanakan isi putusan hakim.

Uang paksa (dwangsom) tersebut hanya dapat dikenakan dalam hal terdakwa dihukum untuk melakukan suatu perbuatan. Di samping itu dalam praktek peradilan uang paksa (dwangsom) juga tidak dapat diterapkan terhadap penghukuman yang selalu dapat dipaksakan pemenuhannya misalnya melalui upaya eksekusi.

Atas dasar hal tersebut jelas bahwa tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) yang diajukan Para Penggugat dengan dasar agar Para Tergugat tidak lalai melaksanakan putusan perkara aquo adalah tidak tepat dan tidak berdasar.

17. Bahwa Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- harus ada perbuatan;
- perbuatan itu harus melawan hukum;
- ada kerugian;
- ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- ada kesalahan (schuld).

Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Ada unsur kesengajaan ;
- Ada unsur kelalaian (*negligence culpa*) ;

Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diuraikan di atas, telah diperoleh FAKTA HUKUM bahwa dalam hal ini Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I dikarenakan Penggugat telah lalai dalam hal memenuhi kewajibannya membayar angsuran sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditanda tangani.

Namun demikian, ternyata tidak satupun dalil-dalil Penggugat yang Para Penggugat ajukan khususnya terhadap Tergugat I yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Oleh karena apa yang dilakukan Tergugat I adalah telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Sebaliknya justru



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang telah merugikan Tergugat I dengan tidak melakukan pembayaran kewajiban hutangnya yang mana seharusnya dana tersebut bisa Tergugat I berikan dan salurkan kembali kepada debitur-debitur lain yang membutuhkan.

18. Bahwa Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas terlihat dengan sangat jelas bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa oleh Tergugat I telah dilakukan dengan benar sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat serta tidak dapat dibatalkan.

Dan sudah selayaknya petitem Para Penggugat angka 2 yang memohonkan Proses Pendaftaran Lelang atas obyek sengketa adalah tidak sah dan cacat hukum, ditolak untuk seluruhnya.

19. Bahwa Dengan demikian tidak ada satu perbuatan Tergugat I yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak ada perbuatan Tergugat I yang merupakan perbuatan melawan hukum, karena segala perbuatan Tergugat I mulai dari pemberian kredit, pengikatan jaminan sampai dengan upaya penagihan dan lelang eksekusi agunan telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, dan dengan sepengetahuan pihak-pihak terkait (dhi. Debitur dan Penggugat II selaku pemilik obyek sengketa). Sehingga tidak ada perbuatan "cacat hukum" yang dimaksudkan oleh Para Penggugat ;

MAKA berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Para Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rembang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

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

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah SHM Nomor 0825/Plawangan atas nama Sapuri, seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.956 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya terletak di Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang ("Objek Sengketa").
3. Bahwa Objek Sengketa tersebut, adalah jaminan atas Perjanjian Kredit antara Penggugat I bersama-sama dengan Okta Hari Supriyatna (sebagai Debitur) dengan pihak PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Rembang *in casu* Tergugat II (sebagai Kreditur) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 134 tanggal 23 Maret 2015 berikut Perjanjian dan/atau Addendum yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, yang telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama Nomor 1777/2015 tanggal 8 September 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 397/2015 tanggal 28 Mei 2015 ("Perjanjian Kredit").
 4. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa lelang yang diperantarai oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, karena dirinya selaku Debitur belum wanprestasi atas perjanjian kredit karena belum ada putusan pengadilan yang menyatakannya.
 5. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat tersebut, Tergugat II dapat sampaikan pokok tanggapan bahwa Tergugat II telah melakukan tugas dan fungsinya sebagai kantor lelang, dan telah melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang sebelum Tergugat II menetapkan jadwal lelang.
 6. Bahwa oleh karena seluruh syarat formil dan materiil lelang telah dipenuhi oleh Tergugat I (Penjual), sehingga, pelaksanaan lelang yang diperantarai Tergugat II adalah telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Dengan demikian, Risalah Lelang Nomor 1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat, dan tidak dapat dibatalkan.
 7. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat I (sebagai Debitur) dengan PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Rembang (sebagai Kreditur), kedudukan Penggugat II adalah sebagai Penjamin, dimana objek sengketa milik Penjamin yang dijadikan jaminan pelunasan utang Penggugat I kepada Tergugat I yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan pemegang hak tanggungan adalah Tergugat I.
 8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, telah jelas bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa *a quo* adalah perbuatan melawan hukum, jelas-jelas keliru dan sudah sepatutnya ditolak.

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)

Hal. 20 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Pasal 6 jo. Pasal 20 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), *Vendu Reglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dan telah laku terjual kepada Tergugat III.

II. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi *Non Adimpleti Contractus*

1. Bahwa perjanjian yang ditandatangani Penggugat I dan Tergugat I *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rembang adalah perjanjian timbal balik atau perjanjian kredit yang kedua prestasi secara timbal balik berhubungan erat satu sama lain, maka jika pihak yang menuntut pemenuhan dari pihak lain, pihak yang menuntut harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati pihak yang bersangkutan.
2. Bahwa Penggugat telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera melunasi kewajibannya, maka Penggugat I merupakan Debitur yang tidak dapat memenuhi prestasi.
3. Bahwa dengan demikian, Para Penggugat tidak berhak menggugat Kreditur apabila Penggugat I sendiri tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), Karena Tidak Menyertakan Pihak Okta Hary Supriyatna Selaku Debitur

4. Bahwa setelah Tergugat II mencermati dan mempelajari Gugatan Para Penggugat, didapati fakta bahwa Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).
5. Bahwa jelas dan nyata terdapat pihak lain yaitu Sdr. Okta Hary Supriyatna selaku Debitur bersama Penggugat I yang pasti memiliki hubungan hukum dan kepentingan dengan perkara *a quo*, karena juga sebagai pihak dalam Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit Nomor 134 tanggal 23 Maret 2015.
6. Bahwa Penggugat I bersama dengan Okta Hary Supriyatna yang dalam perjanjian pengikatan agunan merupakan dasar bagi Tergugat I untuk menjual lelang Objek Jaminan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 0825/Plawangan atas nama Sapuri yang pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut dipermasalahkan oleh Para Penggugat atau menjadi pokok perkara dalam surat gugatannya.
7. Bahwa namun demikian, ternyata Sdr. Okta Hary Supriyatna yang telah



menandatangani Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga proses pemeriksaan menjadi kurang lengkap dan tidak jelas.

8. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Sdr. Okta Hary Supriyatna sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 151/K/Sip/1975 yang menegaskan bahwa:

"Semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut sebagai Penggugat. Bahwa terkait hal tersebut juga telah diatur sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977 yang menyatakan: "Gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam Gugatan.", dan

Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K / Sip /1972 tanggal 11 Oktober 1975, yang menegaskan:

"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima".

9. Bahwa dengan demikian, dikarenakan pihak Okta Hary Supriyatna tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka menjadikan gugatan *a quo* tidak sempurna, karena kurang pihak sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini, serta semua yang tertuang dalam Jawaban bagian eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian pokok perkara ini.

A. Akar Permasalahan *A Quo* adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat maka telah jelas akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat I selaku Debitur.
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor 134 tanggal 23 Maret 2015 berikut Perjanjian dan/atau Addendum yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, adalah Penggugat I selaku Debitur dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rembang (Tergugat I) selaku Kreditur.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa adapun yang menjadi agunan atau jaminan pelunasan utang dalam Perjanjian Kredit tersebut adalah sebidang tanah SHM Nomor 0825/Plawangan atas nama Sapuri, seluas 2.956 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya terletak di Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang.
4. Bahwa faktanya, Penggugat I sebagaimana pula diakui dalam posita gugatannya, Penggugat I telah melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I, dan terhadap pembiayaan dimaksud, Penggugat I selaku Debitur telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat I sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat I selaku Debitur sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Para Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan mendorongnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum, dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Para Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.
7. Bahwa dalam perkara serupa di Pengadilan Tinggi Padang, sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:
 - Alinea kedua halaman 92 putusan
"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang



meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;”

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

“bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

“bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

“Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;”

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

B. Fakta Hukum atas Objek Sengketa A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

1. Bahwa objek sengketa *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat merupakan barang jaminan kredit pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian yang telah diikat Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama



Nomor 1777/2015 tanggal 8 September 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 397/2015 tanggal 28 Mei 2015.

2. Bahwa dengan diikatnya objek sengketa *a quo* dengan Hak Tanggungan telah mendapat persetujuan dari Penggugat selaku Penjamin dalam Perjanjian Kredit, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 7 Tentang Jaminan, yang menegaskan:

"Kredit Bank Rakyat Indonesia (BRI) yang memperoleh Kredit Modal Kerja (KMK) sebagaimana tersebut dalam pasal 1 ayat 2 diatas merupakan jaminan pokok Guna manjamin pembayaran Kembali kredit ini termasuk bunga bunga dan segala biaya yang dibebankan oleh BANK kepada Penerima Kredit dan sebagai bagian yang tidak dapat dipisahkan dan dari perjanjian kredit ini, maka dengan ini Penerima Kredit memberikan /menyerahkan jaminan tambahan kepada Bank dan asli surat-surat bukti kepemilikan agunan tersebut untuk disimpan oleh Bank sampai dengan kredit lunas, sebagaimana tersebut dibawah ini:

1. *Sertifikat Hak Milik Nomor 825 dengan luas 2.958 m2 (dua ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi) tercatat atas nama SAPURI berdasarkan Surat Ukur tanggal 05 September 2014, Nomor 100/Plawangan/2014, terletak di desa Plawangan Kecamatan Kragan Kabupaten Rembang Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya sertifikat tersebut akan dibebani dengan Akta Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan nilai tanggungan sebesar Rp.900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah), berikut bangunan yang sekarang ada diatasnya ataupun di kemudian hari didirikan di atas tanah tersebut, serta segala yang ada yang menurut sifat peruntukannya dapat dianggap sebagai benda tetap"*
3. Bahwa dengan pengikatan Hak Tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
4. Bahwa *in casu* karena telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat I atas Perjanjian Kredit *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 UU Hak Tanggungan, yang menyatakan:
Pasal 6 UUHT yang menyatakan:



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

Penjelasan Pasal 6 UUHT 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 berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan"

dan Pasal 20 ayat (1) UU HT yang menyatakan:

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

5. Bahwa atas dasar hal tersebut, Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara a quo kepada Tergugat II sebagai kantor lelang negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat I melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa eksekusi lelang atas objek sengketa a quo telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat I dan Tergugat I, sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan melalui Tergugat II atas objek sengketa a quo merupakan konsekuensi logis yang harus diterima oleh Para Penggugat akibat wanprestasi yang dilakukannya atas Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, dalil-dalil Para Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara a quo adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.



C. Kedudukan KPKNL Sebagai Perantara Lelang

1. Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
2. Bahwa UU Hak Tanggungan memberikan kekuasaan bagi Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
3. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf d PMK 122 Tahun 2023 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.
4. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* karena adanya Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi dari Tergugat I Nomor B.2446/KC-VIII/ADK/07/2024 tanggal 17 Juli 2024, sehingga kedudukan Tergugat II dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I selaku Penjual.
5. Bahwa dikarenakan Tergugat II hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya pada Pihak Penjual *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Rembang dan tidak tepat apabila Tergugat II dihukum secara tanggung renteng menanggung pembayaran ganti kerugian materiil maupun immateriil serta uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana dalil Para Penggugat.
6. Bahwa *quod non* Para Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I, karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Semarang/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor B.2451/KC-VIII/ADK/07/2024 tanggal 17 Juli 2023.
7. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang *a quo*, Tergugat II selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10 PMK Lelang.

D. Penjelasan Tentang Prosedur Lelang

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan proses penjualan lelang Objek Sengketa melalui lelang merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah sesuai dengan prosedur lelang, dengan tahapan proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:
 - a) Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat I dengan perantara Tergugat II dan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf d PMK 122 Tahun 2023 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.
 - b) Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan barang milik Penggugat II yang dijadikan barang jaminan utang Penggugat I kepada Tergugat I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 134 tanggal 23 Maret 2015 berikut Perjanjian dan/atau Addendum yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, yang telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama Nomor 1777/2015 tanggal 8 September 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 397/2015 tanggal 28 Mei 2015.
 - c) Bahwa pada perkembangannya dikarenakan Penggugat I tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa utangnya, maka Tergugat I menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada Penggugat I agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban kreditnya, namun atas surat-surat peringatan dimaksud ternyata Penggugat I tidak mengindahkannya. Dengan demikian Penggugat I telah memenuhi persyaratan untuk dikatakan telah melakukan wanprestasi.

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)

Hal. 28 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



- d) Bahwa dikarenakan Penggugat I telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi), dan selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Tergugat I melalui Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Nomor B.2446/KC-VIII/ADK/07/2024 tanggal 17 Juli 2024, mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada KPKNL Semarang *in casu* Tergugat II.
- e) Bahwa terhadap surat permohonan lelang tersebut, telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan, antara lain:
- 1) Fotokopi Nomor 134 tanggal 23 Maret 2015 berikut sekuruh perubahan dan addendumnya;
 - 2) Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama Nomor 1777/2015 tanggal 8 September 2015;
 - 3) Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 397/2015 tanggal 28 Mei 2015;
 - 4) Fotokopi SHM Nomor 0825/Plawangan atas nama Sapuri;
 - 5) Fotokopi Surat Peringatan I Nomor B.359-KC/VIII/ADK/02/2021 tanggal 03 Februari 2021;
 - 6) Fotokopi Surat Peringatan II Nomor B. 743-KC/VIII/ADK/03/2021 tanggal 02 Februari 2021;
 - 7) Fotokopi Surat Peringatan III Nomor B. 1681-KC/VIII/ADK/05/2021 tanggal 05 Mei 2021;
 - 8) Surat Pernyataan Nomor B.2451/KC-VIII/ADK/07/2024 tanggal 17 Juli 2023.
- f) Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Tergugat II melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Maka sesuai Pasal 1 angka 11 PMK Lelang yang dimaksud dengan “Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang” adalah “*Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek lelang, dan Objek lelang dapat dilelang*”.
- g) Bahwa sesuai Pasal 25 PMK Lelang, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II



selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.

- h) Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) PMK Lelang, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor Berkas 55943/2024 tanggal 27 Agustus 2024 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.
 - i) Bahwa menindaklanjuti permohonan lelang tersebut, maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S-4443/KNL.0901/2024 tanggal 29 Juli 2024, hal Penetapan Jadwal Lelang.
 - j) Bahwa selanjutnya, atas penetapan jadwal lelang tersebut, Tergugat I telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat II Nomor B.3105a/KC-VIII/POK/08/2024 tanggal 6 Agustus 2024.
 - k) Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 12 Agustus 2024 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar "Harian Jateng Pos" yang terbit tanggal 27 Agustus 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
 - l) Bahwa dalam lelang *a quo*, objek sengketa *a quo* telah laku terjual kepada Muhammad Ishadul Haque *in casu* Tergugat III dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024.
3. Bahwa terhadap dalil dan petitum Para Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dapat Tergugat II tanggapi sebagai berikut:
- a) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:
 - 1) Adanya suatu perbuatan;
 - 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - 3) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
 - 4) Adanya kerugian bagi korban;
 - 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
 - b) Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.



- c) Bahwa unsur “*perbuatan tersebut melawan hukum*” tidak terpenuhi, mengingat sesuai uraian jawaban sebelumnya, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
 - d) Bahwa Tergugat II dalam hal ini melaksanakan jual secara lelang terhadap objek lelang *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan dan PMK Lelang.
 - e) Bahwa sebaliknya, dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya 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.
 - f) Berdasarkan hal-hal dimaksud, membuktikan bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga lelang mengikat dan sah serta Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa *a quo* harus dibatalkan jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum.
- E. Tergugat II Menolak Dalil Para Penggugat Yang Meminta Agar Tergugat II Ikut Dihukum Menanggung Kerugian Materiil Dan Immateriil Serta *Dwangsom*
5. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita angka 13 dan 17 halaman 5 s.d 7, dan petitum angka 6 dan 7 gugatan, yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil sebesar Rp550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), dan kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) secara tanggung renteng dengan Tergugat lain, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
 6. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa kedudukan KPKNL Semarang selaku Tergugat II merupakan Perantara pelaksanaan lelang dari Tergugat I yang ditunjuk undang-undang untuk membantu Pemohon lelang dalam penjualan objek lelang.
8. Bahwa *quod non* Para Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Semarang/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor B.2451/KC-VIII/ADK/07/2024 tanggal 17 Juli 2023.
9. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).
10. Bahwa tindakan Para Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat I.
11. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Para Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
 - a. 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 para penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.
 - b. Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh para penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh para penggugat harus ditolak oleh pengadilan.
 - c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.
12. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.



F. SIMPULAN

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat II berikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Bahwa KPKNL Semarang telah meneliti dokumen persyaratan lelang sebelum menetapkan jadwal lelang dan melaksanakan lelang, antara lain surat peringatan dan surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada Debitur.
- 3.—Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
- 4.—Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat II atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tidak terpenuhi.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut, juga karena tidak berdasarkan hukum.

