



## PUTUSAN

Nomor 151/PDT/2021/PT PLG

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ERNA NINGSIH**, bertempat tinggal di Gg. Mengkudu II, RT.004, RW.- Kel.

Taba Jemekeh, Kec. Lubuklinggau Timur 1 Kota Lubuk Linggau Sumatera Selatan yang selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat;

Melawan:

**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG**

**LUBUK LINGGAU**, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso No. 92 Tromol Pos 27 Kota Lubuklinggau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Soni Fernadi, S.H., dkk, yang beralamat di Jl. Yos Sudarso No. 92 Tromol Pos 27 Lubuk Linggau, email: [dindaspeed71@gmail.com](mailto:dindaspeed71@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Nomor : B.2563/KC.IV /ADK/05/2021 tanggal 17 Mei 2021, yang selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

**PEMERINTAH RI CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN RI CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) CQ. KANTOR WILAYAH DJKN SUMATERA SELATAN, JAMBI DAN BANGKA BELITUNG CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) LAHAT**, berkedudukan di Jalan Serma Jamis Nomor 65, Ps. Baru, Kec. Lahat, Kabupaten Lahat, Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., dkk yang beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Jalan Dr. Wahidin Raya No. 1 Jakarta Pusat, email: [kpknllihat@kemenkeu.go.id](mailto:kpknllihat@kemenkeu.go.id) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :SKU-213/MK.1/2021 tanggal 3 Juni 2021,

Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



yang selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

**ENDANG WIJAYA**, bertempat tinggal di Jl A Yani Kel. Megang Lubuklinggau Utara II Kota Lubuk Linggau, Sumatera Selatan, email: [ahmadfahurrozi552@gmail.com](mailto:ahmadfahurrozi552@gmail.com) yang selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

**PARA AHLI WARIS ALM BUSTOMI ABDULLAH YAITU EKA NITA UTAMI**, bertempat tinggal di Jalan Raya Tugu Mulyo RT/RW. 02 Kelurahan Simpang Periuk, Kecamatan Lubuklinggau Selatan II Kota Lubuklinggau, email: [ekanita97@gmail.com](mailto:ekanita97@gmail.com) yang selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 151/PEN .PDT/PT PLG. tanggal 23 Desember 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 14 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuklinggau pada tanggal 21 April 2021 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2021/PN Llg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah perkarangan dengan luas 236 M<sup>2</sup> yang di atasnya ada bangunan rumah dan luas bangunan rumah tersebut 144 M<sup>2</sup>, serta sebidang tanah tersebut telah bersertifikat hak milik dengan nomor 1389/Taba Jemekeh/2007 atas nama Erna Ningsih (Penggugat) yang terletak di Gang Mengkudu II, RT.04 Kel. Taba Jemekeh, Kec. Lubuklinggau Timur I Kota Lubuklinggau, yang dalam sertifikat tersebut panjang 19,3 meter dan 21 meter, serta lebar 11,45 meter dan 12 meter, yang mana sebidang tanah perkarangan tersebut di atasnya ada bangunan rumah tersebut merupakan tempat tinggal Penggugat sampai sekarang.
2. Bahwa Tergugat III menemui Penggugat dan meminjam Sertifikat Hak Milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1389/Taba Jemekeh/2007, yang akan digunakan sebagai jaminan/agunan dalam

*Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG*



mengajukan pinjaman kredit modal kerja kepada Tergugat I, yang mana Tergugat I merupakan sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak, dan oleh karena hubungan Penggugat terjalin sangat baik dengan Tergugat III, maka Penggugat memberikannya dan Tergugat III berjanji akan mengembalikannya setelah urusan pembayaran telah lunas.

3. Bahwa setelah ada jaminan/agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1389/Taba Jemekeh/2007 atas nama Erna Ningsih (Penggugat) dan adanya jaminan pihak ke- 3 (tiga) yaitu Penggugat, maka Tergugat I menentukan harga tafsir sebidang tanah tersebut yang di atasnya ada bangunan rumah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
4. Bahwa setelah ditaksir harga sebidang tanah yang di atasnya ada bangunan berbentuk rumah tersebut, maka pada tahun 2007 Tergugat I memberi pinjaman kepada Tergugat III sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa setelah Tergugat III berhasil meminjam sejumlah uang tersebut kepada Tergugat I, dan antara Penggugat dan Tergugat III sudah jarang bertemu, sehingga Penggugat tidak mengetahui Tergugat III tidak mampu membayar angsuran kredit pinjaman kerja tersebut, yang akhirnya pembayaran kredit tersebut menjadi macet;
6. Bahwa Penggugat selaku pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 1389/Taba Jemekeh/2007 atas nama Erna Ningsih (Penggugat) selaku pihak ke- 3 (tiga) tidak pernah ada Surat Pemberitahuan dari Tergugat I mengenai pembayaran angsuran kredit yang macet tersebut karena Tergugat III tidak mampu membayar, dengan tidak ada pemberitahuan yang dilakukan oleh Tergugat I sangat merugikan Penggugat yang mana seandainya ada pemberitahuan, maka ada kemungkinan Penggugat menemukan solusi untuk mengatasinya, dan begitu juga dengan obyek tersebut akan dilelang tidak ada pemberitahuan sama sekali.
7. Bahwa setelah obyek milik penggugat dilelang, maka Penggugat mendapat informasi pemenangnya adalah Turut Tergugat yang mana pada saat Tergugat III tidak mampu membayar angsuran kredit kepada Tergugat I, dan ketika itu Turut Tergugat masih menjabat Kepala

*Halaman 3 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG*



Penyelesaian Kredit Macet, sehingga patut diduga Turut Tergugat berkeinginan memiliki sebidang tanah perkarangan yang di atasnya ada bangunan berbentuk rumah milik Penggugat dengan harga murah.

