



**P U T U S A N**

**Nomor : 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Mungkid yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara;

1. **Sumaryati**, berkedudukan di Dusun Sabrangkali RT.004 RW.002 Desa Blongkeng Kecamatan Ngluwar Kabupaten Magelang, Ngluwar, Kab. Magelang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Widodo**, berkedudukan di Dusun Sabrangkali RT.004 RW.002 Desa Blongkeng Kecamatan Ngluwar Kabupaten Magelang, Ngluwar, Kab. Magelang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada IWAN YULI HERMAWAN, SH., MKn beralamat di JL. Sunan Giri IX No.7 Jurangombo Selatan, Magelang Selatan, Kota Magelang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2022 selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

**L a w a n**

1. **PT. BPR Adipura Santosa Kantor Cabang Magelang**, berkedudukan di Ruko Metro Square Blok C5 Mertoyudan, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Iswahyudiana beralamat di Jatimalang, RT.02/RW.13, Palur Mojolaban Sukoharjo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang**, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Semarang II, Jl. Imam Bonjol No. 1D Dadapsari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang, Dadapsari, Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Antono Adhi Susanto berdomisili hukum di Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I lantai 15 Kementerian Keuangan, Jl. Dr. Wahidin No. 1 Jakarta pusat, berdasarkan



surat kuasa khusus tanggal 19 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**3. Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang**, berkedudukan di Jl. Soekarno Hatta, Sawitan, Mungkid, Kabupaten Magelang, Mungkid, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Dzulfaqor Albaz Alwy berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 September 2022 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

**4. Mochamad Fauji**, berkedudukan di Dusun Curah I RT.001 RW.018 Desa Sokorini Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang, Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada GUNAWAN SETYAPRIBADI.SH beralamat di Desa Mungkidan, Rt/Rw 03/04, Dusun Danurejo, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juli 2022 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 16 Agustus 2022 dalam Register Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Mkd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II merupakan suami istri, dan Penggugat I merupakan debitur Tergugat I sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Kredit No. SPK. 001998.000435.04-1 dengan jumlah kredit sebesar Rp. 440.000.00,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Kredit No. SPK. 001998.000435.04-1, dan Penggugat I sampai saat ini tidak pernah diberikan salinan atau fotocopy atas Perjanjian Kredit tersebut oleh Tergugat I;
2. Bahwa tanah dan bangunan yang dijadikan agunan kredit Penggugat I adalah tersebut adalah:
  - Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1195 / Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 13 Juli 2002 No. 4452/Blongkeng/2002, Luas +- 240 m2. Tertulis atas nama pemegang hak : SUMARYATI yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tanggal 12 Maret



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2003 terletak di Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang;

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 22 Juli 2004 No. 2191/Blongkeng/2004, Luas +/- 925 m2. dahulu tertulis atas nama pemegang hak : SUMARYATI saat ini atas nama Tergugat IV yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tanggal 21 Februari 2005 terletak di Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang;

Utara : Kunyati, H. Asnuri

Selatan : Tarwitri

Barat : Wahab, H. Ansor, B. Tin

Timur : Sajam

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1231 / Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 22 Maret 2003 No. 787/Blongkeng/2003, Luas +/- 770 m2. dahulu tertulis atas nama pemegang hak : SUMARYATI saat ini atas nama Tergugat IV yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tanggal 17 September 2003 terletak di Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Kunyanto

Selatan : Chozin, Chodir, Asrofi

Barat : Kunyanto

Timur : Jalan

(Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No. 1231 / Desa Blongkeng selanjutnya disebut "Obyek Sengketa");

3. Bahwa Penggugat I secara tepat waktu membayar angsuran kreditnya, walaupun terkadang jumlahnya tidak sama dikarenakan kemampuan ekonomi Penggugat I, namun jumlah pembayaran tersebut telah diketahui dan disetujui oleh Tergugat I selaku kreditur dengan tidak mempermasalahkannya;