Mak : berdasarkan alasan-alasan tersebut, Tergugat II mohon kepada
a Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rembang yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II beralasan hukum dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

DALAM EKSEPSI:

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak karena Tidak Menyertakan Okta Hary Supriyatna sebagai Pihak

1. Bahwa berdasarkan surat gugatan Para Penggugat, didapati fakta bahwa gugatan Para Penggugat tersebut kurang pihak;
2. Bahwa jelas dalam surat gugatan Para Penggugat posita angka 3 disebutkan bahwa Penggugat I dan Okta Hary Supriyatna terikat suatu perjanjian dengan Tergugat I yakni sebagai debitur/peminjam pada Tergugat I, hal mana berkaitan dengan urusan pinjam-meminjam terseut Penggugat I bersama Okta Hary Supriyatna tersebut menjaminkan SHM Objek Sengketa;
3. Bahwa berhubungan dengan dalil gugatan tersebut seharusnya Okta Hary Supriyatna juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *aquo* sebagai pihak, apakah itu sebagai salah satu penggugat atau sebagai turut tergugat;
4. Bahwa faktanya Penggugat I dan Penggugat II tidak menyertakan Okta Hary Supriyatna sebagai pihak sehingga proses pemeriksaan menjadi kurang lengkap;
5. Bahwa dikarenakan pihak Okta Hary Supriyatna tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, hal itu menjadikan gugatan *aquo* tidak sempurna karena kurang pihak, maka sudah sepatutnya gugatan *aquo* oleh Yang Mulia Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- A. Tergugat III Menolak Dalil-Dalil Penggugat kecuali yang Diakui Kebenarannya oleh Tergugat III
 1. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
- B. Hal-Hal yang Diakui atau Setidak-Tidaknya Tidak Disangkal Para Penggugat
 2. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat posita angka 1 sampai dengan angka 10, telah diakui Para Penggugat atau setidaknya tidak disangkal hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa yang menjadi Objek Sengketa adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Plawangan Kec. Kragan Kab. Rembang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas +/- 2.956 m2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 825/Desa Plawangan atas nama Sapuri/Penggugat II. (Vide posita angka 1);

- b. Bahwa semula Penggugat II adalah pemilik barang yang menjadi Objek Sengketa sebagaimana SHM No. 825/Desa Plawangan tersebut. (Vide posita angka 2);
- c. Bahwa Penggugat I adalah anak kandung dari Penggugat II, dan Penggugat I bertindak untuk diri sendiri maupun bersama-sama Okta Hary Supriyatna selaku peminjam untuk dari dan atas nama Okta Hary Supriyatna tersebut sebagai debitur dari Tergugat I sebagaimana nomor akun: 0608-01-000692-15-4 dan nomor akun 0608-01-000460-15-9, dan sesuai perjanjian (perjanjian kredit) dengan nomor akun tersebut Para Penggugat telah menjaminkan benda agunan berupa SHM Objek Sengketa. (Vide posita angka 3);
- d. Bahwa Objek Sengketa tersebut semula adalah objek jaminan yang telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan. (Vide posita angka 4 dan angka 7);
- e. Bahwa Para Penggugat mengakui telah mengalami keterlambatan pembayaran angsuran pada Tergugat I. (Vide posita angka 5);
- f. Bahwa melalui surat bertanggal 6 Agustus 2024 Tergugat I bersurat kepada Penggugat II telah diberitahukan bahwa benda jaminan/agunan —dalam hal ini Objek Sengketa— telah didaftarkan proses lelang melalui Tergugat II dan agar Peggugat segera melunasi pinjamannya dan apabila tidak dilunasi maka benda agunan tersebut akan dilelang. (Vide posita angka 6);
- g. Bahwa Tergugat I berkirim surat kepada Penggugat II bertanggal 6 Agustus 2024 perihal Surat Pemberitahuan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang isinya menyebutkan bahwa pada tanggal 10 September 2024 benda agunan/jaminan milik/atas nama Penggugat II akan dilelang melalui Tergugat II. (Vide posita angka 7);
- h. Bahwa diakui sendiri oleh Para Penggugat, terdapat tunggakan kewajiban Para Penggugat dalam pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I. Sesuai keterangan Para Penggugat, Tergugat I memberikan rincian pelunasan dengan bunga dan denda yang apabila dijumlah kesemuanya adalah sejumlah Rp 1.344.090.012 (satu miliar tiga ratus empat puluh empat juta sembilan puluh ribu dua belas rupiah) —vide posita angka 8—, adapun mengenai keterangan Para Penggugat terkait

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)

Hal. 35 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rincian pelunasan tersebut menjadi kewenangan Tergugat I untuk menanggungnya;

- i. Bahwa pada tanggal 13 September 2024 Para Penggugat kembali mendatangi Tergugat I dan mendapatkan informasi dari karyawan Tergugat I bahwa Objek Sengketa telah dilelang dan Tergugat III sebagai pemenang lelangnya. (Vide posita angka 9);
- j. Bahwa Para Penggugat mengakui bahwa Para Penggugat dinyatakan cidera janji atau *wanprestasi* oleh Tergugat I. (Vide posita angka 10);
3. Bahwa singkatnya, berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya tersebut telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Para Penggugat, bahwa Penggugat I dan Okta Hari Supriyatna memiliki pinjaman kredit (sebagai debitur) pada Tergugat I dan atas pinjaman tersebut Penggugat I dan Okta Hari Supriyatna menyerahkan benda agunan/jaminan berupa Objek Sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Plawangan Kec. Kragan Kab. Rembang seluas +/- 2.956 m2 sebagaimana SHM No. 825/Desa Plawangan atas nama Sapuri (Penggugat II), hal mana Objek Sengketa tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan. Belakangan Para Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran dan akibat keterlambatan pembayaran tersebut Para Penggugat dinyatakan cidera janji atau *wanprestasi* oleh Tergugat I. Kemudian untuk pelunasan piutangnya pihak Tergugat I ber kirim surat bertanggal 6 Agustus 2024 kepada Penggugat II perihal bahwa Objek Sengketa telah didaftarkan proses lelang melalui Tergugat II dan agar segera melunasi pinjamannya, apabila tidak dilunasi maka benda agunan akan dilelang, seain itu Tergugat I juga mengirimkan Surat Pemberitahuan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 6 Agustus 2024 kepada Penggugat II yang isinya menerangkan antara lain lelang eksekusi sesuai rencana dijadwalkan tanggal 10 September 2024. Berikutnya sesuai pengakuan Para Penggugat, pada tanggal 13 September 2024 Para Penggugat tersebut datang ke kantor Tergugat I dan mendapatkan informasi dari Tergugat I bahwa lelang eksekusi atas Objek Sengketa melalui Tergugat II telah dilaksanakan dan dari pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut muncul pemenang lelang yaitu Tergugat III;
- C. Tergugat III dalam Membeli Objek Sengketa semula Objek Lelang Dilakukan dengan Mengikuti Prosedur Menurut Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku, Pembelian Lelang Tidak Dapat Dibatalkan

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)

Hal. 36 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sesuai surat gugatan Para Penggugat, yang menjadi Objek Sengketa yang dipersengketakan Para Penggugat tersebut adalah Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan yang oleh Tergugat I dilakukan lelang eksekusi melalui Tergugat II pada tanggal 10 September 2024, dan dari pelelangan umum tersebut muncul Tergugat III sebagai pemenang lelang;
5. Bahwa benar Tergugat III telah dinyatakan sebagai pemenang lelang atau pembeli lelang dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 10 September 2024 terhadap Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan yakni sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Plawangan Kec. Kragan Kab. Rembang seluas +/- 2.956 m² sebagaimana SHM Nomor 825/Desa Plawangan atas nama Sapuri/Penggugat II, Tergugat III dinyatakan sebagai pemenang lelang atau pembeli lelang atas Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan tersebut dengan harga pembelian senilai Rp 1.237.000.000 (satu miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta rupiah), sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor: 1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024;
6. Bahwa pelaksanaan lelang dan penerbitan Risalah Lelang *aquo* menurut hukum adalah satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, antara lain diatur dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 91 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023 menentukan bahwa:

"Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang."

Pasal 1 ayat (34) Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023 menentukan bahwa:

"Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna."

Pasal 35 Vendu Reglement menentukan bahwa:

"Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilaksanakan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan dan penjualan harus dibuat berita acara tersendiri."
7. Bahwa berdasarkan Vendu Reglement *juncto* Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditentukan bahwa dokumen risalah lelang (termasuk kutipan) menjadi bukti bahwa hak pembeli telah berpindah secara sah;



8. Bahwa menanggapi gugatan Para Penggugat *aquo*, Tergugat III perlu menegaskan di sini bahwa Tergugat III dalam melakukan pembelian lelang terhadap Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan adalah telah mengikuti prosedur menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka pembelian barang melalui lelang tersebut sudah sah dan tidak dapat dibatalkan;
9. Bahwa sebagai tanggapan mengenai bahwa proses pembelian lelang oleh Tergugat III tersebut telah dilakukan sesuai prosedur yang ditentukan peraturan perundang-undangan, Tergugat III akan mendasarkan pada keterangan dalam Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat II, sebab menurut hukum, berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (34) Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023, ditentukan bahwa:

“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna”;

10. Bahwa sesuai dalil gugatannya Para Penggugat, setidaknya-tidaknya terdapat pengakuan dari Para Penggugat sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat I dan Okta Hari Supriyatna merupakan debitur dari Tergugat I (selaku bank/kreditur), hal mana untuk menjamin pinjamannya kepada Tergugat I tersebut Penggugat I dan Okta Hari Supriyatna mengagunkan Objek Sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang. (Vide surat gugatan posita angka 3);
 - b. Bahwa dalam perjalanannya Para Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran angsuran kredit pada Tergugat I. (Vide surat gugatan posita angka 5);
 - c. Bahwa oleh sebab Para Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran angsuran kredit tersebut kemudian Para Penggugat dianggap cidera janji/*wanprestasi* oleh Tergugat I. (Vide surat gugatan posita angka 10);
11. Bahwa berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor: 1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024 dan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 397/2015 tanggal 28 Mei 2018 yang dibuat Notaris/PPAT Emy Suryanti, S.H., M.Kn. (merupakan Notaris/PPAT berkedudukan di Kab. Rembang), berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 273/2018 tanggal 2 April 2018 yang juga dibuat Notaris/PPAT Emy Suryanti, S.H., M.Kn. (merupakan Notaris/PPAT berkedudukan di Kab. Rembang), tercantum bahwa Para Penggugat adalah debitur pada Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit Nomor 134 tanggal 23 Maret 2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut perjanjian dan/atau addendum (*in casu* Perjanjian/Addendum Perpanjangan Kredit Nomor 75 tanggal 28 Februari 2018) yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan;

12. Bahwa berdasarkan Grosse Risalah Lelang *aquo* dan APHT *aquo*, untuk menjamin pelunasi kredit Para Penggugat kepada Tergugat I, Para Penggugat telah mengagunkan Objek Sengketa semula Objek Lelang yakni berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Plawangan Kec. Kragan Kab. Rembang seluas +/- 2.956 m2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 825/Desa Plawangan atas nama Sapuri/Penggugat II;

13. Bahwa sesuai Grosse Risalah Lelang *aquo* dan APHT *aquo*, Objek Sengketa semula Objek Lelang yang sebelumnya dijadikan Para Penggugat sebagai benda agunan atas pinjamannya kepada Tergugat I tersebut telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama bertitel eksekutorial (berkepala perkataan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa") Nomor: 01777/2015 tanggal 8 September 2015 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab. Rembang atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 397/2015 tanggal 28 Mei 2015 yang dibuat Notaris/PPAT Emy Suprpti, S.H., M.Kn. (merupakan Notaris/PPAT berkedudukan di Kab. Rembang) *juncto* Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II bertitel eksekutorial (berkepala perkataan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa") Nomor: 1299/2018 tanggal 14 Mei 2018 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 273/2018 tanggal 2 April 2018 yang dibuat Notaris/PPAT Emy Suprpti, S.H., M.Kn. (merupakan Notaris/PPAT berkedudukan di Kab. Rembang);

14. Bahwa dengan diikat dan dibenainya Objek Sengketa semula Objek Lelang *aquo* dengan Hak Tanggungan, maka hal tersebut membawa konsekuensi yuridis bahwa kreditur *in casu* Tergugat I atas kekuasaannya sendiri dan tanpa memerlukan persetujuan debitur *in casu* Para Penggugat berhak melakukan lelang eksekusi terhadap Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan *aquo* untuk sumber pelunasan kredit debitur *in casu* Para Penggugat apabila Para Penggugat cidera janji/*wanprestasi*;

Bahwa ketentuan tersebut telah diatur secara tegas dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan atau UUHT), yang menentukan bahwa:

Hal. 39 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



Pasal 6 UUHT:

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

Pasal 20 UUHT:

"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;*
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat (2) Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya".*

15. Bahwa hak Tergugat I untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut juga telah disepakati di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 397/2015 tanggal 28 Mei 2015 *juncto* APHT Nomor 273/2018 tanggal 2 April 2018 yang tercantum pada Pasal 2 masing-masing APHT tersebut yang menyatakan bahwa:

"Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (debitur, red.), Pihak Kedua (kreditur, red.) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan*



f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

16. Bahwa berdasarkan Grosse Risalah Lelang *aquo*, dinyatakan bahwa sebelum lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan pihak kreditur *in casu* Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada debitur *in casu* Penggugat II untuk supaya menyelesaikan kewajibannya namun debitur tidak menyelesaikan kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang terhadap barang/objek lelang tersebut di atas, adapun jenis lelang terhadap Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan tersebut adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;

17. Bahwa proses pelelangan terhadap Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan telah dilakukan di muka umum guna memenuhi asas publisitas dan transparansi. Berdasarkan Grosse Risalah Lelang diterangkan pula bahwa pelaksanaan lelang juga diumumkan secara luas melalui surat kabar umum serta telah dilakukan penetapan nilai limit atas Objek Lelang tersebut yakni seharga Rp 1.236.000.000 (satu miliar dua ratus tiga puluh enam juta rupiah);

18. Bahwa berdasarkan Grosse Risalah Lelang *aquo* diketahui pula bahwa Tergugat I juga tidak menutup informasi perihal pelelangan tersebut kepada Para Penggugat, dan sebagaimana diakui Para Penggugat sendiri dalam surat gugatannya bahwa melalui surat bertanggal 6 Agustus 2024 Tergugat I ditujukan kepada Penggugat II bahwa Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Agunan telah didaftarkan proses lelang melalui Tergugat II dan agar Para Penggugat segera melunasi pinjamannya dan apabila tidak dilunasi maka benda agunan akan dilelang (vide surat gugatan posita angka 6). Selain itu melalui surat telah diberitahukan pula oleh Tergugat I kepada Para Penggugat bahwa sesuai jadwal benda agunan milik/atas nama Penggugat II akan dilelang melalui Tergugat II pada tanggal 10 September 2024 (vide posita angka 7). Sesuai keterangan dalam Grosse Risalah Lelang, perihal rencana pelelangan tersebut telah diberitahukan Tergugat I kepada debitur *in casu* Para Penggugat dengan Surat Nomor: B.3105a-KC-VII/POK/08/2024 tanggal 6 Agustus 2024 dan Surat Nomor: B.3106a-KC-VII/POK/08/2024 tanggal 6 Agustus 2024;

19. Bahwa pelaksanaan lelang juga telah dilakukan oleh Pejabat Lelang pada instansi pemerintah yang berwenang melaksanakan pelelangan di muka umum *in casu* Tergugat II (KPKNL Semarang);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai Pasal 1 ayat (49) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 disebutkan bahwa:

"Pejabat Lelang adalah pejabat umum yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang";

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 ditentukan bahwa:

"Penyelenggara lelang terdiri dari: (a) KPKNL, (b) Balai Lelang, dan (c) Kantor Penajat Lelang Kelas II."

Kemudian sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023 ditentukan bahwa:

"Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada penyelenggara lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang."

Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023 ditentukan bahwa:

"Setiap pelaksanaan lelang harus dilaksanakan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah."

Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi *aquo* sebagaimana diterangkan dalam Grosse Risalah Lelang, bahwa permohonan lelang terhadap Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan dimohonkan secara tertulis oleh Tergugat I kepada Tergugat II (KPKNL Semarang), hal mana menurut peraturan perundang-undangan Tergugat II tersebut memang merupakan instansi serta pejabat yang berwenang untuk melaksanakan lelang eksekusi tersebut;

20. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023 ditentukan bahwa:

"Kepala KPKNL, Pimpinan Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."

Bahwa faktanya permohonan lelang yang dimohonkan Tergugat I tersebut telah diterima Tergugat II, berarti kelengkapan dokumen lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang sudah terpenuhi;

21. Bahwa sesuai Pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023 pada pokoknya mewajibkan penjual untuk menetapkan nilai limit lelang. Berdasarkan Grosse Risalah Lelang, Tergugat I sebagai penjual dan sebagai dan pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Kedua telah menentukan limit lelang demi mendapatkan kembali hak Tergugat I sehubungan dengan wanprestasi-nya Para Penggugat, adapun nilai harga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

limit lelang yaitu sejumlah Rp 1.236.000.000 (satu miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta rupiah);

22. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, ditentukan bahwa:

"Sampai saat pengumuman untuk dilelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan."