8. Bahwa dalam proses lelang tersebut harga limit yang ditentukan oleh Tergugat I sebesar Rp. 192.000.000,- (Seratus sembilan puluh dua juta rupiah) adalah terlalu murah dan tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan, serta melanggar hak penggugat sebagai pemilik obyek tersebut dan Tergugat I melanggar kewajiban hukum, yang mana Tergugat I sebagai penjual untuk dapat mengoptimalkan harga yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan masyarakat, oleh karena harga sebidang tanah yang di atasnya ada bangunan rumah milik Penggugat tersebut pada saat akan dilelang pada tahun 2018 harga berkisar antara Rp.450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah) hingga Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) sedangkan pada tahun 2007 pihak Tergugat I yang menaksir secara sepihak harga Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah), maka sudah sangat jelas harga limit yang ditentukan oleh Tergugat sangat murah sehingga merugikan Penggugat.
9. Bahwa harga limit yang terbentuk di bawah harga pasaran yang seharusnya pada tahun 2018 berkisar antara Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah) sampai Rp. 500.000.000 (Lima ratus juta rupiah), akan tetapi ditetapkan Rp. 192.000.000,- (Seratus sembilan puluh dua juta rupiah) sehingga Turut Tergugat dapat membelinya dengan harga Rp. 193.000.000,- (Seratus sembilan puluh dua juta rupiah) walaupun hanya selisih Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah), yang terpenting telah di atas harga limit, maka patut diduga hal ini terjadi karena adanya itikad tidak baik antara Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat melalui penetapan nilai limit serendah mungkin, sehingga Turut Tergugat dapat membeli obyek lelang milik Penggugat dengan harga murah.
10. Bahwa Tergugat II yang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilai piutang negara dan lelang yang wilayah kerjanya termasuk Lubuklinggau seharusnya meneliti secara cermat orang-orang yang menjadi peserta lelang, sehingga tidak ada pihak yang dilarang menjadi peserta lelang seperti yang termuat dalam pasal 77 Angka (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

*Halaman 4 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG*



11. Bahwa penetapan dan Pemenang/Pembeli Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Turut Tergugat adalah kekeliruan yang dilakukan oleh Tergugat II, yang mana Turut Tergugat adalah pejabat di tempat Tergugat I sebagai Kepala Penyelesaian Kredit Macet pada saat Tergugat III tidak mampu melakukan pembayaran angsuran kredit sehingga penetapan tersebut bertentangan dengan pasal 77 angka (1) huruf (c) yang memuat larangan menjadi peserta lelang.
12. Bahwa Tergugat III selaku peminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 1389/Taba Jemekeh/2007 berkewajiban membayar angsuran kredit kepada Tergugat I, sehingga sertifikat hak milik penggugat tersebut tetap menjadi hak milik Penggugat.
13. Bahwa oleh karena harga Pemenang/Pembeli Lelang Rp. 193.000.000,- (Seratus sembilan puluh tiga juta rupiah), maka Tergugat III berkewajiban melakukan pembayaran dengan cara mengangsur tiap bulannya kepada Tergugat I.
14. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah mengajukan Sertifikat Hak Milik Nomor 1389/Taba Jemekeh/2007 atas nama Erna Ningsih (Penggugat) kepada Tergugat II agar Tergugat II melelang hak milik Penggugat, dan tidak melakukan pemberitahuan kepada Penggugat selaku pemilik atau selaku pihak ke 3 (tiga), mengenai macetnya pembayaran angsuran kredit yang dilakukan oleh Tergugat III, tidak melakukan pemberitahuan kepada Penggugat selaku pemilik dari obyek yang akan dilelang serta menentukan harga limit terlalu murah, sehingga menimbulkan kerugian materiil dan inmateriil bagi penggugat, maka memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan perbuatan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum.
15. Bahwa oleh karena harga limit yang terlalu murah dan telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1389/Taba Jemekeh/2007 atas nama Erna Ningsih kembali kepada posisi semula/dalam kepemilikan Penggugat dan sertifikat tersebut masih tetap sebagai jaminan/agunan.
16. Bahwa perbuatan Tergugat II yang menetapkan Turut Tergugat sebagai peserta lelang dan pemenang/pembeli lelang, yang mana Turut Tergugat ketika Tergugat III tidak mampu melakukan pembayaran angsuran kredit

*Halaman 5 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG*



tersebut, dan pada saat itu juga Turut Tergugat menjabat di tempat Tergugat I sebagai Kepala Penyelesaian Kredit Macet, maka penetapan yang dilakukan Tergugat II tersebut melanggar pasal 77 angka (1) huruf (c) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk menyatakan perbuatan Tergugat II adalah melanggar hukum sehingga merupakan perbuatan melawan hukum.

17. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II telah dinyatakan melanggar hukum maka penetapan turut Tergugat sebagai peserta lelang dan pemenang/pembeli lelang menjadi tidak sah maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah tidak sah menurut hukum.
18. Bahwa Tergugat III yang tidak melakukan pelunasan pinjaman terhadap Tergugat I dengan cara mengangsurnya setiap bulan, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk menyatakan perbuatan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
19. Bahwa oleh karena telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa dan Mengadili Perkara ini menghukum Tergugat III untuk melunasi pinjaman kepada Tergugat I sebesar Rp. 193.000.000,- (Seratus sembilan puluh tiga juta rupiah) dengan cara mengangsur tiap bulannya seperti semula.
20. Bahwa perbuatan Turut Tergugat yang ikut menjadi peserta lelang, padahal Turut Tergugat masih menjabat sebagai Kepala Penyelesaian Kredit Macet, pada saat Tergugat III tidak mampu melakukan pembayaran angsuran pinjaman kepada Tergugat I adalah bertentangan dengan pasal 77 angka (1) huruf (c) tentang larangan menjadi peserta lelang maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan perbuatan Turut Tergugat melanggar hukum.
21. Bahwa oleh karna telah dinyatakan perbuatan melawan hukum maka Turut Tergugat berkewajiban mematuhi dan taat kepada putusan Majelis Hakim tersebut.

*Halaman 6 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG*



22. Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, serta Turut Tergugat sangat merugikan Penggugat yang mana akan kehilangan sebidang tanah perkarangan yang di atasnya ada bangunan rumah yang digunakan sebagai jaminan/agunan, yang akhirnya menimbulkan kerugian secara materiil demi mempertahankan hak keperdataannya, dengan menyewa jasa pengacara dengan bayaran Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) dan membayar biaya mengajukan gugatan serta akomodasi sekitar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah), serta kerugian inmateriil yang mengakibatkan Penggugat merasa malu akibat adanya perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat karena terjadinya pelelangan tersebut, sehingga Penggugat berhak menuntut kerugian inmateriil tersebut sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah), maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat membayar kerugian materiil dan inmateriil dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp. 165.000.000,- (Seratus enam puluh lima juta rupiah), dengan perincian, kerugian materiil sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) dan kerugian inmateriil sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara tanggung renteng.
23. Bahwa apabila putusan ini tidak dilaksanakan oleh Tergugat II maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum dengan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari.