4. Bahwa jumlah angsuran kredit Penggugat I yang telah dibayarkan adalah sebagai berikut;

NO	TANGGAL	JUMLAH ANGSURAN	TERBILANG
1	31/03/2015	Rp3.164.000	Tiga Juta Seratus Enam Puluh Ribu Rupiah
2	30/10/2015	Rp1.000.000	Satu Juta Rupiah
3	03/11/2015	Rp1.000.000	Satu Juta Rupiah
4	04/11/2015	Rp5.700.000	Lima Juta Tujuh Ratus Ribu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			Rupiah
5	30/11/2015	Rp700.000	Tujuh Ratus Ribu Rupiah
6	30/11/2015	Rp7.000.000	Tujuh Juta Rupiah
			Tujuh Juta Tujuh Ratus Ribu
7	30/12/2015	Rp7.700.000	Rupiah
			Tujuh Juta Tujuh Ratus Ribu
8	29/01/2016	Rp7.700.000	Rupiah
			Enam Juta Tujuh Ratus Ribu
9	29/02/2016	Rp6.700.000	Rupiah
10	29/02/2016	Rp1.000.000	Satu Juta Rupiah
11	03/08/2016	Rp2.000.000	Dua Juta Rupiah
12	09/08/2016	Rp2.000.000	Dua Juta Rupiah
			Satu Juta Dua Ratus Ribu
13	16/08/2016	Rp1.200.000	Rupiah
			Dua Juta Lima Ratus Ribu
14	19/08/2016	Rp2.500.000	Rupiah
			Tujuh Juta Tujuh Ratus Ribu
15	30/08/2016	Rp7.700.000	Rupiah
			Satu Juta Lima Ratus Ribu
16	23/09/2016	Rp1.500.000	Rupiah
17	23/09/2016	Rp500.000	Lima Ratus Ribu Rupiah
18	24/09/2016	Rp500.000	Lima Ratus Ribu Rupiah
19	30/09/2016	Rp1.000.000	Satu Juta Rupiah
			Enam Juta Dua Ratus Ribu
20	10/10/2016	Rp6.200.000	Rupiah
21	11/11/2016	Rp1.000.000	Satu Juta Rupiah
22	31/01/2017	Rp1.000.000	Satu Juta Rupiah
			Enam Juta Tujuh Ratus Ribu
23	27/01/2017	Rp6.700.000	Rupiah
24	28/04/2017	Rp500.000	Lima Ratus Ribu Rupiah
			Dua Juta Lima Ratus Ribu
25	03/05/2017	Rp2.500.000	Rupiah
26	24/07/2017	Rp500.000	Lima Ratus Ribu Rupiah
			Seratus Lima Puluh Ribu
27	08/09/2017	Rp150.000	Rupiah
			Delapan Ratus Lima Puluh
28	02/10/2017	Rp850.000	Ribu Rupiah
29	31/08/2017	Rp20.000.000	Dua Puluh Juta Rupiah
30	31/08/2017	Rp10.000.000	Sepuluh Juta Rupiah
		Rp200.000.00	
31	27/12/2018	0	Dua Ratus Juta Rupiah
			Tiga Ratus Sembilan Juta
Total		Rp.309.964.00 0	Sembilan Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah



5. Bahwa namun ternyata pembayaran angsuran yang dibayarkan oleh Penggugat I tersebut yang dititipkan melalui account officer Tergugat I dengan menggunakan kuitansi sementara tersebut tidak seluruhnya dicatat sebagai pembayaran angsuran oleh Tergugat I sehingga jumlah pembayaran yang telah dilakukan Penggugat I tersebut jauh lebih besar dibanding dengan jumlah pembayaran yang tercatat pada Tergugat I;
6. Bahwa Tergugat I pernah mengajukan permohonan eksekusi lelang hak tanggungan terhadap jaminan milik Penggugat I tersebut pada Pengadilan Negeri Mungkid dan kemudian permohonan eksekusi lelang tersebut dicabut oleh Tergugat I;
7. Bahwa kemudian Penggugat I pada tanggal 27 Desember 2018 telah membayar uang sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan dengan telah dibayarkannya uang sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut kemudian Tergugat I menyerahkan 1 (satu) jaminan milik Penggugat I tanpa disertai surat roya, yaitu : Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1195 / Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 13 Juli 2002 No. 4452/Blongkeng/2002, Luas +/- 240 m2. Tertulis atas nama pemegang hak : SUMARYATI yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tanggal 12 Maret 2003 terletak di Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang;
8. Bahwa dengan dibayarkannya angsuran sebagaimana posita angka 4 maka secara keseluruhan Penggugat I telah membayar angsuran kreditnya kepada Tergugat I sebesar Rp.309.964.000,- (tiga ratus sembilan juta sembilan ratus enam puluh empat ribu rupiah), membuktikan apabila Penggugat I tidak melakukan wanprestasi;
9. Bahwa dengan diserahkannya Sertifikat Hak Milik No. 1195/ Desa Blongkeng kepada Penggugat I tersebut, seharusnya dilakukan penandatanganan ulang atas perjanjian kredit atau Perjanjian Kredit Baru antara Penggugat I dengan Tergugat I, dengan jumlah kredit dan jaminan yang baru, menggunakan 2 (dua) sertifikat karena sertifikat No.1195 telah diserahkan kepada Penggugat I, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I, dan Penggugat I tetap dibebani untuk membayar angsuran sebagaimana perjanjian kredit awal, yaitu SPK. 001998.000435.04-1;
10. Bahwa hingga saat ini Para Penggugat tidak pernah menandatangani lagi kontrak baru, memang pernah datang petugas Bank yang awalnya akan membuat kontrak baru terhadap Sertifikat yang masih berada di Tergugat I, namun Para Penggugat tidak menandatangani