Bahwa berdasarkan Grosse Risalah Lelang, dan berdasarkan dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya atau setidaknya tidak ada bantahan, bahwa hingga pengumuman lelang telah lewat tempo tersebut Para Penggugat tidak melakukan pelunasan hutang beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan untuk mengindarkan pelelangan;

23. Bahwa mengenai pembatalan rencana lelang, berdasarkan Pasal 44 Peraturan Kementerian Keuangan No.122 Tahun 2023 telah ditentukan bahwa:

"Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

(a) permintaan Penjual;

(b) penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/pembatalan pelaksanaan lelang; dan

(c) hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini";

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, kenyataannya selama pelaksanaan pelelangan atas Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan tidak ada permintaan dari penjual lelang *in casu* Tergugat I untuk membatalkan lelang, juga tidak ada penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/pembatalan pelaksanaan lelang;

24. Bahwa dalam pelelangan tersebut Tergugat III telah dinyatakan sebagai pemenang lelang dengan harga pembelian senilai Rp 1.237.000.000 (satu miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta rupiah), harga lelang tersebut lebih tinggi dari nilai harga limit lelang sejumlah Rp 1.236.000.000 (satu miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta rupiah), dan sebagai pembeli yang sah Tergugat III memperoleh Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024 yang diterbitkan Tergugat II, Surat Keterangan Pemenang Lelang Nomor: KET-293/KNL.0901/2024 tanggal 18 September 2024 yang diterbitkan oleh Tergugat II, Tergugat III juga membayar pelunasan kewajiban pembayaran lelang berupa Objek Lelang *aquo* dan memperoleh kuitansinya yang diterbitkan Tergugat II, serta



membayar pula biaya-biaya lain yang menjadi kewajiban Tergugat III selaku pembeli lelang. Di samping itu, Tergugat I juga menerbitkan surat-surat dan dokumen terkait proses roya dan pelepasan Hak Tanggungan untuk diurus ke Turut Tergugat, dan selanjutnya Tergugat III juga memperoleh Grosse Risalah Lelang Nomor: 1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024 yang diterbitkan Tergugat II untuk kepentingan mengajukan eksekusi pengosongan (eksekusi rill) kepada Ketua Pengadilan Negeri Rembang;

25. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah dapat dibuktikan Tergugat III bahwa dalam hal Tergugat III melakukan pembelian barang berupa Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan tersebut adalah dibelinya dari pelaksanaan pelelangan yang diselenggarakan instansi yang berwenang untuk itu dan dalam proses pembelian itu Tergugat III telah mengikuti prosedur ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

26. Bahwa dengan telah dilaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka pembelian barang lelang oleh Tergugat III dari pelaksanaan pelelangan yang diselenggarakan instansi yang berwenang untuk itu sudah tidak dapat dibatalkan. Berdasarkan ketentuan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023 ditentukan bahwa:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya";

27. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dalil Para Penggugat dalam posita angka 14 yang menyatakan bahwa proses pendaftaran dan hasil lelang atas agunan/jaminan milik Penggugat II yang didaftarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak sah dan cacat hukum adalah tidak benar dan tidak berdasar, Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tersebut, oleh karenanya maka petitum angka 2 mengenai tuntutan Para Penggugat agar Pengadilan menyatakan bahwa proses pendaftaran dan hasil lelang atas agunan/jaminan milik Penggugat II yang didaftarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak sah dan cacat hukum itu pun sudah seharusnya dinyatakan ditolak;

28. Bahwa adalah tidak beralasan hukum pula dalil Para Penggugat posita angka 15 yang memohon agar Pengadilan Negeri Rembang memerintahkan Para Tergugat membatalkan proses dan hasil lelang atas agunan/jaminan milik atas nama Penggugat II, maka sudah sepatutnya petitum Para Penggugat angka 3 yang menuntut agar Pengadilan Negeri



Rembang memerintahkan Para Tergugat membatalkan proses dan hasil lelang atas agunan/jaminan milik/atas nama Penggugat II tersebut dinyatakan ditolak;

D. Tergugat III selaku Pembeli dalam Lelang Resmi yang Memperoleh Hak melalui Risalah Lelang merupakan Pembeli yang Sah dan Pembeli yang Beriktikad Baik sehingga Haknya Tersebut Harus Dilindungi

29. Bahwa sehubungan gugatan Para Penggugat *aquo*, perlu Tergugat III tegaskan di sini bahwa Tergugat III membeli Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan dalam lelang resmi yang memperoleh hak melalui Risalah Lelang adalah pembeli sah dan beriktikad baik sehingga haknya tersebut harus dilindungi;

30. Bahwa sebagai pembeli lelang yang sah, berdasarkan ketentuan Pasal 95 dan Pasal 101 Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat III memperoleh Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024 yang dibuat oleh Pejabat Lelang pada Tergugat II. Selanjutnya, atas permintaan Tergugat III selaku pembeli, Tergugat III juga memperoleh Grosse Risalah Lelang No.1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024 yang bertitel eksekutorial (berkepala perkataan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa") yang dibuat oleh Pejabat Lelang pada Tergugat II. Sesuai Grosse Risalah Lelang *aquo*, pembeli lelang diberikan Kutipan Risalah Lelang *aquo* sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang dan asli Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;

31. Bahwa Risalah Lelang *aquo* termasuk kutipannya merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang pada Tergugat II sebagai hasil dari proses pelelangan umum. Kutipan Risalah Lelang *aquo* membuktikan bahwa pembelian lelang oleh Tergugat II adalah sah, karena dokumen ini mencerminkan legalitas dan sahnya pelaksanaan lelang;

32. Bahwa berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, Kutipan Risalah Lelang *aquo* memenuhi syarat sebagai alat bukti autentik karena diterbitkan oleh pejabat umum (pejabat lelang) yang berwenang dan dibuat sesuai tata cara yang ditentukan oleh hukum;

33. Bahwa sesuai Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah diatur bahwa pelelangan barang jaminan wajib dilakukan sesuai prosedur hukum, dan sesuai Vendu Reglement jo. Peraturan Menteri Keuangan No.122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan



Lelang ditentukan bahwa dokumen risalah lelang (termasuk kutipan) menjadi bukti bahwa hak pembeli telah berpindah secara sah;

34. Bahwa lelang dilaksanakan dengan mengikuti aturan formal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan *aquo*, sehingga diterbitkannya Kutipan Risalah Lelang dan Grosse Risalah Lelang bertitel eksekutorial tersebut membuktikan bahwa prosedur telah dipatuhi, membuktikan bahwa prosedur lelang telah sah termasuk tahapan pengumuman, pendaftaran peserta, pelaksanaan lelang, hingga penyerahan hasil kepada pemenang lelang;

Bahwa Kutipan Risalah Lelang *aquo* juga dapat dipergunakan pembeli untuk keperluan pencatatan administratif seperti pengurusan sertifikat hak atas tanah (untuk lelang tanah dan bangunan);

Bahwa Kutipan Risalah Lelang *aquo* juga menjadi bukti bahwa pembeli memperoleh Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan melalui mekanisme yang legal sehingga peralihan hak atas barang menjadi sah di mata hukum;

Bahwa Grosse Risalah Lelang Nomor: 1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024 yang diperoleh Tergugat III selaku pembeli lelang adalah Risalah Lelang berkepala perkataan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang memiliki kekuatan pembuktian yang sah karena merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan Pejabat Lelang pada Tergugat II dan juga berfungsi sebagai alat bukti autentik. Dalam konteks hukum, Risalah Lelang *aquo* adalah bukti kuat bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku sehingga dapat dijadikan dasar untuk membuktikan bahwa pembeli dalam lelang tersebut adalah pembeli beriktikad baik;

Bahwa Grosse Risalah Lelang *aquo* dapat dipergunakan pembeli lelang untuk kepentingan permohonan eksekusi pengosongan (eksekusi riil) kepada ketua pengadilan negeri apabila benda lelang yang terbeli oleh pembeli tersebut masih dalam keadaan berpenghuni dan penghuninya tidak mau mengosongkan objek lelang itu secara sukarela;

35. Bahwa Mahkamah Agung RI beberapa kali menegaskan bahwa Risalah Lelang merupakan bukti sah pembeli beriktikad baik. Berikut adalah beberapa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tersebut:

a. Putusan Mahkamah Agung RI No.2546 K/Pdt/2021:

Mahkamah Agung menyatakan bahwa Risalah Lelang termasuk kutipannya dianggap sebagai bukti sah pelaksanaan lelang. Dalam putusan ini Mahkamah Agung menyatakan bahwa pelelangan yang



dilakukan secara prosedural tidak dapat dibatalkan hanya karena adanya keberatan atas objek lelang, selama risalah lelang sah;

b. Putusan Mahkamah Agung RI No.2031 K/Pdt/2014:

Mahkamah Agung menegaskan bahwa pembeli lelang dalam lelang resmi yang memperoleh hak melalui risalah lelang (termasuk kutipannya), adalah pembeli sah dan beriktikad baik sehingga haknya tersebut harus dilindungi;

c. Putusan Mahkamah Agung RI No.2642 K/Pdt/2008:

Mahkamah Agung RI menyatakan bahwa Risalah Lelang merupakan alat bukti autentik yang membuktikan pembeli lelang adalah pembeli beriktikad baik, asalkan pelaksanaan lelang sesuai prosedur hukum yang berlaku.

d. Putusan Mahkamah Agung RI No.2911 K/Pdt/2011:

Mahkamah Agung RI menegaskan bahwa pembeli yang membeli barang melalui lelang resmi, dengan adanya Risalah Lelang yang sah, tidak dapat dianggap bertindak tidak beriktikad baik.

e. Putusan Mahkamah Agung RI No.2031 K/Pdt/2014:

Risalah Lelang dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" tersebut melindungi hak pembeli yang beriktikad baik dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

f. Putusan Mahkamah Agung RI No.300 K/Pdt/2022:

Risalah Lelang diakui sebagai dokumen yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, asalkan tidak ada gugatan atas pelaksanaan lelang sebelum diterbitkannya risalah tersebut.

Kesimpulan:

Bahwa irah-irah 'Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa' dalam risalah lelang tersebut menunjukkan bahwa dokumen tersebut dibuat dalam kerangka hukum resmi dan memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti autentik. Dengan demikian, Risalah Lelang ini menjadi bukti kuat untuk menunjukkan bahwa pembeli lelang adalah pihak yang beriktikad baik, selama prosedur lelang dijalankan sesuai aturan. Beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung RI juga menguatkan posisi Risalah Lelang sebagai pembeli beriktikad baik.

36. Bahwa selain itu, dalam surat gugatan Para Penggugat tidak ada satupun dalil dalam posita yang memasalahkan keabsahan Risalah Lelang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024 tersebut, dan dalam petitum juga tidak ada satu pun tuntutan yang memasalahkan Risalah Lelang *aquo*, oleh karenanya Risalah Lelang *aquo* memang sah dan dengan demikian Risalah Lelang *aquo* sudah membuktikan bahwa Tergugat III selaku pembeli lelang adalah pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi hukum;

E. Perlindungan Hukum terhadap Tergugat III selaku Pembeli Beriktikad Baik Terbukti Berdasarkan Ketentuan Undang-Undang dan Yurisprudensi

37. Bahwa selain hal-hal tersebut di atas, perlindungan hukum terhadap Tergugat III selaku pemenang lelang/pembeli lelang tersebut terbukti berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hukum Perdata dan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

a. Bahwa dalam hal pembeli beriktikad baik maka perlindungannya KUH Perdata dalam Pasal 1491 memberikan perlindungan berupa penanggungan pasal tersebut, menyebutkan:

Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga terbitnya alasan untuk pembatalan pembeliannya;

b. Bahwa dalam adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUH Perdata, yaitu:

Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian.

c. Bahwa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 251K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang menyatakan:

Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.

d. Bahwa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975, yang menyatakan:

Walaupun Tergugat Asal I dan Tergugat Asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan



untuk melindungi pembeli yang jujur (jual beli tanah warisan dari sebagian ahli waris) sedang Para Penggugat Asal masih dapat menggugat Tergugat I dan II.

e. Bahwa Mahkamah Agung telah mencoba untuk menyatukan berbagai pandangan hukum mengenai pembeli yang beritikad baik melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir IX dirumuskan:

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

f. Bahwa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009 menyatakan sebagai berikut:

- *Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan.*
- *Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang atau Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi (oleh hukum).*
- *Bahwa apabila di kemudian hari ada putusan lain yang juga berkekuatan hukum tetapi bunyi putusannya bertentangan dengan putusan berkekuatan hukum tetap sebelumnya, dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap sebelumnya tidak mengikat, maka putusan berkekuatan hukum tetap yang belakangan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang.*

F. Tuduhan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang Didalilkan Para Penggugat terhadap Para Tergugat (termasuk Tuduhan terhadap Tergugat III) adalah Tidak Terbukti dan Tidak Berdasar

38. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil Para Penggugat posita angka 12 yang menyatakan Para Tergugat –termasuk Tergugat III— melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

39. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPPerdata jelas dinyatakan bahwa dalam pokok perkara gugatannya menyatakan suatu perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- c. Harus ada kerugian yang diderita;
- d. Harus ada hubungan kausa antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;

Bahwa unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

40. Bahwa Tergugat III tegaskan, dalam gugatan Para Penggugat tidak ada satu pun dalil Para Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

41. Bahwa Tergugat III membeli barang lelang yang dilaksanakan Tergugat I melalui Tergugat II, adapun Tergugat II merupakan instansi Pemerintah yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan pengurusan piutang negara dan pelaksanaan pelelangan termasuk berwenang melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;

42. Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam Grosse Risalah Lelang No.1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024, pelelangan tersebut dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara terkait Lelang, pada intinya Tergugat II selaku pihak yang berwenang melaksanakan lelang telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai prosedur yang berlaku, kemudian Tergugat III membeli barang yang dilelang *in casu* Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut pada tanggal 10 September 2024; bahwa dalam membeli barang lelang itu Tergugat III telah mengikuti prosedur yang berlaku dan telah dinyatakan sebagai pemenang lelang serta melakukan pembayaran lelang dan juga menyetorkan pajak sesuai ketentuan yang berlaku. Oleh karenanya, tindakan Tergugat III dalam membeli barang yang dilelang *in casu* Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan adalah sah dan mengikat secara hukum, sehingga tindakan selanjutnya terhadap Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan adalah sepenuhnya hak dan kewenangan Tergugat III sebagai pembeli lelang yang telah ditetapkan

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)

Hal. 50 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sebagai pembeli beriktikad baik;

43. Bahwa secara hukum tidak ada yang dilanggar oleh Tergugat III karena Tergugat III telah mengikuti proses lelang terhadap Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Hak Tanggungan secara patut dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan terhadap Risalah Lelang Nomor: 1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024 tersebut adalah dokumen yang sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;

44. Bahwa dengan tidak adanya fakta-fakta dan bukti-bukti mengenai Tergugat III melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum, maka terbukti secara sah dan berdasar hukum bahwa Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

45. Bahwa dengan demikian dalil Para Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang antara lain dituduhkan kepada Tergugat III adalah tidak berdasar dan tidak terbukti;

46. Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya mengenai tuduhan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat III;

47. Bahwa oleh karena tidak ada fakta-fakta ataupun bukti-bukti mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat III selaku pembeli lelang, Tergugat III adalah pembeli beriktikad baik yang dilindungi hukum, dan Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat III, maka sepatutnya petitum Para Penggugat angka 5 yang menuntut Para Tergugat (termasuk Tergugat III) dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut sudah sepantasnya dan sudah seharusnya untuk dinyatakan ditolak;

G. Sebagai Pembeli Beriktikad Baik yang Dilindungi Hukum, Tergugat III Berhak Mengajukan Proses Peralihan Hak ke Kantor Pertanahan

48. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat posita angka 16 yang pada intinya menyatakan oleh karena terbukti Para Tergugat melakukan Perbuatan Hukum maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Rembang untuk memerintahkan Turut Tergugat agar tidak memroses peralihan hak dari proses hasil pelelangan yang dilakukan Para Tergugat;

49. Bahwa pada kenyataannya tidak ada fakta-fakta ataupun bukti-bukti mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat III selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli lelang, Tergugat III adalah pembeli beriktikad baik yang dilindungi hukum, dan selain Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat III, oleh karenanya dalil gugatan Para Penggugat angka 16 tersebut tidak dapat dikabulkan atau dinyatakan ditolak;

50. Bahwa oleh karena Tergugat III adalah pembeli beriktikad baik yang dilindungi hukum, hal mana sebagai pembeli lelang Tergugat III telah memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli, dan sesuai Grosse Risalah Lelang Nomor: 1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024 bertitel eksekutorial (berkepala perkataan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"), dinyatakan bahwa pembeli diberikan kutipan risalah lelang untuk kepentingan balik nama, adapun Grosse Risalah Lelang bertite eksekutorial tersebut kekuatan hukumnya adalah sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka adanya gugatan Para Penggugat tersebut tidak dapat menghalangi Tergugat III untuk mengajukan proses peralihan hak atau proses balik nama kepada Turut Tergugat, demikian pula Turut Tergugat tetap dapat memroses peralihan hak atau proses balik nama yang diimohonkan Tergugat III tersebut walaupun ada gugatan Para Penggugat tersebut;

51. Bahwa oleh karena tidak ada fakta-fakta ataupun bukti-bukti mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat III selaku pembeli lelang, Tergugat III adalah pembeli beriktikad baik yang dilindungi hukum, dan selain Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat III, sehingga dalil gugatan Para Penggugat angka 16 tersebut supatutnya dinyatakan ditolak, maka dengan demikian petitum Para Penggugat angka 4 yang pada intinya menuntut agar Pengadilan Negeri Rembang memerintahkan Turut Tergugat agar tidak memroses peralihan hak dari hasil proses pelelangan yang dilakukan Para Tergugat itu pun harus dinyatakan ditolak;

H. Tuntutan Kerugian Materiil dan Immateriil Para Penggugat Tidak Berdasar dan Tidak Beralasan Hukum

52. Bahwa Tergugat III juga menolak dengan tegas dalil Para Penggugat angka 13 yang pada intinya menyatakan bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat, Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) karena dengan adanya permasalahan ini kegiatan usaha Para Penggugat menjadi terganggu dan telah mengeluarkan biaya berperkara sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), serta kerugian immaterial sebesar Rp 2.000.000.000 (dua

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)

Hal. 52 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



miliar rupiah) karena akibat perbuatan Para Tergugat, Para Penggugat mengalami tekanan psikologis, stress, merasa terganggu waktu, tenaga, dan pikirannya dalam menjalankan aktivitas sehari-hari;

Bahwa dalil Para Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada serta tidak realistis;

53. Bahwa Objek Sengketa semula Objek Lelang semula Objek Agunan *aguo* merupakan agunan kredit Para Penggugat yang telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit Para Penggugat apabila Para Penggugat cidera janji, oleh karenanya sudah merupakan konsekuensi hukum apabila agunan kredit tersebut dilelang oleh Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan melalui Tergugat II selaku instansi Pemerintah yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan pengurusan piutang negara dan pelaksanaan pelelangan termasuk berwenang melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;

Bahwa Tergugat III membeli barang lelang yang dilaksanakan Tergugat I melalui Tergugat II, adapun Tergugat II merupakan instansi Pemerintah yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan pengurusan piutang negara dan pelaksanaan pelelangan termasuk berwenang melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;

54. Bahwa dimasukkannya biaya konsultasi/advokasi yang dikeluarkan Para Penggugat sebagai komponen menambah jumlah kerugian yang dituntut Para Penggugat juga tidak berdasar dan tidak sesuai dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No.635 K/Sip/1973 tgl. 4 Juli 1974 yang pada intinya menyatakan: *"Biaya-biaya yang timbul karena Para Pelawan menggunakan jasa pengacara/konsultan hukum tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan/Para Tergugat."*;

55. Bahwa selain itu tuntutan ganti rugi Para Penggugat tersebut tidak jelas perinciannya dan tidak jelas pula dasar hukumnya. Apalagi yang menjadi penyebab kerugian tersebut adalah karena Para Penggugat tidak melaksanakan kewajiban kreditnya sesuai dengan jadwal yang telah disepakati sehingga tidak tepat dan tidak berdasar tuntutan ganti rugi materiil dan immaterial yang ditujukan kepada Tergugat III. Hal ini sejalan dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung (MA) Republik Indonesia sbb:

a. Putusan MA RI No.1720 K/Pdt/1986:



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

b. Putusan MA RI No.550 K/Sip/1979 tgl. 8 Mei 1980:

"Bahwa petitum dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian yang diminta tidak diadakan perincian."