Berdasarkan dari yang telah terurai di atas, maka sudah selayaknya penggugat mengajukan gugatan ini, dan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberi putusan yang amarnya sebagai berikut:

#### Tuntutan Primer

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan/menetapkan pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah perkarangan yang di atasnya berbentuk rumah yang telah bersertifikat hak milik nomor 1389/Taba Jemekeh/2007 atas nama Erna Ningsih adalah tidak sah menurut hukum.
3. Menyatakan/menetapkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Halaman 7 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



4. Menyatakan/menetapkan harga limit Rp. 192.000.000,- (Seratus sembilan puluh dua juta rupiah) adalah terlalu murah, sehingga melanggar hak penggugat sebagai pemilik dan melanggar kewajiban hukum untuk mengoptimalkan harga yang akhirnya melanggar kepatutan dalam masyarakat.
5. Menghukum Tergugat I mengembalikan seperti posisi semula sebidang tanah perkarangan yang di atasnya ada bangunan rumah yang telah bersertifikat hak milik nomor 1389/Taba Jemekeh/2007 atas nama Erna Ningsih sebagai jaminan/agunan pinjaman kredit modal kerja Tergugat III.
6. Menghukum Tergugat III untuk melunasi angsuran kredit modal kerja kepada Tergugat I secara mencicil setiap bulannya seperti dahulu.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat membayar kerugian materiil dan inmateriil kepada Penggugat sebesar Rp 165.000.000,- (Seratus enam puluh lima juta rupiah) dengan rincian, kerugian materiil sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) dan inmateriil sebedar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah), secara tanggung renteng.
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) per hari, apabila lalai membayar kerugian materiil dan inmateriil kepada Penggugat secara tanggung renteng setelah berkekuatan hukum tetap.
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini.

#### Subsida

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

#### A. Dalam Eksepsi :

##### Eksepsi I

##### Gugatan Yang Diajukan *Obscur Libel* (Kabur/Tidak Jelas)

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Tergugat I, bahwa Tergugat I tidak melakukan pemberitahuan kepada Penggugat selaku pemilik dari obyek a quo

Halaman 8 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



serta harga limit yang terlalu murah. Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, sehingga gugatan tsb tidak jelas isinya ;

2. Bahwa Kemudian Penggugat di dalam gugatannya juga menyebutkan dasar hukum gugatannya yang jelas memang perbuatan Tergugat I lakukan sudah sesuai dengan aturan yang berlaku, kemudian tidak menjabarkan apa saja perbuatan-perbuatan dari Tergugat I yang termasuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat ;
3. Bahwa Berdasarkan posita yang Penggugat uraikan, maka terlihat jelas bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat keberatan dengan hasil lelang dan nilai limit lelang;
4. Bahwa Faktanya, pada saat objek perkara a quo dijadikan agunan kredit oleh Tergugat III terdapat tanda tangan Penggugat selaku pemilik agunan pada APHT, sehingga jelas bahwa Penggugat selaku pemilik agunan setuju bahwa obyek perkara a quo tersebut dijadikan agunan kredit;
5. Bahwa Tergugat I tidak ikut terlibat dalam permasalahan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat II, dimana Tergugat I tidak tahu menahu terdapat perjanjian diluar perjanjian hutang piutang kredit (Tergugat I dan Penggugat). Sedangkan di dalam gugatan, Penggugat menjelaskan permasalahannya dengan Tergugat III dan tidak ada keterkaitan dengan Tergugat I. Sehingga permasalahan di dalam gugatan Penggugat tidak jelas;
6. Bahwa Pada saat ini pun obyek perkara a quo sudah tidak dalam penguasaan Tergugat I, Karena obyek perkara a quo telah dilakukan lelang, dimana pemenang lelang adalah Turut Tergugat.

Eksepsi II

Gugatan *Error in Persona*

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Tergugat I, namun dalam posita gugatannya Penggugat menceritakan dan mengakui ada kerjasama dengan Tergugat III untuk mengajukan kredit kepada Tergugat I. Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, sehingga gugatan tsb tidak jelas isinya

Halaman 9 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



2. Bahwa Penggugat tidak ada menguraikan hubungan hukum apa antara Penggugat dengan Tergugat I namun secara tiba-tiba mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Maka Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka terhadap gugatan Penggugat yang mengandung cacat formal, baik karena gugatan tidak jelas (*obscuur libel*) dan/atau salah pihak (*Error in Persona*), maka demi tertibnya hukum beracara yang berlaku, sudah seharusnya gugatan Penggugat *a quo* dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan Jawaban sebagai berikut:
2. Bahwa Hal - hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah dikemukakan dalam Pokok Perkara:
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil - dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I:
4. Bahwa Perlu kiranya kami sampaikan kembali pokok permasalahan yang sebenarnya terjadi kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Linggau, yaitu sebagai berikut:
5. Bahwa Tergugat I mempunyai hubungan Hukum dengan Tergugat I dikarenakan adanya kesepakatan dalam Perjanjian Kredit yang dinikmati oleh Tergugat III, Tergugat III adalah debitur BRI Kanca Lubuk Linggau yang mendapatkan Kredit Modal Kerja dengan Plafond kredit yang awalnya sebesar Rp.125.000.000.- ( Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan sesuai Akta Persetujuan Membuka Kredit No 169 tanggal 22 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Kesuma, SH. Di Lubuk Linggau. Kemudian beberapa kali dilakukan Addendum Penambahan diantaranya, Akta Addendum penambahan dan perpanjangan perjanjian kredit No 46 tanggal 7 Maret 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Ida Kesuma, SH. Di Lubuk Linggau, Akta Addendum Perjanjian Penambahan Kredit No 509 tanggal 21 September 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Kesuma, SH. di Lubuk Linggau, dan yang terakhir Akta Addendum Perjanjian

Halaman 10 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



Perpanjangan Kredit No 50 tanggal 6 Maret 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Kesuma, SH. Di Lubuk Linggau.