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontrak tersebut dan tanpa diketahui Para Penggugat muncul kontrak dengan Nomor SPK. 001998.000435.04-2;

11. Bahwa namun Tergugat I kemudian mengirimkan surat tagihan yang meminta Tergugat I untuk membayar pokok kredit, tunggakan bunga, denda, kurang bayar bunga dan biaya tagih sebesar Rp. 457.538.000,- (empat ratus lima puluh tujuh juta lima ratus tiga puluh delapan ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut;

- Tunggakan Pokok : Rp. 240.000.000,-
- Tunggakan Bunga : Rp. 61.600.000,-
- Denda : Rp. 81.938.000,-
- Kurang bayar bunga : Rp. 73.900.000,-
- Biaya tagih : Rp. 100.000,-
- Jumlah : **Rp. 457.538.000,-**

12. Bahwa pengenaan tunggakan bunga, denda, kurang bayar bunga serta biaya tagih yang sangat besar, hampir menyamai tunggakan pokok tersebut merupakan perbuatan melawan hukum mengingat Tergugat I telah membayar sebesar Rp.309.964.000,- (tiga ratus sembilan juta sembilan ratus enam puluh empat ribu rupiah);

13. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No. 1231/ Desa Blongkeng seharusnya tidak dapat dilakukan eksekusi lelang, dikarenakan kedua sertifikat tersebut melekat bersamaan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1195 / Desa Blongkeng menjadi jaminan kredit Penggugat I sebagaimana Perjanjian Kredit No. SPK. 001998.000435.04-1, namun anehnya Sertifikat Hak Milik No. 1195 / Desa Blongkeng justru diserahkan Tergugat I kepada Penggugat I tanpa disertai surat roya, sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No. 1231 / Desa Blongkeng dimohonkan penjualan melalui lelang pada Tergugat II, yang membuktikan apabila Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;

14. Bahwa setelah melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No. 1231/ Desa Blongkeng pada Tergugat II, Tergugat I tidak memberitahukan berapa hasil penjualan lelang apakah lebih atau kurang dan Tergugat I tidak pernah memberikan pengembalian sisa uang hasil lelang tanah tersebut kepada Penggugat I dan hal tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I;

15. Bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan karena sebagai pejabat lelang dengan melakukan lelang tanah dan bangunan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No. 1231/ Desa Blongkeng (obyek sengketa) tanpa terlebih dahulu melihat apakah Penggugat I telah melakukan wanprestasi atau tidak dan telah secara melawan hukum menerbitkan Risalah Lelang Nomor 627/37/2021 tanggal 18 Agustus 2021;

16. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II yang didasarkan adanya Perbuatan Melawan Hukum maka pelaksanaan lelang hak tanggungan dan Risalah Lelang atas obyek sengketa yang diterbitkan Tergugat II tersebut menjadi cacat dan batal demi hukum;

17. Bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan perubahan nama (balik nama) obyek sengketa dari semula atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat IV dengan dasar Risalah Lelang yang cacat hukum;

18. Bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena membeli Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No. 1231/ Desa Blongkeng tanpa melihat terlebih dahulu apakah tanah yang dilelang tersebut tidak mengandung mal-administrasi yang dilakukan Tergugat I, karena Tergugat IV mengenal Para Penggugat dan Tergugat IV telah diberitahukan oleh Penggugat II mengenai kondisi pinjaman Penggugat I dan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I yang melelang obyek sengketa;

19. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa dilakukan Tergugat II dilakukan dengan adanya perbuatan melawan hukum, maka pelaksanaan lelang tersebut haruslah dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum;

20. Bahwa dikarenakan perbuatan Para Tergugat telah memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu*" jo. Pasal 1366 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "*setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya*", sehingga berdasar hukum untuk menyatakan gugatan ini dikabulkan;

21. Bahwa akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) yang dilakukan Para Tergugat tersebut telah menyebabkan Para Penggugat menderita kerugian Materiil dan kerugian Immateriil, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



21.1 Kerugian Materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Para Penggugat atas penjualan obyek sengketa tersebut, menyebabkan Penggugat menderita kerugian materiil berupa kehilangan obyek sengketa yang apabila dinilai saat ini sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah)

21.2 Kerugian Immateriil:

Bahwa dikarenakan perbuatan Para Tergugat menyebabkan terganggunya aktivitas dan kesehatan Penggugat yang saat ini telah berusia lanjut dan apabila hal tersebut dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

22. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat IV untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap obyek sengketa yang berupa;

1) Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 22 Juli 2004 No. 2191/Blongkeng/2004, Luas +- 925 m2. Tertulis atas nama pemegang hak : SUMARYATI yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tanggal 21 Februari 2005 terletak di Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang;

2) Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1231 / Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 22 Maret 2003 No. 787/Blongkeng/2003, Luas +- 770 m2. Tertulis atas nama pemegang hak : SUMARYATI yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tanggal 17 September 2003 terletak di Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang;

23. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Para Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

24. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa Gugatan Para Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoorbij voorad*);

Berdasarkan alasan tersebut, Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid c.q Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar memeriksa, mengadili dan memutus;

## PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas:
  - 1) Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 22 Juli 2004 No. 2191/Blongkeng/2004, Luas +- 925 m2. Tertulis atas nama pemegang hak : SUMARYATI yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tanggal 21 Februari 2005 terletak di Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang, dengan batas-batas:  
Utara : Kunyati, H. Asnuri  
Selatan : Tarwitri  
Barat : Wahab, H. Ansor, B.Tin  
Timur : Sajam
  - 2) Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1231 / Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 22 Maret 2003 No. 787/Blongkeng/2003, Luas +- 770 m2. Tertulis atas nama pemegang hak : SUMARYATI yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tanggal 17 September 2003 terletak di Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang, dengan batas-batas:  
Utara : Kunyanto  
Selatan : Chozin, Chodir, Asrofi  
Barat : Kunyanto  
Timur : Jalan
3. Menyatakan secara hukum Penggugat I tidak melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan secara hukum Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Para Penggugat;
5. Menyatakan secara hukum permohonan lelang hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1231 / Desa Blongkeng, Surat Ukur Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

787/Blongkeng/2003, tanggal 22 Maret 2003 seluas 770 meter persegi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tertanggal 17 September 2003 atas nama Penggugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 / Desa Blongkeng, Surat Ukur Nomor 2191/Blongkeng/2004, tanggal 22 Juli 2004 seluas 925 meter persegi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tertanggal 21 Februari 2005 atas nama Penggugat I yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II cacat hukum dan batal demi hukum;

6. Menyatakan secara hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan Tergugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1231 / Desa Blongkeng, Surat Ukur Nomor 787/Blongkeng/2003, tanggal 22 Maret 2003 seluas 770 meter persegi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tertanggal 17 September 2003 atas nama Penggugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 / Desa Blongkeng, Surat Ukur Nomor 2191/Blongkeng/2004, tanggal 22 Juli 2004 seluas 925 meter persegi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tertanggal 21 Februari 2005 atas nama Penggugat I cacat hukum dan batal demi hukum;

7. Menyatakan Risalah Lelang yang dikeluarkan Tergugat II Nomor 627/37/2021 tanggal 18 Agustus 2021 cacat hukum dan batal demi hukum;

8. Menyatakan secara hukum peralihan sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 1231/ Desa Blongkeng, Surat Ukur Nomor 787/Blongkeng/2003, tanggal 22 Maret 2003 seluas 770 meter persegi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tertanggal 17 September 2003 atas nama Penggugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 / Desa Blongkeng, Surat Ukur Nomor 2191/Blongkeng/2004, tanggal 22 Juli 2004 seluas 925 meter persegi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tertanggal 21 Februari 2005 atas nama Penggugat I dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat IV adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