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka sudah sepantasnya petitum angka 6 dinyatakan ditolak;

I. Tuntutan Uang Paksa (Dwangsom) Tidak Berdasar dan Tidak Beralasan Hukum

56. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat angka 17 mengenai uang paksa (*dwangsom*) yang mana pada intinya agar Pengadilan Negeri Rembang menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat dibebani membayar *dwangsom* secara tanggung renteng dan secara tunai sejumlah Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per harinya sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai Para Tergugat dan Turut Tergugat memenuhi/melaksanakan seuruh isi putusan perkara ini;

57. Bahwa tuntutan *dwangsom* yang diajukan Para Penggugat tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali (*illusioner*) sehingga harus ditolak Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, sebab tuntutan uang paksa (*dwangsom*) hanya baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPdata (vide yurisprudensi Mahkamah Agung No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983);

58. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka petitum Para Penggugat angka 7 mengenai tuntutan *dwangsom* tersebut harus dinyatakan ditolak;

J. Tuntutan mengenai Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) yang Diajukan Para Penggugat Bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000

59. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat posita angka 18 yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya verzet, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Turut Tergugat, sebab sesuai ketentuan Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Para Penggugat;

60. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, dalil Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi/Pengadilan Tinggi Agama agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya, dst.;
- b. Gugatan tentang hutang 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 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;
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;

61. Bahwa dikarenakan tidak ada satupun ketentuan SEMA RI No. 3 Tahun 2000 tersebut yang dipenuhi Para Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Para Penggugat pada petitum angka 8 mengenai Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) sepatutnya dinyatakan ditolak;

62. Bahwa selain itu berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) harus disertai penetapan sesuai 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

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)

Hal. 55 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama. Tanpa jaminan tersebut tidak dibolehkan ada pelaksanaan Putusan Serta Merta. Lebih lanjut apabila Majelis Hakim akan mengabulkan Putusan Serta Merta harus terlebih dahulu memberitahu kepada Ketua Pengadilan;

63. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka tuntutan mengenai Putusan Serta Merta yang diajukan oleh Para Penggugat adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

MAKA, berdasarkan dalil-dalil jawaban Tergugat III, fakta-fakta dan uraian-uraian yang telah dikemukakan Tergugat III tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rembang yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adlnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa objek gugatan dari Para Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 825 / Desa Plawangan atas nama Sapuri dengan luas 2.956 m² terletak di Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang adalah sah menurut hukum yang berlaku dan sudah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan sah menurut hukum yang berlaku;
2. Bahwa sejak Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Rembang sampai saat ini data yang ada pada Turut Tergugat belum ada peralihan atas objek gugatan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 825 / Desa Plawangan atas nama Sapuri dengan luas 2.956 m² terletak di Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang;
3. Bahwa sesuai Pasal 45 ayat (1e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “ Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembebanan hak jika salah satu syarat-syarat tidak dipenuhi antara lain :

Tanah yang bersangkutan merupakan obyek Sengketa di Pengadilan ”;

4. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang tetap mentaati jalannya persidangan dan tidak akan memproses peralihan apapun terhadap objek sengketa dalam perkara ini sampai mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 825 / Desa Plawangan atas nama Sapuri dengan luas 2.956 m² terletak di Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang adalah sah menurut hukum yang berlaku;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini.

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon agar diputus yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis melalui sistem informasi pengadilan dan atas Replik dari Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis melalui sistem informasi pengadilan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat I di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotocopi Surat No. B.359-KC.VIII/ADK/02/2021 tanggal 03 Februari 2021 perihal Surat Peringatan I diberi tanda PI-1;
2. Fotokopi dari fotocopi Surat No. B.743-KC.VIII/ADK/03/2021 tanggal 02 Maret 2021 perihal Surat Peringatan II diberi tanda PI-2;
3. Fotokopi dari fotocopi Surat No. B.1681-KC-VIII/ADK/05/2021 tanggal 05 Mei 2021 perihal Surat Peringatan III diberi tanda PI-3.
4. Fotokopi dari fotocopi Surat No. B.3106-a-KC-VII/POK/08/2024 tanggal 06 Agustus 2024 perihal Surat Pemberitahuan Lelang diberi tanda PI-4;
5. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah Nomor : 045/0115/II/2025 yang dikeluarkan oleh Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang tanggal 18 Februari 2025 diberi tanda PI-5;
6. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Jual Beli Tanah Nomor : 310/0438/SKJB/VIII/2024 antara Kiswanto (sebagai Pihak Pertama) dan Mundakir-Rini Rudi Astutik (sebagai pihak kedua) yang dikeluarkan oleh Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang tanggal 16 Agustus 2024 diberi tanda PI-6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Jual Beli Tanah oleh para pihak antara Sapuri (sebagai Pihak Pertama) dan Siti Amnah (sebagai pihak kedua) tanggal 26 Agustus 2024 diberi tanda PI-7;
8. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun, NOP: 33.17.120.022.001-0187.0, Letak Objek Pajak PS D.1 RT.000 RW.00 Plawangan Kragan Rembang, atas Nama dan Alamat Wajib Pajak Sapuri Jl. Desa RT. 001 RW.03 Plawangan Reambang tanggal 01 April 2024 diberi tanda PI-8;
9. Fotokopi dari fotokopi berupa print out Foto Bentuk Fisik Bangunan Rumah, diberi tanda PI-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Bukti Setoran Uang Pokok Pinjaman, tanggal cetak 29/03/2024 dengan keterangan pembayaran terakhir pada tanggal 26 Juli 2024, diberi tanda PI-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Bukti Setoran Uang Pokok Pinjaman, tanggal cetak 29/03/2024 dengan keterangan pembayaran terakhir pada tanggal 26 Juli 2024, diberi tanda PI-11;
12. Fotokopi dari fotokopi berupa Print Out Bukti Iktikad Menjual Aset untuk Membayar Pinjaman BRI, diberi tanda PI-12;
13. Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Musyawarah dan Itikad Penyelesaian Pinjaman di BRI oleh Kuasa Hukum Penggugat I dan Penggugat II Kepada Kepala BRI Cab. Rembang, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Rembang tanggal 06 September 2024 diberi tanda PI-13;
14. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Jual Beli Tanah Muh Ruslan-Munasri, Desa Plawangan diberi tanda PI-14;
15. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Jual Beli Tanah Muchlash-Suyitno, Sriyani Yuliani, Desa Plawangan tanda PI-15 ;
16. Fotokopi dari fotokopi surat keterangan Jual Beli Tanah Sunarsih-Sumari Dan Santi Rosalia, Desa Plawangan diberi tanda PI-16;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti PI – 1, PI – 2, PI – 3, PI – 4, PI – 9, PI – 10, PI – 11, PI – 12, PI – 13 dan PI – 16 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli bukti-bukti surat tersebut dikembalikan kepada Penggugat I;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat II di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Surat No. B.359-KC.VIII/ADK/02/2021 tanggal 03 Februari 2021 perihal Surat Peringatan I diberi tanda PII-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi dari fotocopi Surat No. B.743-KC.VIII/ADK/03/2021 tanggal 02 Maret 2021 perihal Surat Peringatan II diberi tanda PII-2;
3. Fotokopi dari fotocopi Surat No. B.1681-KC-VIII/ADK/05/2021 tanggal 05 Mei 2021 perihal Surat Peringatan III diberi tanda PII-3.
4. Fotokopi dari fotocopi Surat No. B.3106-a-KC-VII/POK/08/2024 tanggal 06 Agustus 2024 perihal Surat Pemberitahuan Lelang diberi tanda PII-4;
5. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah Nomor : 045/0115/II/2025 yang dikeluarkan oleh Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang tanggal 18 Februari 2025 diberi tanda PII-5;
6. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Jual Beli Tanah Nomor : 310/0438/SKJB/VIII/2024 antara Kiswanto (sebagai Pihak Pertama) dan Mundakir-Rini Rudi Astutik (sebagai pihak kedua) yang dikeluarkan oleh Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang tanggal 16 Agustus 2024 diberi tanda PII-6;
7. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Jual Beli Tanah oleh para pihak antara Sapuri (sebagai Pihak Pertama) dan Siti Amnah (sebagai pihak kedua) tanggal 26 Agustus 2024 diberi tanda PII-7;
8. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun, NOP: 33.17.120.022.001-0187.0, Letak Objek Pajak PS D.1 RT.000 RW.00 Plawangan Kragan Rembang, atas Nama dan Alamat Wajib Pajak Sapuri Jl. Desa RT. 001 RW.03 Plawangan Reambang tanggal 01 April 2024 diberi tanda PII-8;
9. Fotokopi dari fotocopi berupa print out Foto Bentuk Fisik Bangunan Rumah, diberi tanda PII-9;
10. Fotokopi dari fotocopi Bukti Setoran Uang Pokok Pinjaman, tanggal cetak 29/03/2024 dengan keterangan pembayaran terakhir pada tanggal 26 Juli 2024, diberi tanda PII-10;
11. Fotokopi dari fotocopi Bukti Setoran Uang Pokok Pinjaman, tanggal cetak 29/03/2024 dengan keterangan pembayaran terakhir pada tanggal 26 Juli 2024, diberi tanda PII-11;
12. Fotokopi dari fotocopi berupa Print Out Bukti Iktikad Menjual Aset untuk Membayar Pinjaman BRI, diberi tanda PII-12;
13. Fotokopi dari fotocopi Surat Permohonan Musyawarah dan Itikad Penyelesaian Pinjaman Di BRI oleh Kuasa Hukum Penggugat I dan Penggugat II Kepada Kepala BRI Cab. Rembang, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Rembang tanggal 06 September 2024 diberi tanda PII-13;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti PII – 1, PII – 2, PII – 3, PII – 4, PII – 9, PII – 10, PII – 11, PII – 12 dan PII – 13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa

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)

Hal. 59 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli bukti-bukti surat tersebut dikembalikan kepada Penggugat II;

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi dipersidangan sebagai berikut:

1. **Saksi SITI WAHYU** dibawah sumpah memberikan keterangannya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja sebagai perangkat desa Desa Plawangan, menjabat Ka.Ur. Perencanaan, Saksi tidak berwenang menandatangani surat desa, hanya memberi taksiran harga berdasarkan pengalaman;
- Bahwa menurut Saksi harga pasaran tanah dan bangunan di Desa Plawangan di sekitar lokasi objek sengketa berkisar Rp1.000.000,00–Rp1.500.000,00/m², dan harga bangunan sekitar Rp1.500.000,00/m². Harga Rp500.000,00/m²;
- Bahwa dasar penentuan harga tanah di Desa Plawangan berdasarkan jual-beli tanah sebelum-sebelumnya, dan tidak ada dasar hukum atau peraturan desa yang mengatur taksiran harga serta harga tanah biasanya mengalami kenaikan tiap tahunnya;
- Bahwa Saksi tidak memiliki sertifikat penilai tanah. Bahwa Saksi mengetahui bukti surat kode PI-5 benar dikeluarkan oleh Desa Plawangan, tetapi Saksi tidak mengetahui secara rinci proses penerbitannya.
- Bahwa di Kantor Desa Plawangan terdapat arsip jual-beli tanah atau informasi transaksi jual beli tanah, termasuk transaksi antara Kiswanto dengan Mundakir, serta jual beli tanah oleh Haji Ni'ah, Haji Muhsin, dan Haji Munasri. Harga tanah bervariasi tergantung lokasi tanah tersebut;
- Bahwa permohonan surat keterangan di desa tidak dikenai biaya kecuali penggantian materai serta tidak ada intervensi desa terhadap jual beli tanah dengan harga tidak wajar.
- Bahwa kondisi harga tanah di Desa Plawangan berbeda tiap lokasi dan naik tiap tahun. Tanah dekat jalan raya lebih mahal dibanding yang dekat laut;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual-beli tanah sekitar lokasi sengketa (antara Pak Munasir dan Pak Kosim) dengan nilai sekitar Rp150.000.000,00, yaitu bagian dari tanah objek sengketa saat ini ditempati oleh Para Penggugat;

2. **Saksi BERTIN KUSUMASTUTI** dibawah sumpah memberikan keterangannya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan pernah diminta oleh Penggugat I (Ibu Zuliyah) untuk membantu membayar cicilan pinjaman ke Bank BRI sebanyak 3 (tiga) kali, dengan rincian:
 - o Pertama Rp 6.000.000,00



o Kedua Rp 3.000.000,00

o Ketiga Rp 3.000.000,00

Dan Pembayaran dilakukan melalui agen Brilink.

- Bahwa Saksi tahu Penggugat I pernah berusaha menjual mobil (Xpander dan Pajero) dan tanah untuk membayar hutang tersebut.
- Bahwa Saksi mengetahui dari Penggugat I bahwa jumlah pinjaman di BRI sekitar Rp 900.000.000,00.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan pasti kapan kredit Penggugat I macet, namun Saksi mengetahui bahwa kredit tersebut bermasalah;
- Bahwa rumah dan tanah milik Para Penggugat digunakan sebagai jaminan kredit di BRI;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya lelang terhadap objek sengketa pada tahun 2024;
- Bahwa saat ini, rumah yang menjadi objek sengketa tersebut masih dihuni oleh Para Penggugat;
- Bahwa Saksi bekerja di salon milik Penggugat I sejak tahun 2022 dan Saksi hanya hadir di rumah tersebut saat jam kerja, tidak tinggal menetap;
- Bahwa selain usaha salon, Penggugat I juga memiliki usaha klinik kecantikan dan usaha di bidang perikanan;
- Bahwa Saksi tidak mengenal atau mengetahui mantan suami Penggugat I, karena Saksi mulai bekerja setelah perceraian mereka;