Bahwa Dengan Agunan kredit Tergugat III adalah SHM No. 1389/Taba Jemekeh an. Erna Ningsih ( Penggugat ) yang diikat Hak Tanggungan No 44/2007 Tanggal 16 Februari 2007 oleh Notaris Ida Kesuma, SH. Sebesar Rp.250.000.000.- (Dua Ratus Lima Puluh Juta), dengan APHT No 34/2007 Tanggal 6 Februari 2007;

6. Bahwa dengan dijaminkannya SHM Penggugat tersebut membawa akibat hukum bahwa SHM tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata Penggugat tidak dapat melunasi kewajibannya / wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya digunakan untuk melunasi hutang Penggugat;
7. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada gugatannya angka 6 dan angka 14 dalam gugatannya bahwa tidak ada pemberitahuan mengenai kredit yang dinikmati Tergugat III mengalami kemacetan, Perlu Tergugat I tegaskan dan garis bawah bahwa dalam hal ini yang memiliki hubungan Hukum dalam hal ini adalah Tergugat III yang dimana Tergugat I telah melakukan ataupun memberikan surat peringatan kepada Tergugat III untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya terhadap Tergugat I dengan rincian Surat;

Peringatan sebagai berikut :

- a. Surat Pemberitahuan/Surat Peringatan I No B.2479KC.KC/ADK /11/2007 tanggal 26 November 2007;
- b. Surat Peringatan II No B.2727-KC.IV/ADK/12/2007 tanggal 31 Desember 2007;
- c. Surat Peringatan Terakhir/Surat Peringatan III No B.1094-KC.IV/ADK/04/2008 tanggal 1 April 2008;

Bahwa Jadi jelas tidak ada kewajiban Tergugat I untuk melakukan pemberitahuan kepada Penggugat mengenai hal ini karena yang memiliki Hubungan Hukum dalam Kredit tsb adalah Tergugat III, oleh karena itu jelas dalil tersebut hanyalah penggiringan opini dari Penggugat namun faktanya berbeda dari yang sebenarnya;

8. Bahwa Dalil Penggugat yang secara garis besar terdapat kesamaan dalil ataupun Pengulangan dalil Pada angka 8, angka 9, angka 14 dan angka 15, menurut hemat Tergugat I akan menanggapi secara satu kesatuan

*Halaman 11 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG*



saja tanpa perlu menanggapi satu persatu dalil yang jelas sama, bahwa Penggugat keberatan dengan nilai limit yang terlalu murah ataupun dibawah harga pasaran dan Penggugat merasa dirugikan.

Bahwa Terkait dengan penentuan limit lelang, berdasarkan Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual. Dalam konteks ini, pelaksanaan lelang agunan kredit (objek sengketa) milik Penggugat sejak pendaftaran lelang ke KPKNL Lahat (Tergugat II) sampai dengan pelaksanaan lelang dan termasuk diantaranya penetapan limit lelang telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016;

9. Bahwa Dalil penggugat sebagaimana diatas menunjukkan kurangnya pemahaman yang baik mengenai hak tanggungan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berbunyi: “apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu”;

Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 6 menyebutkan 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 debitur 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

10. Bahwa selanjutnya terkait dengan pelaksanaan Lelang, Tergugat I perlu jelaskan bahwa Prosedur pelaksanaan lelang melalui KPKNL Lahat ( Tergugat II ) telah sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku. Perlu Tergugat I jelaskan kembali bahwa agunan kredit Tergugat III berupa hak atas tanah milik Penggugat ( *Objek a quo* ) sudah dibebani Hak Tanggungan yang telah Tergugat I uraikan pada angka 5 jawaban

Halaman 12 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



diatas, berdasarkan UU RI No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan sebagai pemegang Hak Tanggungan Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji. Pelaksanaan lelang jaminan kredit khususnya yang menjadi obyek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan dimenangkan oleh Turut Tergugat. Maka dengan demikian, tidak ada Perbuatan Tergugat I yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum

11. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar dan sangat mengada-ada dan akan dibuktikan pada agenda pembuktian nantinya mengenai segala sesuatu yang menurut Penggugat terdapat hal yang mengandung kecacatan hukum kemudian hal tersebut diatas jelas apa yang didalilkan Penggugat merupakan hal yang tidak berdasar. Tuduhan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan ;
2. perbuatan itu harus melawan hukum ;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian
5. ada kesalahan (schuld);

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut

12. Bahwa Mengingat bahwa obyek perkara a quo sudah telah laku lelang yang dimana pemenang lelang yang sah secara aturan hukum yaitu Turut Tergugat yang dimana juga dikuatkan dengan Putusan Perkara Perdata Tingkat Kasasi Nomor 1412 K/Pdt/2020 Tanggal 10 Juni 2020 . Selanjutnya tidak ada lagi yang perlu Tergugat I tanggapi terkait gugatan a quo. Seluruh dalil gugatan Penggugat sepatutnya ditolak karena semua perbuatan yang telah Tergugat lakukan adalah sesuai dengan Perjanjian dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada satupun

Halaman 13 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan melawan hukum. Selanjutnya terhadap hal-hal yang tidak/belum Tergugat I tanggapikan bukan berarti Tergugat terima, namun secara otomatis Tergugat TOLAK karena tidak ada relevansinya terhadap gugatan a quo;

Maka atas semua uraian Jawaban Tergugat I baik dalam eksepsi maupun pokok perkara, Tergugat I mohon kehadiran Majelis Hakim Yang Memeriksa Yang Memutus Perkara a quo kiranya berkenan memberikan Putusan Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Terbanding I semula Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Bahwa Terbanding II semula Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Terbanding II semula Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pembanding semula Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terbanding II semula Tergugat II.

A. Eksepsi *error in persona*

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, menyatakan bahwa :
  - (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.
  - (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap

Halaman 14 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur *in casu* Tergugat I.

3. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah mengeluarkan surat pernyataan tanggal 29 Januari 2018 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Rakyat Indonesia selaku kreditur bertanggung jawab apabila dikemudian hari terjadi gugatan/tuntutan perdata maupun tuntutan pidana akibat pelaksanaan lelang.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Lubuk Linggau. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III mengandung *error in persona*, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. Eksepsi *Obscuur Libel*

1. Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa saja secara jelas dari Tergugat II yang bertentangan dengan Ketentuan Lelang.
2. Bahwa dalam posita Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dari kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Tergugat II.
3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat II dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuklinggau yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

C. Eksepsi *Nebis In Idem*.

1. Bahwa pokok permasalahan dalam perkara *a quo* sama dengan pokok permasalahan dalam perkara yang pernah diajukan dan telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht*) yakni perkara perdata Nomor 45/Pdt.G/2018/PN Llg jo. 98/Pdt/2019/PT.PLG jo. 1412 K/Pdt/2020.