9. Menghukum Tergugat III untuk membatalkan peralihan sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 1231/ Desa Blongkeng, Surat Ukur Nomor 787/Blongkeng/2003, tanggal 22 Maret 2003 seluas 770 meter persegi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tertanggal 17 September 2003 atas nama Penggugat I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1237/ Desa Blongkeng, Surat Ukur Nomor 2191/Blongkeng/2004, tanggal 22 Juli 2004 seluas 925 meter persegi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tertanggal 21 Februari 2005 atas nama

Halaman 10 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat IV dan mengembalikan sertifikat obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat I;

10. Menyatakan secara hukum Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut telah merugikan Para Penggugat sebagai berikut;

#### Kerugian Materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Para Penggugat atas penjualan obyek sengketa tersebut, menyebabkan Para Penggugat menderita kerugian materiil berupa kehilangan obyek sengketa yang apabila dinilai saat ini sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);

#### Kerugian Immateriil:

Bahwa dikarenakan perbuatan Para Tergugat menyebabkan terganggunya aktivitas dan kesehatan Para Penggugat yang apabila hal tersebut dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu Milyar rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian materiil dan immateriil yang diderita Para Penggugat tersebut;

12. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

13. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

14. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

15. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara

#### SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan telah berusaha untuk mendamaikan para pihak yang berperkara selama persidangan berlangsung maupun melalui proses mediasi sebagaimana ditentukan dalam PERMA Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01 Tahun 2016 dengan menunjuk seorang Hakim Mediator bernama Asri, S.H. berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 67/Pen.Pdt.G/2022/PN.Mkd tanggal 12 Juli 2022 untuk melakukan upaya perdamaian, namun upaya tersebut tidak berhasil, hal ini sesuai dengan Laporan Hakim Mediator tersebut tertanggal 03 Oktober 2022, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dan sengketa antara kedua belah pihak harus diakhiri dengan suatu Putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan Pihak para Penggugat membacakan surat gugatannya dan pihak para Penggugat menyatakan tidak ada perubahan gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pihak para Penggugat tersebut, Pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat IV melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan Jawaban tertanggal 16 Agustus 2022, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

## **Tergugat I;**

### DALAM EKSEPSI

#### **EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

1. Bahwa Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang untuk memeriksa perkara yang diajukan oleh Para Penggugat;
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat khususnya Petitum angka 9 menyatakan "Menghukum Tergugat III untuk membatalkan Peralihan Sertifikat HM No. 1231/Desa Blongkeng, Surat ukur No. 787/Blongkeng/2003, tanggal 22 Maret 2003 seluas 770 m2, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab. Magelang tertanggal 17 September 2003 dan SHM No. 1237/ Desa Blongkeng/ Surat Ukur No. 2191/Blongkeng/ 2004 tanggal 22 Juli 2004 seluas 925 m2, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Magelang tertanggal 21 Februari 2005 yang sebelumnya dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat IV dan mengembalikan sertifikat obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat I;
3. Bahwa uraian Petitum Para Penggugat angka 9 dimaksud yang meminta pembatalan peralihan HM No. 1231/Desa Blongkeng, Surat ukur No. 787/Blongkeng/2003, tanggal 22 Maret 2003 seluas 770 m2, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab. Magelang tertanggal 17 September 2003 dan SHM No. 1237/ Desa Blongkeng/ Surat Ukur No. 2191/Blongkeng/ 2004 tanggal 22 Juli 2004 seluas 925 m2, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Magelang tertanggal 21 Februari 2005 yang sebelumnya dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat IV dan mengembalikan sertifikat obyek sengketa menjadi atas nama

Halaman 12 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I adalah ranah Peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri Mungkid, sehingga berdasarkan hal tersebut maka Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang memeriksa perkara ini atau Gugatan Para Penggugat telah tidak memenuhi keabsahan formalitas sebuah gugatan;

## EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat diklasifikasikan Gugatan yang Obscuur Libel atau Kabur/ tidak jelas;