3. **Saksi JAMIN** dibawah sumpah memberikan keterangannya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah perangkat Desa Plawangan, menjabat sebagai Kepala Seksi Pemerintahan;
- Bahwa Saksi hadir di persidangan untuk memberikan keterangan terkait taksiran harga tanah dan rumah milik Penggugat I.
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui ada perwakilan Bank BRI datang ke Desa Plawangan untuk menanyakan harga tanah.
- Bahwa Saksi mengetahui harga tanah di Desa Plawangan dibagi 3 kategori:
 - o Tanah tanpa akses jalan: \pm Rp 500.000,00/m².
 - o Tanah dengan akses jalan desa beraspal: \pm Rp 1.500.000,00–Rp 2.000.000,00/m².
 - o Tanah dekat atau memiliki akses ke Jalan Nasional Pantura: \pm Rp 3.000.000,00/m².
- Bahwa mengenai tentang surat taksiran harga dari desa biasanya, pihak bank menyediakan formulir taksiran yang dilengkapi oleh nasabah dan diverifikasi desa. Bahwa Saat ini surat taksiran menggunakan kop surat Desa Plawangan, sebelumnya sempat menggunakan kop dari Bank;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui tentang transaksi jual beli Tanah di sekitar lokasi objek sengketa yaitu antara Sunarsih dan Santi, dalam bentuk tanah kavling dan lokasi tanah kavling tersebut sekitar 100 meter dari rumah Penggugat I, tepat di sebelah timur, lalu Saksi juga mengetahui adanya jual beli kavling lain oleh warga bernama Munasri;
- Bahwa surat jual beli tanah dibuat dan diketik oleh Sekretaris Desa, sedangkan yang menandatangani adalah Kepala Desa;
- Bahwa setiap jual beli yang melalui Desa tercatat dalam buku register desa;
- Bahwa penilaian harga rumah dan tanah Penggugat I dilakukan berdasarkan pengalaman jual beli di daerah sekitar;
- Bahwa salah satu acuan Saksi adalah transaksi jual beli tanah yang dilakukan Bapak Mundakir pada Agustus 2024;
- Bahwa Saksi menegaskan desa tidak menentukan harga jual, hanya mencatat dan memfasilitasi administrasi jual beli;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi-saksi yang telah dihadirkan oleh Para Penggugat akan ditanggapi oleh para pihak dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor 134 tanggal 23 Maret 2015 diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Akta Addendum Perpanjangan Kredit No. 75 tanggal 28-02-2018 diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Surat Penawaran Putusan Kredit No. B.278-KCP/VIII/ADK/12/2018, tanggal 06/12/2018 diberi tanda TI-3;
4. Fotokopi dari fotocopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00825, Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, an. Sapuri diberi tanda TI-4;
5. Fotokopi dari fotocopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1777/2015 tanggal 08-09-2015 - Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 397/2015 tanggal 28-05-2015 diberi tanda TI-5;
6. Fotokopi dari fotocopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 01299/2018 tanggal 14-05-2018 - Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 273/2018 tanggal 02-04-2018 diberi tanda TI-6;
7. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. B.359-KC.VIII/ADK/02/2021 tanggal 03 Februari 2021 perihal Surat Peringatan I diberi tanda TI-7;
8. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. B.743-KC.VIII/ADK/03/2021 tanggal 02 Maret 2021 perihal Surat Peringatan II diberi tanda TI-8;
9. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. B.1681-KC-VIII/ADK/05/2021 tanggal 05 Mei 2021 perihal Surat Peringatan III diberi tanda TI-9.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi sesuai aslinya Surat Nomor:B.2446/KC-VIII/ADK/07/2024 tanggal 17 Juli 2024, perihal Permohonan Lelang diberi tanda TI-10;
11. Fotokopi sesuai aslinya Surat No. S-4443/KNL.0901/2024 tanggal 29 Juli 2024, perihal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang diberi tanda TI-11;
12. Fotokopi sesuai aslinya Pengumuman lelang pertama melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 12 Agustus 2024 diberi tanda TI-12;
13. Fotokopi sesuai aslinya Pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Harian Jateng Pos tanggal 27 Agustus 2024 diberi tanda TI-13;
14. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Rencana Lelang Eksekusi Nomor:B. 3106a-KC.VIII/POK/08/2024 Tanggal 06 Agustus 2024 diberi tanda TI-14;
15. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Rencana Lelang Eksekusi Nomor:B. 3105a-KC.VIII/POK/08/2024 Tanggal 06 Agustus 2024 diberi tanda TI-15;
16. Fotokopi sesuai aslinya Salinan Risalah Lelang Nomor1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024 diberi tanda TI-16;.
17. Fotokopi Print Out Pay off Inquiry Nomor Rekening : 0608-01-000460-15-9 diberi tanda TI-17;
18. Fotokopi Print Out Pay off Inquiry Nomor Rekening : 0608-01-000692-15-4 diberi tanda TI-18;
19. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Pekotaan Tahun 2024, NOP 33.17.120.022.001.0187.0 an Sapuri Rt 001 Rw 003,Plawangan, Kragan, rembang, diberi tanda T I-19;
20. Fotokopi Print Out Zona Nilai Tanah dari Bhumi ATR/BPN, diberi tanda TI - 20;
Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI – 4, TI – 5, TI – 6, TI – 19 dan bukti surat TI – 20 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli bukti-bukti surat tersebut dikembalikan kepada Tergugat I;

Menimbang bahwa untuk Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Surat Permohonan Lelang Nomor B.2446/KC-VIII/ADK/07/2024 tanggal 17 Juli 2024, dari PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Rembang diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 134 tanggal 23 Maret 2015 diberi tanda TII-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) 1777/2015 tanggal 8 September 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang diberi tanda TII-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 397/2015 tanggal 28 Mei 2015 diberi tanda TII-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) SHM Nomor 0825/Plawangan atas nama Sapuri, seluas 2.956 m2 terletak di Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang diberi tanda TII-5;
6. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor Berkas 55943/2024 tanggal 27 Agustus 2024 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang diberi tanda TII-6;
7. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Tergugat I B.2451/KC-VIII/ADK/07/2024 tanggal 17 Juli 2023 diberi tanda TII-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Laporan Penilaian Agunan oleh Tergugat I Tanggal 16 Juli 2024 diberi tanda TII-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I Nomor B.359-KC/VIII/ADK/02/2021 tanggal 03 Februari 2021 diberi tanda TII-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II Nomor B. 743-KC/VIII/ADK/03/2021 tanggal 02 Februari 2021 diberi tanda TII-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III Nomor B. 1681-KC/VIII/ADK/05/2021 tanggal 05 Mei 2021 diberi tanda TII-11;
12. Fotokopi sesuai aslinya Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang Nomor: S-4443/KNL.0901/2024 tanggal 29 Juli 2024, hal Penetapan Jadwal Lelang diberi tanda TII-12;
13. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran tertanggal 12 Agustus 2024 diberi tanda TII-13;
14. Fotokopi sesuai aslinya Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar "Harian Jateng Pos" yang terbit tanggal 27 Agustus 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua diberi tanda TII-14;
15. Fotokopi sesuai aslinya Risalah Lelang Nomor: 1377/09.01/2024-01 tanggal 10 September 2024 diberi tanda TII-15;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-2, TII – 3, TII – 4, TII – 5, TII – 8, TII-9, TII – 10, TII – 11, dan TII-13, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli bukti-bukti surat tersebut dikembalikan kepada Tergugat II;

Menimbang bahwa untuk Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sesuai aslinya Kutipan Risalah Lelang No. 1377/09.01/2024-01 tgl. 10 September 2024, diterbitkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Grosse Risalah Lelang No. 1377/09.01/2024-01 tgl. 10 September 2024 diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Pemenang Lelang Nomor: KET-293/KNL.0901/2024 tanggal 18 September 2024 diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi sesuai aslinya Kuitansi Nomor: 668/2024 tanggal 11 September 2024, diterbitkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang diberi tanda T.III-4 A;
5. Fotokopi sesuai aslinya Bukti Penerimaan Pajak atas nama wajib pajak KPKNL Semarang, tanggal pembayaran 11 September 2024, jumlah setoran Rp 30.925.000. Uraian: PPh Final SHM 825 an. Sapuri, Desa Plawangan, Kec. Kragan, Kab. Rembang diberi tanda T.III-4B;
6. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama wajib pajak Muhammad Ishadul Haque d.a. Desa Pandangan Wetan RT.09/RW.03 Kec. Kragan Kab. Rembang, Nomor Objek Pajak (NOP) PBB: 331712002200101870, luas 2.956 m2, jumlah yang disetor Rp 57.850.000. diberi tanda T.III-5;
7. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik No. 825/Desa Plawangan, Kec. Kragan, Kab. Rembang seluas 2.956 m2 an. Sapuri diberi tanda T.III-6;
8. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pincapem PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Pembantu Lasem Kab. Rembang Nomor: B.547/KCP-VIII/ADK/10/2024 tanggal 28 Oktober 2024, Perihal: Permohonan Roya dan Pelepasan HTdiberi tanda T.III-7A;
9. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01299/2018 tanggal 14 Mei 2018, nama pemegang Hak Tanggungan: PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) diberi tanda T.III-7B;
10. Fotokopi sesuai aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 273/2018 tanggal 2 April 2018 yang dibuat Notaris/PPAT Emy Suprpti, S.H., M.Kn. diberi tanda T.III-7C;
11. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pincapem PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Pembantu Lasem Kab. Rembang Nomor: B.546/KCP-VIII/ADK/10/2024 tanggal 28 Oktober 2024, Perihal: Permohonan Roya dan Pelepasan HT diberi tanda T.III-8A;

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)

Hal. 65 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01777/2015 tanggal 8 September 2015, nama pemegang Hak Tanggungan: PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) sebesar Rp 900.000.000 diberi tanda T.III-8B;
13. Fotokopi sesuai aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 397/2015 tanggal 28 Mei 2015 yang dibuat Notaris/PPAT Emy Suprapti, S.H., M.Kn. diberi tanda T.III-8C
14. Fotokopi dari fotokopi Print out Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Diberi tanda T.III-9;
15. Fotokopi dari fotokopi Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 20 Maret 2025 diterbitkan Kantor Notaris Dwi Satmoko SH MKn, notaris berkedudukan di Kab. Rembang. diberi tanda T.III-10;
16. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak BHPTB atas nama Eko Munaryo, diberi tanda bukti T.III – 11A;
17. Fotokopi dari fotokopi SHM No 466 Desa Plawangan atas nama Kiswandi. diberi tanda bukti T.III – 11B;
18. Fotokopi dari fotokopi KTP atas nama Eko Munaryo, diberi tanda bukti T.III – 11C;
19. Fotokopi dari fotokopi SEMA RI Nomor 7 Tahun 2012, diberi tanda bukti T.III – 12;
20. Fotokopi dari fotokopi berupa foto peta tanah, diberi tanda bukti T.III – 13A;
21. Fotokopi dari fotokopi berupa foto peta tanah, diberi tanda bukti T.III – 13B;
22. Fotokopi dari fotokopi print out buku berjudul pembeli beritikad baik dalam sengketa perdata berobyek tanah, diberi tanda bukti T.III – 14;
23. Fotokopi dari fotokopi berupa Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Eko Munaryo, diberi tanda bukti T.III – 15
24. Fotokopi dari Fotokopi berupa KTP atas nama Kiswandi dan Sri Utami, diberi tanda bukti T.III – 16;
25. Fotokopi dari fotokopi berupa Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Kiswandi, diberi tanda bukti T.III – 17;
26. Fotokopi dari fotokopi berupa SPPT PBB atas nama Kiswandi, diberi tanda bukti T.III – 18;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.III-11B, T.III – 11C, T.III – 12, T.III – 13A, T.III – 13B, T.III – 14, T.III – 15, T.III – 16, T.III – 17 dan T.III - 18 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkas perkara, kemudian asli bukti-bukti surat tersebut dikembalikan kepada Tergugat III;

Menimbang bahwa untuk Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Nomor 825/Plawangan atas nama Sapuri terletak di Desa Plawangan, Kecamatan Kragan. Diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Surat Ukur Nomor 100/Plawangan/2014. Diberi tanda TT-2;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli bukti-bukti surat tersebut dikembalikan kepada Turut Tergugat;

Menimbang bahwa untuk Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang bahwa dengan merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tanggal 15 November 2001 tentang Pemeriksaan Setempat pada objek sengketa dan untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang objek sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa tersebut pada tanggal 6 Maret 2025 yang hasil pemeriksaannya sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang juga menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada tanggal 23 April 2025 melalui sistem informasi pengadilan;

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa oleh karena dalam jawaban dari Para Tergugat ada memuat tentang eksepsi, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Para Tergugat, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri;



Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR, bahwa eksepsi yang diajukan yang bukan mengenai kompetensi absolut akan diperiksa bersama-sama pokok perkara akan tetapi bukan berarti sudah masuk dalam pokok perkara melainkan tetap diperiksa sebagai eksepsi dan dalam pertimbangan hukum tetap harus dipertimbangkan sendiri terpisah dari pokok perkara;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati materi eksepsi dari Para Tergugat, maka Majelis Hakim menilai eksepsi-eksepsi tersebut satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan mengingat urgensinya eksepsi tersebut diajukan berkaitan dengan permohonan Para Tergugat agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa eksepsi dari Para Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
2. Penggugat I Tidak Melakukan Prestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)

Menimbang bahwa terhadap materi-materi eksepsi tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya satu persatu dengan uraian pertimbangan sebagai berikut ini;

Ad.1. Gugatan Para Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang bahwa mengenai eksepsi angka 1 (satu) yaitu tentang Gugatan Para Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dengan alasan Para Penggugat tidak menarik OKTA HARY SUPRIYATNA sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena ikut menandatangani perjanjian kredit dan juga tidak menarik Notaris/PPAT EMY SURYANTI, S.H.,M,Kn sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap gugatan Para Penggugat yang diajukan kepada Para Tergugat tersebut dalam gugatan, yang harus dijadikan para pihak adalah pihak-pihak yang memiliki perselisihan hukum yang dilanggar dan hal tersebut diketahui secara jelas oleh para pihak yang berperkara, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni dalam Putusan MA No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan MA No. 995 K/ Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan “*bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat-syarat tertentu yakni pertama, harus ada perselisihan hukum diantara keduanya, kedua, harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain*”, dan kedua putusan Mahkamah Agung RI tersebut telah diperkuat oleh doktrin yang menyatakan bahwa “*inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan (nemo iudex sine actors)*”, maka berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat antara Penggugat I dengan OKTA HARY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUPRIYATNA merupakan pasangan suami istri dan sama-sama sebagai debitur sebagaimana akta perjanjian kredit nomor 134 tanggal 23 Maret 2015 dan akta perjanjian kredit nomor 75 tanggal 28 Pebruari 2018 sehingga antara Penggugat I dengan OKTA HARY SURPIYATNA memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum yang sama terhadap perkara *a quo*, dengan demikian OKTA HARY SUPRIYATNA tidak mutlak harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sedangkan terhadap Notaris/PPAT EMY SURYANTI, S.H., M.Kn tidak mutlak harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena produk APHT yang dikeluarkannya tersebut merupakan bagian dari proses pengikatan jaminan kredit untuk dapat dikeluarkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) oleh BPN. Majelis Hakim berpendapat justru pihak yang sangat berkepentingan terhadap perkara *a quo* adalah Penggugat II SAPURI sebagai pemilik objek jaminan atau agunan kredit yang saat ini dijadikan objek sengketa;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka eksepsi Para Tergugat pada angka 1 (satu) haruslah ditolak menurut hukum;

Ad.2. Penggugat I Tidak Melakukan Prestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)

Menimbang bahwa mengenai eksepsi angka 2 (dua) yaitu tentang *Exceptio non adimpleti contractus* merupakan eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil yaitu eksepsi ini berkaitan dengan perjanjian timbal balik, yang mana jika dalam sebuah kontrak yang menjadi dasar sengketa tersebut ada perjanjian bahwa Tergugat akan melaksanakan kewajibannya jika Penggugat melakukan suatu hal. Jika Penggugat belum melakukan suatu hal tersebut, maka dia tidak dapat melakukan gugatan, artinya belum ada terjadi wanprestasi, dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik.

Menimbang bahwa pada perjanjian seperti ini seseorang tidak berhak mengajukan gugatan apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian;

Menimbang bahwa mengenai siapa yang melakukan wanprestasi terlebih dahulu, menurut hemat Majelis Hakim perdebatan tersebut telah mencakup materi pokok perkara, oleh karenanya harus dibuktikan terlebih dahulu sehingga eksepsi *non adimpleti contractus* sebenarnya bukanlah suatu eksepsi dalam pengertian yang sesungguhnya;

Menimbang bahwa atas dasar uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi *non adimpleti contractus* tidaklah beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi dari Para Tergugat telah dinyatakan ditolak maka pemeriksaan perkara ini harus dilanjutkan;



Menimbang bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini dilanjutkan maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut:

II. Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan surat gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan dalam bagian mengenai duduk perkaranya;

Menimbang bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya adalah menolak atau menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat;

Menimbang bahwa baik dalam Replik Para Penggugat ataupun dalam Duplik dari Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak terdapat hal-hal baru dan hanya sekedar untuk mempertahankan kembali masing-masing dalil-dalil mereka sebelumnya;

Menimbang bahwa untuk menghindari terjadinya ketidakjelasan objek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada tanah objek sengketa pada tanggal 6 Maret 2025, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 150 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat;

Menimbang bahwa dari hasil pemeriksaan setempat, para pihak sepakat bahwa lokasi tanah pemeriksaan setempat yang sebelumnya menjadi agunan kredit, dan selanjutnya menjadi objek lelang akan dijadikan dasar dan acuan oleh Majelis Hakim dalam pemeriksaan perkara ini, untuk selanjutnya lokasi tanah yang dilakukan pemeriksaan setempat tersebut sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 00825 luas tanah 2.956 M2 atas nama SAPURI terletak di Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kab. Rembang disebut sebagai objek sengketa;

Menimbang bahwa Pengadilan sebagai *strong hold of justice* (benteng terakhir untuk mencari keadilan) maka sudah semestinya Majelis Hakim dalam mengemban misi sesuai kewenangan dan mendasarkan hukum yang benar menjatuhkan putusan secara maksimal agar dapat memberikan *win-win solution* yang dirasa adil bagi para pihak dan pada giliran terakhirnya dapat pula memenuhi rasa keadilan masyarakat (*to inforce the truth and justice for society*);