Halaman 15 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



2. Bahwa objek gugatan dalam gugatan a quo adalah sama dengan objek gugatan dalam perkara perdata Nomor 45/Pdt.G/2018/PN Llg jo. 98/Pdt/2019/PT.PLG jo. 1412 K/Pdt/2020, yang telah berkekuatan hukum tetap.
3. Bahwa pihak-pihak yang bersengketa dalam gugatan a quo juga merupakan pihak-pihak yang sama dengan perkara perdata Nomor 45/Pdt.G/2018/PN Llg jo. 98/Pdt/2019/PT.PLG jo. 1412 K/Pdt/2020.

| Para Pihak                          | Gugatan a quo  | 45/Pdt.G/2018/PN Llg jo.98/Pdt/2019/PT.PLG jo. 1412 K/Pdt/2020 |
|-------------------------------------|----------------|--|
| Erni Ningsih                        | Penggugat      | Saksi dari Penggugat   |
| BRI Cabang Lubuklinggau             | Tergugat I     | Tergugat I   |
| KPKNL Lahat                         | Tergugat II    | Turut Tergugat   |
| Endang Wijaya alias Endang Sukarman | Tergugat III   | Penggugat  |
| Ahli Waris Alm.Bustomi Abdullah     | Turut Tergugat | Tergugat II  |

4. Bahwa dalam Pasal 1917 KUHPerdata menyebutkan:

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”.
5. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku karangannya yang berjudul Hukum Acara Perdata, di halaman 439 angka 3 memaparkan mengenai *Exceptio Res Judicata* atau yang lebih kita kenal dengan *Nebis In Idem*, yaitu “apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali”.
6. Bahwa selain itu ditegaskan pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 647 K/Sip/1973 tentang ada atau tidaknya *Nebis In Idem* dalam suatu gugatan, tidak ditentukan oleh syarat pihaknya saja tetapi terutama ditentukan oleh objek yang sama.
7. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 disebutkan bahwa suatu perkara dapat dianggap sebagai *Nebis In Idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara

Halaman 16 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak dan status objek perkara terdahulu telah ditentukan dalam putusan terdahulu.

8. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Lubuklinggau dalam putusan perkara perdata Nomor 45/Pdt.G/2018/PN.Llg yang telah berkekuatan hukum tetap, telah menyatakan yang pada pokoknya bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa *a quo* sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor 76/15/2018 tanggal 9 Maret 2018, yang dilakukan oleh KPKNL Lahat telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan tetap berlaku.
9. Bahwa dengan demikian, maka dapat dinyatakan bahwa perkara *a quo* merupakan perkara yang bersifat *Nebis In Idem*. Oleh karena itu Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan di atasnya yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I berupa tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 1389/Taba Jemekeh/2007 atas nama Erna Ningsih yang terleta di Gang Mengkudu II, RT 04 Kel. Taba Jemekeh, Kec. Lubuklinggau Timur Kota Lubuklinggau untuk selanjutnya disebut "objek sengketa".
3. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
4. Pokok - pokok gugatan Penggugat, yaitu:



- a. Bahwa Penggugat menyatakan nilai limit yang ditentukan oleh Para Tergugat terlalu rendah dan dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
  - b. Tentang penetapan Pemenang Lelang yang dilakukan Tergugat II adalah kekeliruan dikarenakan pemenang lelang bekerja sebagai Kepala Penyelesaian Kredit pada BRI sehingga telah melanggar Pasal 77 ayat (1) huruf c PMK 27/2016.
  - c. Tentang lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I berupa tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 1389/Taba Jemekeh/2007 atas nama Erna Ningsih yang terleta di Gang Mengkudu II, RT 04 Kel. Taba Jemekeh, Kec. Lubuklinggau Timur adalah perbuatan melawan hukum
5. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 76/15/2018 yang dilaksanakan tanggal 9 Maret 2018, dalam lelang tersebut objek sengketa laku terjual.
- A. Penetapan Harga Limit Objek Sengketa Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku
1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 8 s.d 9 dalam posisinya yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai harga limit objek sengketa *a quo* yang ditetapkan oleh Tergugat I di bawah harga pasar.
  2. Bahwa Tergugat II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 28 PMK 27/2016 menyebutkan:  
"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"  
Dengan demikian, kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit ada pada Penjual *in casu* Tergugat I selaku Penjual.
  3. Bahwa selanjutnya hal dimaksud ditegaskan kembali pada Pasal 17 ayat (1) PMK 27/2016 dalam huruf e, yaitu:  
"*(1) Penjual bertanggung jawab terhadap e. penetapan Nilai Limit*"
  4. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan bahwa penetapan harga limit objek sengketa *a quo* merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari pihak penjual yaitu Tergugat I. Hal ini berdasarkan PMK Lelang Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 44, Pasal 45 dan Pasal 49 yang berbunyi:

Pasal 43

Halaman 18 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual

#### Pasal 44

- (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
  - (a) penilaian oleh Penilai; atau
  - (b) penaksiran oleh Penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- (4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

#### Pasal 45

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal (b) Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

#### Pasal 49

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fiducia dan lelang eksekusi harta pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

5. Bahwa penetapan nilai limit oleh Tergugat I sebesar Rp. 192.000.000,- (seratus sembilan puluh dua rupiah) sesuai dengan Surat Pernyataan Nilai Limit Tergugat I tanggal 29 Januari 2018.
6. Bahwa terhadap nilai limit, dapat Tergugat II sampaikan bahwa Majelis Hakim dalam perkara Nomor 45/Pdt.G/2018/PN.LLG juga telah mempertimbangkan bukti atas nilai limit tersebut, sebagaimana dinyatakan pada halaman 30 dan 35 putusan Nomor 45/Pdt.G/2018/PN.LLG:  
"Menimbang, bahwa kuasa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, telah mengajukan alat bukti surat sehingga dapat dijadikan

Halaman 19 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



bukti surat yang sah, yaitu: ....15. Sesuai asli Penetapan Harga Limit tanggal 29 Januari 2018 diberi T1-15 ....”

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan tersebut menurut Majelis Hakim, Tergugat I, Turut Tergugat telah melengkapi dokumen syarat-syarat yang diwajibkan dalam undang-undang hak tanggungan.”

7. Bahwa Majelis Hakim dalam Putusan tingkat pertama perkara nomor 45/Pdt.G/2018/PN.LLG pada halaman 35 – 36, yang juga telah dikuatkan dalam putusan kasasi, telah mempertimbangkan:

“Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam hubungan satu sama lain Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, berdasarkan bukti yang diajukan. Tidak ada satupun dari bukti yang diajukan menggambarkan adanya kesalahan prosudur yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2 dan Turut Tergugat dengan demikian perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 tidak memenuhi unsur- unsur Perbuatan melawan hukum (Vide Ps. 1365 KUHPER)”

8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka pelelangan dengan nilai limit yang ditetapkan oleh penjual cq. PT Bank Rakyat Indonesia telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai harga limit objek sengketa *a quo* yang ditetapkan oleh Tergugat I di bawah harga pasar, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

- B. Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 11 dalam posisinya yang pada pokoknya menyatakan pemenang lelang adalah kekeliruan dikarenakan bekerja sebagai bekerja sebagai Kepala Penyelesaian Kredit pada BRI sehingga telah melanggar Pasal 77 ayat (1) huruf c PMK 27/2016.