2. Bahwa ketidak-jelasan Gugatan Para Penggugat terlihat adanya uraian baik dalam Posita maupun dalam Petitum yang mencampur-adukkan antara Substansi Perbuatan Melawan Hukum ataukah sebatas memohon dinyatakan cacat hukum serta batal demi hukum dengan berdasarkan 'seolah-olah' telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum atas;

- Permohonan lelang hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I atas SHM No. 1231/Desa Blongkeng, Surat ukur No. 787/Blongkeng/2003, tanggal 22 Maret 2003 seluas 770 m2, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab. Magelang tertanggal 17 September 2003 atas nama Penggugat I dan SHM No. 1237/ Desa Blongkeng/ Surat Ukur No. 2191/Blongkeng/ 2004 tanggal 22 Juli 2004 seluas 925 m2, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Magelang tertanggal 21 Februari 2005 atas nama Penggugat I;
- Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atas kedua obyek tersebut diatas SHM No. 1231/Desa Blongkeng, Surat ukur No. 787/Blongkeng/2003, tanggal 22 Maret 2003 seluas 770 m2 atas nama Penggugat I dan SHM No. 1237/ Desa Blongkeng/ Surat Ukur No. 2191/Blongkeng/ 2004 tanggal 22 Juli 2004 seluas 925 m2 atas nama Penggugat I yang dilakukan oleh Tergugat II;
- Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat II Nomor : 627/37/2021 tanggal 18 Agustus 2021;
- Peralihan Hak/ Proses Balik Nama SHM No. 1231/Desa Blongkeng, Surat ukur No. 787/Blongkeng/2003, tanggal 22 Maret 2003 seluas 770 m2, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab. Magelang tertanggal 17 September 2003 dan SHM No. 1237/ Desa Blongkeng/ Surat Ukur No. 2191/Blongkeng/ 2004 tanggal 22 Juli 2004 seluas 925 m2, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Magelang tertanggal 21 Februari 2005 yang sebelumnya atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat IV;

Halaman 13 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PARA PENGUGAT dalam PETITUM 9 memohon agar supaya TERGUGAT III (Kantor Pertanahan kab. Magelang) dihukum MEMBATALKAN peralihan SHM No. 1231/Desa Blongkeng dan SHM 1237/Desa Blongkeng yang sebelumnya atas nama Penggugat I dan saat ini telah beralih nama menjadi Tergugat IV;

3. Bahwa uraian Posita dan Petitum Para Penggugat khususnya Petitum 9 yang jelas dan nyata-nyata meminta dibatalkannya peralihan SHM No. 1231/Desa Blongkeng dan SHM 1237/Desa Blongkeng yang sebelumnya atas nama Penggugat I dan saat ini telah beralih nama menjadi Tergugat IV adalah menunjukkan Para Penggugat telah salah dalam memformulasikan Substansi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan mencampur-adukkan permohonan Pembatalan Peralihan Hak SHM No. 1231/Desa Blongkeng dan SHM 1237/Desa Blongkeng yang sebelumnya atas nama Penggugat I dan saat ini telah beralih nama menjadi Tergugat IV, sehingga menjadikan Gugatan Penggugat Obscur Libel/ tidak jelas;

4. Bahwa mestinya uraian antara Posita dan Petitum adalah saling terkait, namun apabila kita cermati Petitum 9 Gugatan Para Penggugat tidaklah didasari adanya uraian dalam posita terlebih dahulu, sehingga menjadikan Gugatan Para Penggugat tidak jelas/ kabur;

5. Bahwa uraian dalil-dalil Para Penggugat dalam Posita tidak secara jelas dan tegas menyampaikan pokok permasalahan yang mendasari adanya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat I yaitu Perjanjian Kredit nomor : 001998.000435.04 yang dibuat serta ditanda tangani oleh Tergugat I dengan Penggugat I, kapan SPK tersebut dibuat, kapan jatuh tempo, apa hak kewajiban masing-masing pihak, berapa kali dilakukan addendum/ perubahan serta materi apa yang dirubah serta disepakati oleh Para Pihak dan lain-lain. Namun Para Penggugat hanya sebatas menyampaikan uraian sepihak yang ujung-ujungnya men "judge" Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian baik materiil maupun immateriil pada diri Para Penggugat tanpa menampilkan secara utuh kronologis pelaksanaan Surat Perjanjian Kredit tersebut seperti apa, sehingga menjadikan uraian Gugatan Para Penggugat tidak jelas;