Menimbang bahwa untuk menilai perkara *in casu*, maka secara yuridis pengadilan terlebih dahulu telah mengkonstatir, mengkwafilisir, dan mengkonstituir dari adanya fakta hukum secara keseluruhan. Mengkonstatir artinya menilai apakah peristiwa yang diajukan itu merupakan perkara hukum. Peristiwa hukum yang telah di konstatirnya sebagai peristiwa yang telah benar-benar terjadi itu kemudian dikwalifisir. Mengkwafilisir berarti menilai peristiwa yang telah benar-benar terjadi itu termasuk hubungan hukum apa atau yang mana. Dengan perkataan lain menemukan hukumnya bagi peristiwa yang telah dikonstatir dengan jalan menerapkan peraturan hukum terhadap peristiwanya. Dalam tahap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akhir, hakim harus mengkonstituir atau memberi konstitusinya. Ini berarti bahwa hakim menetapkan hukumnya kepada yang bersangkutan, yaitu memberikan keadilan. Dalam hal ini hakim mengambil kesimpulan dari adanya premis mayor yaitu (peraturan) hukum, dan premis minor yaitu peristiwanya;

Menimbang bahwa berdasarkan ajaran-ajaran hukum, Majelis Hakim tentunya telah berusaha untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya bagi para pihak yang berperkara. Namun demikian Majelis Hakim menyadari pula bahwa ketika suatu sengketa tidak dapat diselesaikan secara damai oleh para pihaknya, maka Majelis Hakim harus mengambil pendapat dengan segala pertimbangan hukumnya secara obyektif, tepat dan benar untuk memberikan penghargaan / nilai kebenaran maupun ketidak benaran terhadap semua dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh para pihak. Dengan demikian dalam perkara *in casu* oleh karena tidak terjadi perdamaian maka sudah tentu ada pihak yang dinyatakan dapat mempertahankan kebenaran dalilnya sehingga menjadi pihak yang menang dan ada pihak yang dinyatakan kalah karena dalilnya dinilai tidak berdasarkan hukum;

Menimbang bahwa Hakim berdasarkan kedudukan dan kapasitas hukumnya sebagai organ yang mengadili suatu perkara (termasuk perkara lelang), maka fungsi Hakim adalah untuk menerima, memeriksa, dan memutus serta menyelesaikan suatu perkara dengan fokus utama mengadili suatu perkara yaitu apakah perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh keseluruhan pihak dalam pelaksanaan lelang telah tepat menurut hukum, keadilan dan kebenaran. Tentunya, tugas dan kedudukan Hakim yang demikian menjadi penting dan strategis untuk melakukan perubahan dan pembaharuan hukum lelang yang berkeadilan. Oleh karena itu, dalam putusan ini selain mempertimbangkan hal-hal yang diatur dalam peraturan lelang secara khusus juga akan mempertimbangkan bagaimanakah peran yang dapat dilakukan oleh seorang Hakim dalam mengatasi permasalahan hukum dibidang lelang selaku *agent of change* untuk pembaharuan peraturan lelang dalam mewujudkan *law and legal reform* di masyarakat;

Menimbang, bahwa kiranya dapat menjadi bahan renungan kita bersama bahwa menurut G.W. Leibniz dalam ajaran hukum alamnya yang dikemukakan oleh Theo Huijbers (1982:76) sebagaimana dikutip oleh Dr. Lili Rasjidi, S.H., L.LM dalam bukunya Filsafat Hukum hal. 70 mengemukakan: "*Keadilan adalah cinta kasih seorang bijaksana (iustitia est caritas sapientis). Cinta kasih menandakan kebaikan hati, kebijaksanaan menandakan pengertian praktis dalam segala bidang hidup. Orang adil adalah orang dengan bertolak dari kebaikan hatinya mengejar kebahagiaan dan kesempurnaan. Kebahagiaan dan kesempurnaan itu hanya dapat tercapai melalui cinta kasih Tuhan dan sesama*";

Menimbang bahwa dalil-dalil pokok gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo ada sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 00825/ Desa Plawangan, luas tanah 2.956 M2 atas nama SAPURI;
- Bahwa Para Penggugat menggugat Para Tergugat dan Turut Tergugat atas Perbuatan Melawan Hukum terkait proses lelang agunan berupa tanah dan bangunan milik Penggugat II dengan harga nilai limit rendah yang sebelumnya dijamin oleh Penggugat I sesuai perjanjian kredit kepada Tergugat I;
- Bahwa Para Penggugat keberatan terhadap Lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II karena Para Penggugat tidak pernah menerima salinan perjanjian kredit maupun akta pemberian hak tanggungan, serta Penggugat I telah menunjukkan itikad baik untuk melunasi utangnya.
- Bahwa Tergugat I tetap melanjutkan proses lelang melalui Tergugat II tanpa mempertimbangkan permohonan penundaan dari Penggugat I, hingga akhirnya Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang Lelang;
- Bahwa akibat tindakan tersebut, Para Penggugat mengalami kerugian materiil dan immaterial;
- Bahwa Para Penggugat meminta agar proses dan hasil lelang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang bahwa dalam jawabannya Tergugat I mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat I (Zuliah) dan suaminya (Okta Hari Supriyatna) senilai awal Rp 300.000.000,00 dengan jangka waktu 24 bulan, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No. 134 tanggal 23 Maret 2015. Kredit ini mengalami beberapa kali perubahan, termasuk perpanjangan dan penambahan plafon, hingga mencapai total Rp1,2 miliar sebagaimana dibuktikan dengan akta-akta notariil lainnya;
- Bahwa proses pemberian kredit dilakukan melalui Surat Penawaran Persetujuan Kredit (SPPK) yang memberikan kesempatan kepada debitur untuk menolak atau bernegosiasi dalam jangka waktu 14 hari. Akad kredit dilaksanakan secara terbuka dan disaksikan oleh Notaris yang membacakan isi perjanjian kepada para pihak, dan pada saat itu para penggugat menyatakan paham serta setuju atas seluruh isi perjanjian;
- Bahwa Tergugat I menolak tuduhan bahwa penggugat tidak menerima salinan perjanjian kredit, sebab dokumen tersebut dapat diminta sewaktu-

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)

Hal. 72 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



waktu dari Notaris yang membuatnya. Ketidaktahuan atau kelalaian penggugat tidak dapat dijadikan dasar untuk membatalkan perjanjian kredit yang dibuat secara sah dan memiliki kekuatan bukti sempurna menurut Pasal 1868 KUHPerdara;

- Bahwa untuk menjamin kredit, telah dibebankan Hak Tanggungan atas tanah milik Sapuri sesuai Sertifikat Hak Milik No. 00825 di Desa Plawangan, Rembang, dengan peringkat I dan II senilai total Rp1,5 miliar. Pengikatan jaminan dilakukan secara sah oleh pemilik yang berwenang, dan Hak Tanggungan yang dibebankan memberi hak kepada Tergugat I untuk melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi;
- Bahwa karena Penggugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya meskipun telah diberikan tiga kali surat peringatan, kemudian Tergugat I menggunakan haknya berdasarkan Pasal 6 UUHT untuk melakukan lelang agunan melalui Tergugat II (KPKNL). Lelang dilakukan dengan prosedur yang sah dan diumumkan secara terbuka, dengan hasil terjual kepada pihak ketiga pada tanggal 10 September 2024;
- Bahwa pasca lelang, ternyata masih terdapat kewajiban sisa Para Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 157.631.011,00 yang terdiri dari bunga, denda, dan biaya lainnya. Tergugat I menegaskan bahwa wanprestasi terbukti karena penggugat tidak memenuhi prestasi sesuai isi perjanjian kredit;
- Bahwa Tergugat I juga menolak dalil-dalil kerugian materiil dan immateriil yang diajukan Para Penggugat. Menurutnya, Para Penggugat justru masih memiliki tunggakan bunga, utang dan oleh karena itu tidak beralasan hukum untuk menuntut ganti rugi. Tuntutan Para Penggugat dianggap mengada-ada dan bertentangan dengan asas keadilan. Selain itu, permintaan ganti rugi immateriil tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1370-1372 KUHPerdara;

Menimbang bahwa dalam jawabannya Tergugat II mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Perjanjian Kredit yang menjadi dasar sengketa ini melibatkan Penggugat I (Debitur) dan Tergugat I (Bank), dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan yang diikat dengan Hak Tanggungan;
- Bahwa Penggugat I telah wanprestasi atas kewajibannya, yang memberi hak kepada Tergugat I untuk melakukan langkah-langkah penutupan utang, termasuk lelang agunan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa merupakan barang jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, dengan persetujuan Penggugat II sebagai penjamin dalam perjanjian kredit;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, jika debitur wanprestasi, kreditur berhak untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum;
- Bahwa lelang dilakukan oleh Tergugat II sebagai pejabat lelang negara, dan tindakan ini sesuai dengan peraturan yang berlaku;
- Bahwa KPKNL, sebagai perantara lelang, hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak memiliki tanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan lelang;
- Bahwa Tergugat II hanya berfungsi sebagai perantara pelaksanaan lelang dan tidak dapat dihukum untuk ganti rugi materiil atau immateriil yang dituntut oleh Penggugat, karena kewajiban ganti rugi adalah tanggung jawab Tergugat I;
- Bahwa proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dengan pengajuan permohonan lelang dan pemeriksaan kelengkapan dokumen oleh Tergugat II;
- Bahwa semua tahapan lelang, termasuk pengumuman dan penetapan jadwal, dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga lelang dianggap sah dan mengikat;
- Bahwa Tergugat II menanggapi bahwa pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak ada unsur perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa dalam jawabannya Tergugat III mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat mempersoalkan keabsahan lelang atas objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan di Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang seluas 2.956 m² yang sebelumnya menjadi agunan kredit kepada Tergugat I. Objek tersebut telah dijual melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I melalui Tergugat II (Pejabat Lelang) pada tanggal 10 September 2024, di mana Tergugat III dinyatakan sebagai pemenang lelang dengan harga Rp 1.237.000.000;
- Bahwa Lelang tersebut didokumentasikan secara resmi dalam Grosse Risalah Lelang Nomor: 1377/09.01/2024-01 yang memiliki kekuatan sebagai akta autentik menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 dan Vendu Reglement. Dokumen risalah lelang ini menjadi bukti sah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa hak milik telah berpindah kepada pembeli, yaitu Tergugat III. Tergugat III menegaskan bahwa ia membeli objek lelang tersebut secara sah, sesuai prosedur yang berlaku, dan beritikad baik sebagai pembeli;

- Bahwa berdasarkan dokumen-dokumen kredit, diketahui bahwa Para Penggugat adalah debitur Tergugat I yang telah menandatangani perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada tahun 2015 dan 2018. Dalam APHT tersebut, tercantum klausul bahwa kreditur berwenang melelang objek agunan tanpa persetujuan debitur apabila terjadi wanprestasi. Dalil gugatan Para Penggugat juga menunjukkan pengakuan bahwa mereka mengalami keterlambatan angsuran dan dianggap wanprestasi oleh Tergugat I;
- Bahwa sebelum lelang dilakukan, Tergugat I telah memberikan peringatan tertulis kepada Para Penggugat untuk segera melunasi utang dan menginformasikan secara resmi mengenai rencana lelang, termasuk tanggal pelaksanaan. Lelang juga diumumkan secara luas di media massa dan dilaksanakan secara terbuka dengan menetapkan harga limit Rp 1.236.000.000, yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat III dengan penawaran lebih tinggi;
- Bahwa sebagai pemenang lelang, Tergugat III telah menyelesaikan seluruh kewajiban pembayaran, memperoleh kutipan risalah lelang dan dokumen-dokumen resmi lain, serta memenuhi kewajiban administrasi lainnya. Grosse Risalah Lelang tersebut juga menjadi dasar hukum bagi Tergugat III untuk mengajukan permohonan eksekusi pengosongan jika objek masih dikuasai penghuni;
- Bahwa Tergugat III menekankan bahwa dalam surat gugatan Para Penggugat tidak terdapat satu pun dalil atau tuntutan yang mempersoalkan keabsahan risalah lelang, sehingga keberadaan dan keabsahan risalah tersebut tidak diragukan. Lelang dilaksanakan oleh instansi pemerintah yang berwenang, yaitu Tergugat II, sesuai dengan ketentuan Vendu Reglement, Peraturan Menteri Keuangan, dan peraturan pelaksana lainnya;
- Bahwa bahwa tindakan pembelian objek sengketa melalui lelang adalah sah menurut hukum, dilaksanakan secara transparan dan sesuai ketentuan, serta sebagai pembeli yang beritikad baik, hak-haknya wajib dilindungi;

Menimbang bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

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)

Hal. 75 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan data yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, objek gugatan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 825 atas nama Sapuri, yang terletak di Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, dengan luas 2.956 m², adalah sah dan telah terdaftar sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa hingga saat ini, sejak gugatan diajukan oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Rembang, belum terdapat perubahan atau peralihan hak atas tanah tersebut dalam data pertanahan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Kantor Pertanahan berkewajiban menolak permohonan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak apabila tanah tersebut merupakan objek sengketa di pengadilan. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, selaku Turut Tergugat, senantiasa menghormati proses hukum yang sedang berlangsung dan tidak akan memproses peralihan hak apa pun atas tanah tersebut sebelum adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal yang menjadi fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa benar Penggugat I (ZULIAH) dan OKTA HARY SUPRIYATNA (Suami Penggugat I) telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I (BRI Cabang Rembang), sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor 134 tanggal 23 Maret 2015 (vide bukti TI-1) dan perjanjian kredit tersebut telah beberapa kali diperbarui sebagaimana tertuang dalam Akta Addendum Perpanjangan Kredit No. 75 tanggal 28-02-2018 (vide bukti TI-2), sehingga jumlah kredit yang telah diterima Penggugat I (ZULIAH) dan OKTA HARY SUPRIYATNA (Suami Penggugat I) adalah sebesar Rp 950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dengan agunan kredit berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai bukti kepemilikan yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00825, Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, atas nama SAPURI (Penggugat II) (vide bukti TI-4) dan atas agunan tersebut telah diikatkan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1777/2015 tanggal 08-09-2015 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 397/2015 tanggal 28-05-2015 (vide bukti TI-5);
- Bahwa benar sampai dengan batas waktu berakhirnya fasilitas pinjaman kredit yang didapatkan oleh Penggugat I (ZULIAH) dan OKTA HARY SUPRIYATNA (Suami Penggugat I) dari Tergugat I (BRI Cabang Rembang), fasilitas kredit tersebut tidak dapat dibayar lunas oleh Penggugat I (ZULIAH) dan OKTA HARY SUPRIYATNA (Suami Penggugat I), sehingga Tergugat I (BRI Cabang

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)

Hal. 76 dari 93 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rembang) telah memberikan Surat Peringatan I tanggal 3 Februari 2021, Surat Peringatan II tanggal 2 Maret 2021 dan Surat Peringatan III tanggal 5 Mei 2021 (vide bukti TI-7, TI-8, TI-9);

- Bahwa benar oleh karena Penggugat I (ZULIAH) dan OKTA HARY SUPRIYATNA (Suami Penggugat I) belum bisa melunasi fasilitas kreditnya, sedangkan Tergugat I (BRI Cabang Rembang) telah berupaya untuk memperingati Penggugat I (ZULIAH) dan OKTA HARY SUPRIYATNA (Suami Penggugat I) agar memenuhi kewajibannya, maka Tergugat I (BRI Cabang Rembang) telah mengajukan Permohonan Lelang kepada Tergugat II (KPKNL Semarang) tanggal 17 Juli 2024 (vide bukti TI-10) atas tanah objek sengketa yang menjadi agunan kredit;
- Bahwa benar tanah objek sengketa yang menjadi agunan kredit yaitu sebidang tanah dan bangunan sesuai bukti kepemilikan yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00825, Desa Plawangan, Kecamatan Kragan, Kabupaten Rembang, atas nama SAPURI (Penggugat II) telah dilaksanakan lelang dan telah laku terjual kepada Tergugat III (MUHAMAD ISHADUL HAQUE) dengan harga lelang Rp 1.237.000.000,00 (satu miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Salinan Risalah Lelang No 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024 (vide bukti TI – 16) dan Grosse Risalah Lelang No 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024 (vide bukti surat TIII – 1 dan TIII – 2) dan Risalah Lelang No 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024 (vide bukti surat TII – 15);

Menimbang bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk selebihnya telah dibantah (disangkal) oleh Para Tergugat, maka memperhatikan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 163 HIR yang menentukan bahwa *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, sehingga kewajiban pertama diberikan kepada Para Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatannya tersebut, dengan tidak mengesampingkan kewajiban pihak lawannya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya (sangkalannya) tersebut sehingga beban pembuktian menjadi merata dan seimbang bagi para pihak dan tercipta suatu pembuktian yang tidak berat sebelah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat I telah mengajukan bukti surat bertanda bukti PI – 1 sampai dengan PI – 16, sedangkan Pengguga II mengajukan bukti surat bertanda bukti PII – 1 sampai dengan PII – 13 serta Para Penggugat telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu atas nama Saksi SITI WAHYU, Saksi BERTIN KUSUMASTUTI dan Saksi JAMIN;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda bukti TI – 1 sampai dengan TI – 20 dan tidak menghadirkan saksi-saksi;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda bukti TII – 1 sampai dengan TII-15 dan tidak menghadirkan saksi-saksi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat bertanda bukti TIII – 1 sampai dengan TIII – 18 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda bukti TT – 1 sampai TT – 2 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang memiliki relevansi dengan pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, sehingga alat bukti yang tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan akan dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan sangkalan yang diajukan oleh Para Tergugat dan dikaitkan dengan fakta-fakta hukum serta alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka Majelis Hakim berpendapat substansi pokok yang dipermasalahkan oleh para pihak dalam perkara *a quo* yaitu:

- 1. Apakah proses penetapan nilai limit lelang atas objek sengketa sebesar Rp 1.236.000.000,00 (satu milyar dua ratus tiga puluh enam juta rupiah) yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II untuk dijual melalui lelang telah memiliki nilai limit harga yang wajar sesuai harga pasar?**
- 2. Apakah benar Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum?**