2. Bahwa dalam PMK lelang pada pasal 77 ayat (1) PMK 27/2016 berbunyi:

Pihak-pihak yang dilarang menjadi Peserta Lelang adalah:

- a. Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama;
- b. Suami atau istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang;

Halaman 20 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



- c. Pejabat Penjual;
  - d. Pemandu Lelang;
  - e. Hakim;
  - f. Jaksa;
  - g. Panitera;
  - h. Juru Sita;
  - i. Pengacara atau Advokat;
  - j. Notaris;
  - k. Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - l. Penilai;
  - m. Pegawai DJKN;
  - n. Pegawai Balai Lelang; dan
  - o. Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II.”
3. Bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat (1) PMK lelang diatas, telah dengan jelas diatur bahwa tidak ada larangan untuk mengikuti proses lelang bagi Kepala Penyelesaian Kredit pada BRI ataupun pegawai Bank. Bahwa jelas diatur dalam pasal tersebut, yang dilarang sebagai peserta lelang adalah Pejabat Penjual.
  4. Bahwa dalam surat Tergugat I nomor B.347/KC-IV/ADK/01/2018 tanggal 29 Januari 2018 hal Penunjukan Pejabat Penjual, telah dengan jelas disebutkan bahwa Pejabat Penjual adalah Lovi Arlubbie dan Riki Riyanto, bukan pemenang lelang.
  5. Bahwa dengan demikian, berdasarkan surat Tergugat I tersebut, telah terbukti bahwa Pemenang Lelang yaitu Turut Tergugat jelas bukan merupakan Pejabat Penjual, sehingga dapat menjadi peserta lelang sebagaimana telah diatur dalam Pasal 77 ayat (1) PMK Nomor 27/2016.
  6. Bahwa dapat Tergugat II juga sampaikan bahwa terhadap pemenang lelang sesuai Risalah Lelang a quo menurut Majelis Hakim perkara Nomor 45 /Pdt.G/2018/PN.LLG sebagaimana disampaikan pada halaman 35 dalam putusannya juga telah menyatakan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh BRI Cabang Lubuklinggau dan KPKNL Lahat telah dilengkapi sesuai dengan syarat-syarat yang diwajibkan dalam undang-undang hak tanggungan.
  7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Pemenang lelang dalam pelaksanaan lelang a quo yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Tergugat II merupakan cacat

*Halaman 21 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG*



hukum merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar karena terbukti tidak melanggar Pasal 77 ayat (1) PMK Lelang, maka sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

- C. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh Tergugat II Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku
1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa *a quo* adalah perbuatan melawan hukum.
  2. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat Tergugat II sampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Lahat adalah lelang eksekusi hak tanggungan yang didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-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. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).
  3. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:  
"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
  4. Bahwa selain itu berdasarkan Pasal 14 dan Penjelasannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan apabila Debitur cidera janji.
  5. Lebih lanjut, berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 169 tanggal 22 Maret 2002, Addendum Penambahan dan Perpanjangan Perjanjian

Halaman 22 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



Kredit Nomor 46 tanggal 07 Maret 2006, Addendum Perjanjian Penambahan Kredit Nomor 509 tanggal 21 September 2006 dan Addendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 50 tanggal 06 Maret 2007 yang ditandatangani oleh Tergugat III dan Tergugat I, telah disepakati oleh para pihak bahwa dalam hal Tergugat III tidak dapat melunasi utangnya tepat waktu, maka Tergugat I berhak untuk menjual objek jaminan melalui lelang.

6. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas atas dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
8. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, Majelis Hakim perkara Nomor 45/Pdt.G/2018/PN.LLG, pada halaman 34 dalam putusannya:  
"Menimbang, bahwa Penggugat (debitur) mengklaim bahwa Penggugat tetap melakukan pembayaran angsuran (bukti P-3) kepada Tergugat I (BRI), tetapi jumlah yang dibayarkan Penggugat menurut majelis tidak dapat memenuhi kewajiban Penggugat setiap bulannya dengan demikian jumlah hutang Penggugat seiring dengan jalannya waktu mengalami pertambahan bunga dan denda yang mengakibatkan Tergugat I melakukan peringatan-peringatan, dan berakhir dengan tindakan akan melelang agunan yang diberi hak tanggungan."  
pada halaman 35 dalam putusannya,  
"Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat I (PT BRI Cabang Lubuklinggau) sebagai pemegang hak tanggungan telah memiliki hak preferent (diutamakan) dan dilindungi haknya oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 6 yang pada intinya apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan."

Halaman 23 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



9. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.
10. Bahwa Debitur telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera melunasi kewajibannya antara lain melalui surat Tergugat I Nomor B.2479-IV-KC/ADK/11/2007 tanggal 26 November 2007 sebagai peringatan pertama, surat Nomor B.2727-IV-KC/ADK/12/2007 tanggal 31 Desember 2007 sebagai peringatan kedua dan surat Nomor B.1094-KC.IV/ADK/04/2008 tanggal 01 April 2008 sebagai peringatan ketiga, dengan demikian jelas Debitur yang telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, meski telah diperingati secara patut oleh Tergugat I dan debitur telah melakukan cidera janji atau wanprestasi.
11. Bahwa berdasarkan hal diatas, Tergugat I telah memberikan jeda waktu yang sangat lama kepada Debitur dari Surat Peringatan pertama hingga objek sengketa dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II untuk dilakukan pelelangan, namun Debitur tidak melakukan pelunasan terhadap objek *a quo*, maka dengan demikian, Debitur tidak memiliki iktikad baik untuk melunasi utangnya terhadap Tergugat I.
12. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri mengajukan permohonan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor 76/15/2018 yang dilaksanakan tanggal 9 Maret 2018.
13. Bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, karena lelang objek sengketa *a quo* didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana fakta-fakta hukum berikut:
  - a. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor 169 tanggal 22 Maret 2002, Addendum Penambahan dan Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 46 tanggal 07 Maret 2006, Addendum

Halaman 24 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



Perjanjian Penambahan Kredit Nomor 509 tanggal 21 September 2006 dan Addendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 50 tanggal 06 Maret 2007 yang ditandatangani oleh Tergugat III dan Tergugat I, telah disepakati oleh para pihak bahwa dalam hal Tergugat III tidak dapat melunasi utangnya tepat waktu, maka Objek Sengketa a quo telah dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yang dibebani Hak Tanggungan.