Menimbang bahwa atas pertanyaan-pertanyaan tersebut diatas, maka berdasarkan dalil-dalil yang diajukan oleh para pihak, serta fakta hukum dan dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh para pihak maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu pertanyaan tersebut diatas dengan uraian pertimbangan sebagai berikut:

- A.d.1. Apakah proses penetapan nilai limit lelang atas objek sengketa sebesar Rp 1.236.000.000,00 (satu milyar dua ratus tiga puluh enam juta rupiah) yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II untuk dijual melalui lelang telah memiliki nilai limit harga yang wajar sesuai harga pasar?**

Menimbang bahwa setelah membaca dan mencermati jawab-menjawab dan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, Majelis Hakim berpendapat oleh karena yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai proses penetapan nilai limit harga lelang atas objek sengketa yang diajukan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I kepada Tergugat II untuk dijual melalui lelang, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk memahami pengertian lelang itu sendiri, serta prinsip-prinsip yang ada dalam lelang dan juga ketentuan yuridis yang menjadi pedoman dari pelaksanaan lelang;

Menimbang bahwa pengertian lelang menurut *Vendu Reglement* (*Staatsblad* tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan *Staatsblad* 1940 Nomor 56) menyebutkan penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup;

Menimbang bahwa menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Nomor 122 Tahun 2023) Pasal 1 angka 1 menetapkan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang;

Menimbang bahwa dalam Pasal 55 ayat (1) PMK Nomor 122 Tahun 2023, menetapkan *setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit*, selanjutnya ayat (2) menetapkan *Nilai Limit tersebut penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual*, sehingga dalam perkara *a quo* dapat disimpulkan Tergugat I yang menentukan nilai limit objek sengketa yang akan dilelang. Selanjutnya dalam Pasal 56 ayat (1) menetapkan *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan penjual berdasarkan: a. Laporan hasil penilaian oleh penilai; b. Laporan hasil penaksiran oleh penaksir; atau c. Harga perkiraan sendiri*. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 57 PMK Nomor 122 Tahun 2023 menetapkan *Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) huruf a, untuk: Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);*

Menimbang bahwa apabila membaca dan mencermati ketentuan Pasal 55, Pasal 56 dan Pasal 57 PMK Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Majelis Hakim berpendapat meskipun penjual diberikan kewenangan untuk menentukan nilai limit terhadap objek sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan penilaian internal dan melakukan penjualan umum melalui perantara lelang dan tanpa harus melibatkan penilai publik atau appraisal resmi pihak ketiga sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023, namun dalam proses pengajuan nilai limit harga objek sengketa kepada kantor lelang, penjual wajib menggunakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan dan profesional dengan pendekatan-pendekatan yang umum digunakan dalam praktik penilaian property dan didasarkan pada data-data yang riil/nyata dan wajar, sehingga dapat memberikan nilai limit harga lelang yang obyektif dan realistis serta sesuai dengan asas kepatutan dan kewajiban hukum sebagai penjual yaitu mengoptimalkan harga jual lelang yang wajar dan patut, berdasarkan pendekatan data pasar yaitu dengan menggunakan sumber data-data yang dapat dipertanggungjawabkan seperti:

1. Mengecek harga jual tanah dan bangunan sejenis di kawasan lokasi sekitar objek sengketa dalam radius yang relevan (misalnya radius dibawah 1 km)
2. Menggunakan perbandingan harga pasar dengan menanyakan harga tanah ke Kantor Desa/Kelurahan atau Kecamatan setempat,
3. Mengecek data zona nilai tanah melalui website BHUMI ATR/BPN RI;
4. Mengecek harga tanah ke Notaris/PPAT setempat, dan
5. Menghitung nilai harga per meter NJOP tanah dan menggabungkan dengan nilai harga pasar tanah yang terbaru kemudian di bagi menjadi dua;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat dalam perkara *a quo* sebagaimana pertimbangan sebelumnya bahwa Penggugat I dan OKTA HARY SUPRIYATNA (Suami Penggugat I) selaku Debitur telah lalai memenuhi dan melunasi kewajiban hutangnya kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit *a quo* (vide bukti surat TI – 1 dan TI – 2), sedangkan Tergugat I selaku Kreditur telah berupaya untuk memperingati Penggugat I dan OKTA HARY SUPRIYATNA (Suami Penggugat I) agar memenuhi kewajibannya sesuai surat peringatan I, II dan III (vide bukti surat TI – 7, TI – 8 dan TI – 9). Oleh karena Penggugat I dan OKTA HARY SUPRIYATNA lalai memenuhi kewajiban kreditnya, selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II (KPKNL Semarang) tanggal tanggal 17 Juli 2024 (vide bukti TI – 10 dan TII – 1) atas tanah objek sengketa milik Penggugat II SAPURI yang menjadi agunan kredit dalam perjanjian kredit *a quo*;

Menimbang bahwa terhadap permohonan lelang atas objek sengketa dari Tergugat I tersebut, Tergugat II telah menetapkan pelaksanaan lelang berdasarkan bukti TI – 12 berupa Surat Penetapan dan Tanggal Lelang No. S-4443/KNL.0901/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dimana pelaksanaan lelang dilakukan pada hari Selasa, tanggal 10 September 2024, Batas Akhir Penawaran pukul 11.00 Waktu Server (sesuai WIB), bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, Gedung Keuangan Negara II, Lt.4 Jl Imam Bonjol, No.1D, Semarang;

Menimbang bahwa pengumuman pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada OKTA HARY SUPRIYATNA (Suami Penggugat I) selaku Debitur dan Sapuri (Penggugat II) selaku Pemilik Agunan pada tanggal 6 Agustus 2024 (vide bukti TI – 14 dan TI – 15), serta dalam pemberitahuan tersebut telah diberikan kesempatan kepada OKTA HARY SUPRIYATNA (Suami Penggugat I) dan SAPURI (Penggugat II) untuk melunasi kewajibannya paling lambat tanggal 9 September 2024;

Menimbang bahwa pengumuman lelang pertama terhadap objek sengketa telah dilakukan oleh Tergugat I melalui pengumuman tempel/selebaran pada tanggal 12 Agustus 2024 (vide bukti TI – 12) dan pengumuman lelang kedua terhadap objek sengketa telah dilakukan oleh Tergugat I melalui Surat Kabar Harian Jateng Pos pada tanggal 27 Agustus 2024 (vide bukti TI – 13). Bahwa dalam pengumuman tersebut diberitahukan lelang dilaksanakan tanpa kehadiran peserta lelang dengan cara penawaran terbuka (*open bidding*) melalui aplikasi internet yang diakses pada alamat domain portal.lelang.go.id dan/atau lelang.go.id serta telah diberitahukan harga nilai limit objek sengketa yang akan dilelang yaitu sejumlah Rp1.236.000.000,00 (satu miliar dua ratus tiga puluh enam juta rupiah);

Menimbang bahwa atas surat pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tertanggal 6 Agustus 2024 dari Tergugat I (vide bukti surat TI – 14 dan TI – 15), selanjutnya Para Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan surat tertanggal 6 September 2024 kepada Tergugat I dan Tergugat II perihal penundaan proses pelaksanaan lelang hak tanggungan atas objek sengketa (vide bukti surat PI – 13), namun proses lelang terhadap objek sengketa tetap dilangsungkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan oleh Tergugat II dan berdasarkan Salinan Risalah Lelang No 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024 (vide bukti TI-16), objek sengketa telah laku terjual kepada pembeli yaitu Tergugat III (MUHAMAD ISHADUL HAQUE) dengan nilai harga lelang yang laku / telah terjual sebesar Rp1.237.000.000,00 (satu miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta rupiah);

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat gugatan ini muncul karena Para Penggugat keberatan dengan proses penetapan nilai limit lelang atas objek sengketa dengan harga Rp1.236.000.000,00 (satu milyar dua ratus tiga puluh enam juta rupiah) yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II untuk dijual melalui lelang dengan alasan nilai limit harga yang diajukan tersebut adalah dinilai tidak wajar dan harganya terlalu rendah, dimana nilai harga limit lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tersebut tidak sebanding dengan akses lokasi dan luas tanah serta nilai bangunan objek sengketa yang dimiliki Para Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan perbandingan nilai harga pasaran tanah yang wajar terhadap objek sengketa berdasarkan alat bukti surat dari Penggugat I yaitu bukti surat bertanda PI – 5, PI – 6, PI – 14, PI – 15 dan PI – 16, dimana kesemuanya bukti surat tersebut adalah transaksi jual beli riil/nyata berupa Surat Keterangan Jual Beli Tanah yang tercatat pada Kantor Desa Plawangan yang ditandatangani dan dikeluarkan oleh Kepala Desa Plawangan. Oleh karena nilai transaksi jual beli tanah tersebut lokasi tanahnya berdekatan dengan kawasan objek sengketa (radius kurang dari 1 km) yang berada di wilayah Desa Plawangan, maka Majelis Hakim berpendapat bukti-bukti surat tersebut relevan untuk dijadikan perbandingan harga tanah dengan nilai harga objek sengketa dan telah dirinci sebagai berikut:

No. Bukti Surat	Luas Tanah (M ²)	Harga Tanah	Rata-Rata Harga / M ²	Surat Keterangan diterbitkan
Bukti PI – 5	100m ²	Rp 150.000.000	Rp 1.500.000	18 Februari 2025
Bukti PI – 6	176m ²	Rp 300.000.000	Rp 1.700.000	16 Agustus 2024
Bukti PI – 14	96m ²	Rp150.000.000	Rp 1.500.000	1 Juli 2021
Bukti PI – 15	180m ²	Rp 140.000.000	Rp 770.000	12 November 2024
Bukti PI – 16	400m ²	Rp 195.000.000	Rp 487.500	5 Februari 2023

Menimbang bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut diatas (vide bukti surat PI – 5, PI – 6, PI – 14, PI – 15 dan PI – 16) merupakan data riil / nyata transaksi jual beli tanah warga di Desa Plawangan, sehingga dapat diketahui nilai pasar wajar tanah objek sengketa berdasarkan pendekatan data pasar mempunyai rentang harga Rp 487.000 sampai dengan harga Rp 1.700.000,00 per M² diluar harga bangunan. Apabila Majelis Hakim mengambil rata-rata harga pasar tanah per M² berdasarkan bukti surat PI – 5, PI – 6, PI – 14, PI – 15 dan PI – 16 maka diperoleh rata-rata harga pasar tanah objek sengketa per M² yaitu Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah). Selain mengajukan bukti surat PI – 5, PI – 6, PI – 14, PI – 15 dan PI – 16 berupa Surat Keterangan Jual Beli Tanah yang tercatat pada Kantor Desa Plawangan yang ditandatangani dan dikeluarkan oleh Kepala Desa Plawangan, Para Penggugat juga mengajukan bukti surat bertanda bukti PI – 8 berupa SPPT PBB tahun 2024 terdapat nilai NJOP tanah objek sengketa per M² adalah Rp 103,000,00 (seratus tiga ribu rupiah);

Menimbang bahwa apabila nilai objek sengketa per M² berdasarkan harga pasar tanah yang terbaru sebagaimana uraian pertimbangan diatas digabungkan dengan nilai harga NJOP tanah objek sengketa per M² kemudian di bagi menjadi 2 (dua) maka diperoleh perhitungan Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) + Rp 103.000,00 (seratus tiga ribu rupiah) = Rp 1.103.000,00 (satu juta seratus tiga ribu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dibagi 2 (dua) maka diperoleh hasil rata-rata harga objek sengketa yaitu Rp 550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) diluar nilai harga bangunan;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian perhitungan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat apabila nilai rata-rata harga tanah objek sengketa per M2 dikalikan dengan luas objek sengketa maka diperoleh nilai harga pasaran tanah objek sengketa adalah $Rp\ 550.000 / M2 \times 2.956\ M2 = Rp\ 1.625.800.000,00$ (satu milyar enam ratus dua puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) dan apabila ditambahkan dengan nilai harga bangunan sebesar Rp 350.000.000,00 maka Majelis Hakim berkesimpulan nilai harga pasar keseluruhan objek sengketa adalah sebesar Rp 1.975.800.000,00 (satu milyar sembilan ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah). Majelis Hakim berpendapat alat bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat (vide bukti surat PI – 5, PI – 6, PI – 8, PI – 14, PI – 15 dan PI – 16) sejalan dengan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat dibawah sumpah atas nama Saksi SITI WAHYU dan Saksi JAMIN yang bekerja sebagai perangkat desa di Desa Plawangan. Majelis Hakim berpendapat terdapat selisih nilai harga pasar objek sengketa yang sangat signifikan antara harga yang wajar sebagaimana ditetapkan oleh Majelis Hakim sebesar Rp 1.975.800.000,00 (satu milyar sembilan ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) dengan nilai limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I sebesar Rp 1.236.000.000,00 (satu milyar dua ratus tiga puluh enam juta rupiah);

Menimbang bahwa atas dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana pertimbangan diatas, Tergugat I menyangkalnya dengan mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan penilaian jaminan objek sengketa sesuai bukti surat TII – 8 berupa laporan penaksiran nilai jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui penilai internal pada tanggal 16 Juli 2024 terhadap objek sengketa. Dalam dalil jawabannya Tergugat I memberikan penilaian harga terhadap objek sengketa dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	Luas (M ²)	Harga / M ²	Nilai Pasar Wajar
Tanah	2.956	Rp 300.000	Rp 886.800.000,00
Bangunan Rumah	200	Rp 1.750.000	Rp 350.000.000,00
Jumlah			Rp 1.236.000.000,00

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti surat TII – 8 pada angka 6.3 HAL-HAL LAIN YANG PERLU DIKETAHUI BANK terdapat kalimat “menurut keterangan kelurahan harga tanah diwilayah tersebut Rp 300.000/m² – Rp 500.000/m²” dan “menurut Sentuh tanahku, daerah SHM ini mempunyai rentang harga Rp 200.000 s/d Rp 500.000”;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang telah diajukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II (vide bukti surat TII – 8), Majelis Hakim berpendapat tidak ada satupun bukti surat yang menerangkan bila Tergugat I telah meminta keterangan nilai harga tanah ke Kantor Desa Plawangan di wilayah objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa berada dan dalil-dalil Tergugat I tersebut juga dibantah oleh saksi-saksi atas nama Saksi SITI WAHYU dan Saksi JAMIN yang bekerja sebagai perangkat desa di Desa Plawangan yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I tidak pernah datang menanyakan dan/atau meminta informasi terkait harga tanah objek sengketa ke Kantor Desa Plawangan dan/atau ke perangkat desa lainnya yang bekerja di Kantor Desa Plawangan dan terhadap sangkalan dari saksi-saksi tersebut, Tergugat I tidak dapat membuktikan sebaliknya, sedangkan terhadap aplikasi Sentuh Tanahku yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional, tidak menyediakan fitur untuk mengecek harga tanah secara langsung, dimana aplikasi Sentuh Tanahku berfokus pada pengecekan sertifikat tanah, informasi lokasi bidang tanah dan layanan pertanahan terkait sertifikat, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat data nilai harga pasar objek sengketa, yang disampaikan oleh Tergugat I sesuai bukti surat TII – 8 yang dijadikan dasar penilaian jaminan adalah tidak berdasarkan data yang riil / nyata. Majelis Hakim berpendapat penaksiran nilai limit terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana bukti TII - 8 tidak menjelaskan bagaimana cara Tergugat I menentukan harga per meter dari tanah dan bangunan rumah tersebut dengan menggunakan data riil serta metode logis yang dapat dipertanggungjawabkan, berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bukti surat TII – 8 yang diajukan oleh Tergugat II tidak didasarkan data-data yang riil atau nyata atau tidak didasarkan pada sumber data yang jelas sehingga tidak dapat dipertanggungjawabkan maka bukti surat TII – 8 tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan beralasan untuk dikesampingkan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Para Penggugat mengenai nilai harga pasar yang wajar terhadap objek sengketa tersebut diatas ternyata terdapat perbedaan nilai harga yang cukup signifikan, sehingga mempengaruhi nilai jual ataupun nilai limit objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada saat lelang dilaksanakan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah pula membaca dan mencermati surat jawaban Tergugat I pada angka 13 serta bukti surat TI – 17 dan TI – 18, dalam hal mana Tergugat I pada pokoknya menyatakan “*setelah dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa, Penggugat masih mempunyai kewajiban hutang kepada Tergugat I, dengan total kewajiban Penggugat posisi pada tanggal 15/01/2025 adalah sebesar Rp 157.631.011,00*”. Maka berdasarkan dalil-dalil Tergugat I tersebut diatas, justru menimbulkan pertanyaan bagi Majelis Hakim yaitu: Mengapa lelang yang telah selesai dilaksanakan terhadap objek sengketa masih menyisakan kewajiban hutang yang harus dibayar oleh Penggugat I kepada Tergugat I? namun disisi lain penetapan nilai limit lelang yang tidak wajar terhadap objek sengketa yang telah ditetapkan oleh Tergugat I senilai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 1.236.000.000,00 (satu miliar dua ratus tiga puluh enam juta rupiah) tidak dapat menutupi ataupun menyelesaikan kewajiban hutang Penggugat I, sehingga atas persoalan tersebut menimbulkan pertanyaan lanjutan bagi Majelis Hakim yaitu jika nilai limit lelang tidak mampu melunasi seluruh hutang yang dimiliki Penggugat I kepada Tergugat I, maka kenapa nilai limit yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II justru jauh dibawah nilai harga pasaran atau dibawah harga kewajaran? padahal harga nilai limit lelang sebesar Rp 1.236.000.000,00 masih bisa untuk dinaikkan agar dapat menutupi seluruh kewajiban hutang yang dimiliki Penggugat I kepada Tergugat I. Penetapan nilai limit lelang atas objek sengketa yang tidak wajar dan terlalu rendah justru menimbulkan persoalan baru dan merugikan bagi Para Penggugat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat Tergugat I selaku pihak Kreditur telah melakukan pelelangan terhadap objek sengketa dengan tidak melakukan kehati-hatian tanpa terlebih dahulu melakukan penilaian harga yang wajar dan patut sesuai data-data sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 56 ayat (3) PMK Nomor 122 Tahun 2023 yang mengamanatkan Penjual dalam melakukan penaksiran harus berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan hal tersebut terlihat dari nilai limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I jauh di bawah nilai pasar atau nilai wajar tanah dan bangunan di lokasi sekitar objek sengketa serta nilai limit yang ditetapkan untuk lelang belum menutupi seluruh kewajiban hutang Penggugat I;