- b. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan permohonan lelang kepada Tergugat II berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor B.346/KC-IV/ADK/01/2018 tanggal 29 Januari 2018, dan telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang Nomor S-76/WKN.04/KNL.03/2018 hal Penetapan Jadwal Lelang melalui Internet (*Close Bidding*).
- c. Bahwa terhadap jadwal lelang atas Objek Sengketa tersebut, maka Tergugat I sebagai Penjual telah mengumumkan melalui selebaran/pengumuman tempel tanggal 7 Februari 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian "*Linggau Pos*" tanggal 22 Februari 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
- d. Tergugat I juga telah memberikan surat peringatan yaitu Surat Nomor B.2479-IV-KC/ADK/11/2007 tanggal 26 November 2007 sebagai peringatan pertama, surat Nomor B.2727-IV-KC/ADK/12/2007 tanggal 31 Desember 2007 sebagai peringatan kedua dan surat Nomor B.1094-KC.IV/ADK/04/2008 tanggal 01 April 2008 sebagai peringatan ketiga, agar segera menyelesaikan kewajibannya sebagai debitur namun tetap tidak dapat diselesaikan.
- e. Bahwa kemudian Tergugat I memberitahukan jadwal lelang tersebut kepada Debitur dengan Surat Nomor B.764-IV-KC/ADK/02/2018 tanggal 22 Februari 2018 dan Surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor B.2479 IV.KC/ADK/11/2007 tanggal 16 November 2007.
- f. Selain itu juga, terhadap objek Sengketa tersebut, telah diterbitkan SKT/SKPT Nomor 27/2017 tanggal 12 April 2017 untuk SHM Nomor 1389/Taba Jemekeh .

Halaman 25 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



- g. terhadap pelaksanaan lelang tersebut, barang yang laku adalah sebidang tanah dengan SHM Nomor 1389/Taba Jemekeh.
- h. bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, Pejabat Lelang membuat berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 76/15/2018 yang dilaksanakan tanggal 9 Maret 2018.
14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, lelang Objek Sengketa *a quo* nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang Objek Sengketa *a quo* nyata-nyata bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
15. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
16. Bahwa Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus telah menyatakan, "*suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".
17. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas dengan berdasarkan pada fakta-fakta dan ketentuan hukum yang ada, lelang objek sengketa *a quo* didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku serta dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata tidak dapat dibatalkan. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*

Halaman 26 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



- D. Pelaksanaan Tanggapan Tergugat II Terhadap Tuntutan Ganti Rugi dan *Dwangsom* Yang Diajukan Oleh Para Penggugat
1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat pada petitumnya angka 7 dan dalam positanya angka 22 yang menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Penggugat dan menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat berupa kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah).
  2. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat *a quo* juga tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".
  3. Bahwa Tergugat II menolak dalil/alasan Penggugat pada posita angka 23 dan petitum angka 8 yang menyatakan Penggugat meminta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan.
  4. Bahwa penerapan lembaga uang paksa tidak serta merta dapat dilakukan dalam tuntutan pembayaran sejumlah uang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang mempertimbangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang.
  5. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka dalil Penggugat yang meminta uang paksa (*dwangsom*) patut ditolak karena tidak berdasar hukum
  6. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat II.

Halaman 27 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



7. Bahwa tuntutan ganti rugi Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali. Oleh sebab itu, tuntutan ganti rugi tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo*.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Terbanding II semula Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuklinggau yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Nomor 76/15/2018 yang dilaksanakan tanggal 9 Maret 2018 adalah sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

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

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

Memang benar saya telah meminjam sertifikat AN. Erna Ningsih, tetapi atas persetujuan Erna Ningsih. Memang benar semenjak usaha saya mengalami kebangkrutan saya belum bisa melunasi hutang saya kepada Bank BRI LIG. Tetapi bukannya saya tidak ada angsuran sama sekali. Dari hutang saya Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sampai tanggal lelang. Sisa hutang pokok saya Rp280.950.000 (dua ratus delapan puluh juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah). Dan sebulan sebelum tanggal lelang, saya masih mengangsur pinjaman saya sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) Bank BRI masih menerima angsur saya.

Halaman 28 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



Demikianlah penjelasan dari saya, dan saya mohon kepada majelis hakim yang mulia dapat memutuskan perkara ini dengan seadil - adil nya. Saya ucapkan terima kasih

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Turut Tergugat dalam hal ini mengikuti atau turut terdaftar dalam lelang yang kemudian dimenangkan oleh Turut Tergugat dengan harga yang sudah ditentukan Tergugat II dan sesuai nilai yang disepakati Tergugat III dan Tergugat I pada saat akad kredit;
2. Pada saat terjadinya proses lelang yang dimenangkan Turut Tergugat sudah tidak menjabat ataupun bekerja di Tergugat I dikarenakan Turut Tergugat telah pensiun (dapat diperiksa di Badan Kepegawaian Tergugat I), Turut Tergugat dalam hal ini telah mengikuti prosedur lelang yang telah ditentukan oleh pihak Tergugat II;
3. Sepengetahuan saya tidak ada yang mengatur seorang baik pegawai BUMN, PNS, TNI, Polri maupun rakyat biasa apalagi saya sebagai pensiunan pegawai PT. Bank BRI untuk menawar/membeli barang lelangan kantor PT. Bank BRI melalui instansi yang sah menurut Undang-Undang yaitu KPKNL Lahat;
4. Turut Tergugat dalam hal ini diwakilkan oleh ahli waris Turut Tergugat Eka Nita Utami menghukum untuk menyerahkan tanah perkarangan dan bangunan yang telah dimenangkan dan dimiliki oleh Turut Tergugat dalam keadaan kosong, sebab sampai saat ini tanah tersebut masih ditempati oleh Penggugat.

Demikian kiranya Majelis Hakim yang mulia dapat memutuskan perkara ini seadil-adilnya dan saya ucapkan terimakasih.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk linggau telah menjatuhkan putusan Nomor 8/Pdt.G/2021/PN Llg. tanggal 19 November 2021 yang amar selengkapya sebagai berikut :

#### **MENGADILI:**

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 29 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.189.000,00 (satu juta seratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Lubuklinggau tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding secara elektronik ( E-Court ) berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 8/Pdt.G/2021/PN Llg. tanggal 2 Desember 2021, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding dan Turut Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 7 Desember 2021;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding pada tanggal 7 Desember 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuklinggau pada tanggal 8 Desember 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 16 Desember 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuklinggau pada tanggal 17 Desember 2021, sedangkan Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Palembang untuk pemeriksaan tingkat banding, kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara masing-masing pada tanggal tanggal 17 Desember 2021;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

*Halaman 30 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG*



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon banding keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor 8/Pdt.G/2021/PN Llg. dikarenakan tidak cermat dan keliru serta tidak sesuai dengan fakta persidangan didalam amarnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuklinggau mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II ( Termohon banding II), sedangkan faktanya di dalam persidangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuklinggau yang memeriksa dan mengadali perkara aquo menolak surat kuasa yangh diajukan Pemohon kuasa sehingga dapat dikatakan surat kuasa tersebut cacat formil, dan mengakibatkan Termohon Banding II (semula Tergugat II) dianggap tidak hadir dan tidak berhak mengajukan Eksepsi jawaban, duplik serta kesimpulan dan alat bukti oleh karena eksepsi Pemohon Banding II ( semula Tergugat II) dianggap tidak ada dan eksepsi dan Jawaban Termohon Banding II (semula Tergugat II) haruslah ditolak, bukan dikabulkan;
2. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Majelis berpendapat bahwa Penggugat (sekarang Pembanding) tidak ada hubungan hukum antara Penggugat (sekarang Pembanding ) dengan Tergugat I dan Tergugat II ( sekarang termohon banding I dan termohon banding II) itu sangatlah tidak cermat dan keliru, karena di dalam alat bukti Pembanding (semula Penggugat) sudah dibuktikan alat bukti P.3 yaitu photo copy akta pemberian hak tanggungan Nomor 34 Tahun 2007 tanggal 6 Februari 2007 yang ditanda tangani pimpinan Cabang Bank BRI Lubuklinggau sekarang Pembanding I (semula Tergugat I) itu sangat jelas antara Pembanding (semula Penggugat) ada hubungan hukum dengan termohon banding. Tentang harga limit yang ditentukan Termohon Banding I (semula Tergugat I ) sebesar Rp.192.000.000,-(seratus Sembilan puluh dua juta rupiah) adalah terlalu murah dan tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan serta melanggar hak Pembanding (semula Penggugat) sebagai pemilih objek tersebut;

Dan termohon banding I (semula Tergugat I) melanggar kewajiban hukum yang mana termohon banding I (semula Penggugat I) sebagai penjual untuk dapat mengoptimalkan harga, yang akhirnya bertentangan

Halaman 31 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



dengan kepatutan masyarakat, oleh karena harga sebidang tanah yang di atasnya ada bangunan rumah milik Pembanding semula Penggugat tersebut pada saat akan dilelang pada tahun 2018 harga rumah itu berkisar antara Rp.450.000.000.(empat ratus lima puluh juta rupiah) hingga Rp.500.000.000.(lima ratus juta rupiah) sedangkan pada tahun 2007 ihak termohon banding I semula Tergugat I yang menaksir secarasepihak rumah milik Pembanding semula Penggugat dengan harga Rp.250.000.000(dua ratus lima puluh juta rupiah), maka sudah sangat jelas harga limit yang ditentukan oleh Pembanding I semula Tergugat I sangat murah dan merugikan Pembanding semula Penggugat; Bahwa harga limit yang terbentuk di bawah harga pasaran yang seharusnya pada tahun 2018 berkisar antar Rp.450.000.000(empat ratus lima puluh juta rupiah) sampai Rp.500.000.000(lima ratus juta rupiah), akan tetapi di tetapkan Rp.190.000.000(seratus Sembilan puluh juta rupiah) sehingga turut Terbanding semula Turut Tergugat dapat membelinya dengan harga Rp.193.000.000(seratus sembilan puluh tiga juta rupiah) walaupun hanya selisih Rp.1.000.000.(satu juta rupiah) yang terpenting telah di atas harga limit. Maka patut diduga hal ini terjadi karena ada itikad tidak baik antara termohon banding I semula Tergugat I dan termohon banding II serta turut Terbanding (semula Penggugat) melalui penetapan nilai limit serendah mungkin sehingga Turut Terbanding semula Turut Tergugat dapat membeli objek lelang Pembanding semula Penggugat dengan harga murah;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. Bahwa pertimbangan hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta telah mempertimbangkan fakta-fakta serta alat bukti yang diajukan oleh para pihak sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukumnya halaman 30 sampai dengan halaman 34 secara jelas dan lengkap diuraikan mengenai beberapa hal yang dipermasahkan oleh Penggugat / Pembanding.
2. Bahwa Pembanding menyatakan dalam dalil di memori bandingnya lembar ke 3 paragraf 6 dan lembar ke 4 paragraf 1 berpendapat bahwa

*Halaman 32 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG*



- Penggugat (Pembanding) tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II itu sangatlah tidak cermat dan keliru;
3. Bahwa hal ini terkait dengan penentuan limit lelang, berdasarkan Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan RI. No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab penjual. Dalam konteks ini, pelaksanaan lelang agunan kredit (objek sengketa) milik Penggugat sejak Pendaftaran lelang ke Tergugat II sampai dengan pelaksanaan lelang dan termasuk diantaranya penetapan limit lelang telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan RI. Nomor 27/PMK.06/2016;
  4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, putusan Hakim tingkat pertama yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima adalah sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor 8/Pdt.G/2021/PN Llg. tanggal 19 November 2021, Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat serta Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa alasan-alasan keberatan sebagaimana tertuang dalam Memori Banding Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I menurut Majelis Hakim Tingkat Banding merupakan dalil pengulangan yang semuanya telah dipertimbangan dalam persidangan tingkat pertama dengan tepat dan benar;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil dan dijadikan

*Halaman 33 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG*



dasar dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor 8/Pdt.G/2021/PN Llg tanggal 19 November 2021 tersebut dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dikuatkan dan Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah yang tersebut dalam amar putusan ini:

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, R.Bg dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor 8/Pdt.G/2021/PN Llg tanggal 19 November 2021 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang, pada hari Selasa tanggal 11 Januari 2022 oleh kami, KEMAL TAMPUBOLON, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hj. MIEN TRISNAWATY, S.H., M.H., dan MUHAMAD EDISON, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 27 Januari 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh LAILA JUMIYATI, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 151/PDT/2021/PT PLG



Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya ;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Hj.MIEN TRISNAWATY, S.H.,M.H.,

KEMAL TAMPUBOLON,S.H.,M.H.,

MUHAMAD EDISON,S.H.,M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

LAILA JUMIYATI,S.H.,M.H.,

Perincian biaya :

|               |  |
|---------------|--|
| - Redaksi     | : Rp. 10.000,00                                |
| - Materai     | : Rp . 10.000,00                               |
| - Pemberkasan | : <u>Rp. 130.000,00</u>                        |
| Jumlah        | Rp. 150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah) |