Menimbang bahwa dalam setiap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui mekanisme lelang eksekusi oleh kreditur, penentuan nilai limit lelang harus dilakukan secara objektif dan berdasarkan prinsip kehati-hatian serta asas kepatutan, meskipun dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 tidak ada larangan pihak bank melakukan penaksiran secara internal, akan tetapi penilaian terhadap nilai wajar tanah dan bangunan wajib memperhatikan harga pasar di wilayah setempat yang dapat diperoleh melalui penilaian dari pihak yang memiliki keahlian dengan didukung data-data yang riil/nyata, seperti appraisal independen yang terdaftar dan bukan semata-mata berdasarkan taksiran internal pihak bank tanpa dasar yang cukup sehingga tidak objektif dalam melakukan penaksiran namun semata-mata hanya melihat kepentingan jaminan kredit agar cepat laku terjual dan kredit debitur yang macet cepat lunas tanpa melihat nilai harga jaminan yang wajar dan patut;

Menimbang bahwa dalam persidangan, Tergugat I tidak dapat menunjukkan bahwa penetapan nilai limit lelang didasarkan pada metode yang dapat dipertanggung jawabkan selayaknya seperti yang dilakukan oleh penilaian dari penilai independen atau lembaga profesional yang kompeten di bidang penaksiran harga properti, sebaliknya Para Penggugat berhasil mengajukan bukti-bukti transaksi jual beli tanah di sekitar atau dikawasan dekat objek sengketa yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa nilai wajar tanah dan bangunan pada saat lelang jauh lebih tinggi dibandingkan dengan nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I;

Menimbang bahwa Majelis Hakim juga mempertimbangkan asas keadilan dan perlindungan hukum terhadap debitur serta pemilik agunan agar tidak dirugikan atas tindakan-tindakan kreditur yang sewenang-wenang dalam menentukan nilai limit lelang dan hanya menguntungkan pihak penjual namun dapat berakibat hilangnya hak milik atas agunan dengan kompensasi yang tidak sesuai nilai ekonomis sebenarnya. Oleh karena itu dengan tidak tepenuhinya syarat objek tersebut diatas maka perbuatan melawan hukum dalam proses pelaksanaan lelang ini dapat dijadikan dasar untuk membatalkan lelang sehingga menjadi batal demi hukum;

Menimbang bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat I dalam menetapkan nilai limit lelang terhadap objek sengketa tanpa melalui penilaian secara wajar dan patut serta profesional dan bertentangan dengan prinsip kehati-hatian, asas keadilan, serta merugikan pihak Para Penggugat, maka oleh karena itu proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II terhadap objek sengketa tersebut dengan terbitnya:

1. Salinan Risalah Lelang No 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024 (vide bukti TI – 16),
2. Grosse Risalah Lelang No 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024 (vide bukti surat TIII – 1 dan TIII – 2), dan
3. Risalah Lelang No 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024 (vide bukti surat TII – 15),

haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang bahwa dasar alasan Majelis Hakim menyatakan Salinan Risalah Lelang, Grosse Risalah Lelang dan Risalah Lelang No 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024, haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II atas obyek sengketa dalam perkara *a quo* tidak berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara tetapi tindakan hukum perdata. Majelis Hakim berpedoman pada kaedah hukum Yurisprudensi Putusan PK No. 100/PK/TUN/2008 tanggal 1 Desember 2008 disebutkan bahwa *perbuatan lelang merupakan suatu rangkaian perbuatan yang bersifat keperdataan yang bukan merupakan obyek sengketa tata usaha Negara* (vide Putusan MA RI No. 245/K/TUN/1999 tanggal 30 Agustus 2001 dan 150 K/TUN/1994 tanggal 7 September 1991) dan kaedah hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 47/K/TUN/1997 tanggal 26 Januari 1998 disebutkan bahwa *risalah lelang bukan merupakan keputusan badan / pejabat Tata Usaha Negara, tetapi merupakan berita acara hasil penjualan barang, sebab tidak ada unsur “beslissing” maupun pernyataan kehendak dari kantor lelang*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide: Kumpulan Putusan Yurisprudensi Tata Usaha Negara, cetakan kedua, tahun 2005, MA RI);

Ad.2. Apakah benar Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Tergugat dalam perkara *a quo* telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang bahwa untuk menentukan ada tidaknya Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menetapkan: "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*";

Menimbang bahwa menurut doktrin dan yurisprudensi yang berkembang, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum meliputi:

1. Adanya perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan (*schuld*) atau kelalaian atau kurang kehati-hatian dari pelaku;
4. Adanya kerugian yang nyata dialami oleh pihak lain;
5. Adanya hubungan kausal (sebab-akibat) antara perbuatan dan kerugian yang timbul.

Menimbang bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan diatas bersifat kumulatif dan wajib terpenuhi semua unsurnya. maka yang menjadi pertanyaan dalam perkara *a quo* adalah apakah metode penetapan nilai limit lelang dibawah nilai wajar atau rendah dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan untuk menentukan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam pembatalan lelang?;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan sebelumnya, Majelis Hakim telah menyatakan Salinan Risalah Lelang, Grosse Risalah Lelang dan Risalah Lelang No 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024 telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum karena perbuatan Tergugat I yang menetapkan nilai limit lelang jauh dibawah harga pasar terhadap objek sengketa tanpa melalui penilaian secara wajar dan patut serta profesional dan bertentangan dengan prinsip kehati-hatian, asas keadilan, serta merugikan Para Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat I telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat, meskipun Penggugat I telah lalai memenuhi kewajiban hutangnya, namun kelalaian dari Penggugat I tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk menjual objek sengketa yang semula objek jaminan kredit jauh dibawah harga pasaran. Pengadilan sebagai penegak hukum dan keadilan, berkewajiban untuk memperbaiki dan meluruskan kesalahan proses penetapan nilai limit penjualan agunan kredit melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap



jaminan atau agunan kredit yang dimiliki debitur atau penjaminnya sebagai bentuk perlindungan hukum bagi debitur untuk mendapatkan harga yang wajar dan patut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat penilaian harga objek sengketa dengan nilai jauh dibawah harga pasaran dan dengan nilai limit rendah yang dilakukan oleh Tergugat I, telah melanggar nilai-nilai etika proses pelelangan untuk memberikan harga yang wajar. Majelis Hakim berpendapat Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam arti luas yaitu melanggar hak Para Penggugat/ termohon lelang/pemilik barang dengan memberikan limit harga lelang yang tidak obyektif serta tidak realistis/terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum sebagai penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat tindakan-tindakan dalam penetapan nilai limit rendah pada lelang eksekusi hak tanggungan dapat dipergunakan sebagai dasar pertimbangan menentukan adanya perbuatan melawan hukum dalam pembatalan lelang dengan pertimbangan bahwa adanya perbuatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang menyebabkan kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, kesalahan dan hubungan kausal antara perbuatan Tergugat I dengan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya timbul pertanyaan berikutnya, yaitu apakah Tergugat II dalam perkara a quo telah melakukan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang bahwa terhadap perbuatan Tergugat II yang telah melakukan lelang terhadap objek sengketa sesuai permohonan dari Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut bukanlah termasuk perbuatan melawan hukum, karena sebagaimana jawaban dan bukti-bukti surat yang telah diajukan Tergugat II di depan persidangan (vide bukti surat TII – 1 sampai dengan TII – 15) yang juga telah turut Majelis Hakim pertimbangkan dalam putusan ini, Tergugat II telah menjalankan tugasnya sesuai yang diamanatkan dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sedangkan produk hukum yang dikeluarkan oleh Tergugat II berupa Salinan Risalah Lelang, Grosse Risalah Lelang dan Risalah Lelang Nomor 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024 yang merupakan satu kesatuan dari proses pelaksanaan lelang yang berawal dari proses penetapan nilai limit lelang yang tidak wajar dan tidak patut dari Tergugat I sehingga dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya timbul pertanyaan berikutnya, yaitu apakah Tergugat III dalam perkara a quo telah melakukan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang bahwa terhadap perbuatan hukum Tergugat III yang telah mengikuti lelang sesuai dengan prosedur yang berlaku dan telah ditetapkan sebagai pemenang lelang terhadap objek sengketa, maka Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat hal tersebut bukanlah termasuk perbuatan melawan hukum, karena sebagaimana jawaban dan bukti-bukti surat yang telah diajukan oleh Tergugat III di depan persidangan (vide bukti surat TIII – 1 sampai dengan TIII – 18) dan juga telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di dalam putusan ini, maka Tergugat III adalah termasuk pembeli yang beritikad baik sehingga wajib memperoleh perlindungan hukum dan hak-haknya wajib dilindungi;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat III termasuk kategori pembeli yang beritikad baik sehingga hak-haknya harus dilindungi dan telah dinyatakan sebagai pemenang lelang terhadap objek sengketa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dan Grosse Risalah Lelang No 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024 (vide bukti surat TIII – 1 dan TIII – 2) dan produk hukum lelang terhadap objek sengketa tersebut telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka terhadap biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat III selama mengikuti proses pelaksanaan lelang, maka wajib dikembalikan oleh Tergugat I kepada Tergugat III secara utuh;

Menimbang bahwa oleh karena Salinan Risalah Lelang, Grosse Risalah Lelang dan Risalah Lelang Nomor 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024 tersebut telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta terhadap objek sengketa tersebut belum dilakukan peralihan hak, maka Majelis Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak memproses peralihan hak dari hasil proses pelelangan yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang bahwa meskipun pelelangan terhadap objek sengketa berdasarkan Salinan Risalah Lelang, Grosse Risalah Lelang dan Risalah Lelang No 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024 telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, bukan berarti kewajiban hutang Penggugat I dan OKTA HARY SUPRIYATNA (Suami Penggugat I) selaku Debitur telah hapus atau lunas, sebaliknya hutang tersebut tetap berlaku sehingga Penggugat I dan OKTA HARY SUPRIYATNA (Suami Penggugat I) selaku Debitur tetap memiliki kewajiban untuk membayar dan melunasinya kepada Tergugat I dan Tergugat I selaku Kreditur tetap memiliki hak untuk menagih hutang kepada Penggugat I dan OKTA HARY SUPRIYATNA (Suami Penggugat I) selaku Debitur dan kembali dapat melakukan tahapan lelang terhadap objek sengketa apabila Debitur melalaikan kewajibannya dengan syarat melakukan penaksiran menggunakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan dan melakukan penilaian secara wajar dan patut serta profesional dan tidak bertentangan dengan prinsip kehati-hatian serta asas keadilan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena Risalah Lelang, Grosse Risalah Lelang dan Salinan Risalah Lelang Nomor 1377/09.01/2024-01 tanggal 10-09-2024 dan proses pelelangan terhadap objek sengketa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Objek jaminan atau agunan kredit yang sebelumnya menjadi objek lelang kembali ke posisi semula atau kepemilikan jaminan kembali ke Penggugat II dan statusnya kembali menjadi barang jaminan atau agunan kredit;
2. Hak pembeli lelang atas objek lelang menjadi berakhir dan segala biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat III selama proses mengikuti lelang wajib dikembalikan oleh Tergugat I;
3. Penggugat I dan OKTA HARY SUPRIYATNA (Suami Penggugat I) sebagai Debitur dan Penggugat II sebagai penjamin tetap wajib memenuhi dan/atau melaksanakan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I sesuai surat perjanjian kredit;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan petitum Penggugat pada angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) beralasan untuk dikabulkan dengan perubahan redaksional pada amar putusan;

Menimbang bahwa terhadap petitum Para Penggugat pada angka 6 (enam), oleh karena tanah objek sengketa masih dikuasai Para Penggugat meskipun objek sengketa telah dilelang serta Para Penggugat tidak dapat membuktikan secara jelas dan rinci berkaitan dengan kerugian materill dan immaterill, maka petitum angka 6 (enam) haruslah ditolak menurut hukum;

Menimbang bahwa terhadap petitum Penggugat pada angka 7 (tujuh), Majelis Hakim berpendapat pengaturan uang paksa (*dwangsom*) dalam praktek hukum di Indonesia diatur dalam Pasal 606a dan 606b *Rechtsverordering* (RV). Dengan dikabulkannya petitum Penggugat pada angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga), Majelis Hakim berpendapat tidak terdapat urgensi untuk mengabulkan petitum Penggugat pada angka 7 (tujuh). Selain pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat tidak memberikan alasan yang cukup terkait tuntutan uang paksa (*dwangsom*), maka Majelis Hakim berkesimpulan petitum Penggugat pada angka 7 (tujuh) adalah tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) yang isinya menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum, maka sesuai Pasal 180 ayat (1) HIR serta sesuai pula dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan Para Penggugat tidak memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan, permohonan tersebut tidak bersifat eksepsional dan mendesak, serta Majelis Hakim tidak melihat adanya alasan yang dapat dijadikan pertimbangan untuk itu, oleh karenanya petitum Para Penggugat pada angka 8 (delapan) haruslah ditolak menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena gugatan pokok Para Penggugat dikabulkan, maka segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini dibebankan seluruhnya kepada Tergugat I sebagai pihak yang kalah dan dinyatakan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sesuai ketentuan Pasal 181 HIR yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini, maka petitum Penggugat pada angka 9 (sembilan) adalah cukup beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan menurut hukum dengan perubahan redaksional dalam amar putusan;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan petitum pokok Para Penggugat cukup beralasan hukum dan patut dikabulkan untuk sebagian dan menolak petitum Para Penggugat pada angka 1 (satu);

Menimbang bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa *Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat*, Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1974 tertanggal 23 Nopember 1974, bahwasanya Mahkamah Agung Republik Indonesia mewajibkan Pengadilan untuk memberikan alasan yang cukup (*motiveringplicht*) atau pertimbangan-pertimbangan yang cukup dalam setiap putusan, maka Majelis Hakim dengan menggunakan kewenangan yang ada padanya yang diberikan oleh undang-undang, tidak saja semata-mata memberikan pertimbangan yang hanya ditekankan pada aspek *Legal Jusctice* saja, tetapi lebih luas dari pada itu, Majelis Hakim juga wajib hukumnya untuk mempertimbangkan aspek *Social Justice* dan *Moral Justice*, yakni sejauh mana rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang bagi masyarakat luas, demi kepentingan masyarakat umum. Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan, bukan hanya dituntut untuk menegakkan hukum dalam arti menerapkan bunyi pasal perundang-undangan, namun hakim juga harus mampu menggali kebenaran sejati dan menentukan putusan secara adil berdasarkan fakta pembuktian dan keyakinan dalam hati nuraninya. Peranan hakim dalam menegakkan keadilan juga harus dimaknai sebagai upaya untuk menghindari kerugian bagi pencari keadilan yang seharusnya memiliki hak atas objek sengketa;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya, sementara apa yang telah terbukti tersebut tidaklah bertentangan dengan hukum yang berlaku dan cukup beralasan, oleh karenanya gugatan Para Penggugat tersebut patutlah dikabulkan untuk sebagian dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya dalam perkara *a quo* dan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan dalam putusan ini, maka Majelis Hakim berpendapat sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, UU RI No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, UU RI No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini:

MENGADILI:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan proses pendaftaran dan hasil lelang atas agunan/jaminan milik Penggugat II yang didaftarkan oleh Tergugat I ke Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
3. Memerintahkan Tergugat II membatalkan proses dan hasil lelang atas agunan/jaminan milik Penggugat II;
4. Memerintahkan Turut Tergugat agar tidak memproses peralihan hak dari hasil proses pelelangan yang dilakukan oleh Para Tergugat;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.919.000,00 (satu juta sembilan ratus sembilan ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rembang pada hari Rabu, tanggal 30 April 2025, oleh kami Dr. I Nyoman Dipa Rudiana, S.E.,S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Jon Mahmud, S.H.,M.H. dan Sukmandari Putri, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 7 Mei 2025 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh hakim anggota yang sama, Nikita Yolania, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Rembang dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Jon Mahmud, S.H., M.H.

Dr. I Nyoman Dipa Rudiana, S.E., S.H., M.H.

Ttd.

Sukmandari Putri, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti

Ttd.

Nikita Yolania, S.H.

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp 100.000,00
3. Biaya Panggilan dan PNB.....	Rp 159.000,00
4. Biaya PS dan PNB.....	Rp 1.510.000,00
5. Biaya sumpah.....	Rp 100.000,00
6. Materai	Rp 10.000,00
7. Redaksi	Rp 10.000,00 +
Jumlah	Rp 1.919.000,00

(satu juta sembilan ratus sembilan 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)