6. Bahwa Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas tindakan serta sisi normatif mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I, dengan demikian hanyalah asumsi sepihak Tergugat I dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau uraian fakta yang disampaikan bertentangan/ kontradiktif dengan petitum Para Penggugat;

Halaman 14 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setidaknya-tidaknya dapatlah disimpulkan Gugatan Para Penggugat diklasifikasikan kabur atau tidak jelas karena adanya ketidak jelasan dasar hukum gugatan serta antara uraian Posita dan Petitum tidak relevan dan/ atau saling bertentangan. Dan menurut Retnowulan Sutanto, SH dan Iskandar Oerip Kartawinata dalam bukunya yang berjudul “ Hukum Acara Perdata”, penerbit CV Mandar Maju tahun 2005 halaman 17 menjelaskan “ Demikian pula Gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain disebut Obscuur Libel (Gugatan yang tidak jelas atau kabur) yang berakibat tidak diterimanya atau ditolaknya gugatan tersebut “, demikian pula pendapat Prof Dr. Sudikno Mertokusumo, SH dalam bukunya yang berjudul “ Hukum Acara Perdata Indonesia “ edisi ke-lima, Penerbit Liberty Yogyakarta, Tahun 1998 halaman 42 yang menyatakan “ Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut “ obscuur libel “ (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat, sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai diatas maka Tergugat I mohon agar Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan menyatakan “Menerima Eksepsi Tergugat I, Menyatakan Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang memeriksa Perkara ini atau setidaknya-tidaknya Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima“;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang terurai dalam Eksepsi mutatis mutandis mohon dianggap tertuang dan terbaca pula dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan Para Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang diakui secara tegas;
3. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Para Penggugat tanpa didasari alas hak yang benar karena hanyalah berdasarkan asumsi-asumsi sepihak tanpa menguraikan sisi normatif mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I;
4. Bahwa antara Tergugat I dengan Penggugat I sebelumnya terikat dalam Perjanjian Kredit Nomor : 001998.000435.04/BPR.NGT/IV/2015 yang dibuat serta ditanda tangani oleh Tergugat I dengan Penggugat I pada tanggal 30 April 2015 dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung mulai tanggal 21 April 2015 hingga 21 April 2016, kemudian diubah dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 001998.000435.04 pada tanggal 29 April 2016 (Nomor : 001998.000435.04-1), perubahan ini dimaksudkan untuk memperpanjang

Halaman 15 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit karena Penggugat I belum bisa menyelesaikan kewajiban atas pembayaran hutangnya dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan;

5. Bahwa selanjutnya terjadi Perubahan/addendum kembali atas SPK 001998.000435.04-1 tersebut pada tanggal 28 April 2017, dan perubahan ini lagi-lagi disebabkan karena Penggugat I belum bisa menyelesaikan kewajibannya sehingga diperpanjang jangka waktu kredit 12 (dua belas) dari 28 April 2017 hingga 28 April 2018;

6. Bahwa perubahan/addendum berkali-kali tersebut menunjukkan Tergugat I berkali-kali pula memberikan kesempatan kepada Penggugat I untuk menyelesaikan kewajibannya dengan menjadawal ulang penyelesaiannya, namun faktanya Penggugat I belum menyelesaikan seluruh kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit serta perubahan-perubahannya, sehingga dalil Para Penggugat yang menyatakan telah membayar angsuran secara tepat waktu adalah dalil yang tidak sepenuhnya benar, karena dalam sebuah Perjanjian Kredit telah dengan tegas diatur kapan jatuh tempo atas Perjanjian Kredit tersebut, berapa kewajiban yang harus dibayarkan debitur tiap bulannya serta hak dan kewajiban lain telah sedemikian rupa diatur serta disepakati untuk dilaksanakan oleh Para Pihak;

7. Bahwa setiap Pelaksanaan Perjanjian Kredit lazimnya adalah pemenuhan kewajiban serta hak yang diterima oleh Para Pihak, bilamana salah satu pihak cidera janji maka pihak yang lain secara hukum berhak untuk meminta pemenuhan kewajiban kepada pihak yang cidera janji tersebut, demikian pula Tergugat I sebagai Kreditur adalah wajar ketika Penggugat I lalai dalam pemenuhan kewajibannya, hal ini dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan I, II dan III yang ditujukan kepada Penggugat I pada tanggal 26 Juni 2020, SP ke 2 tanggal 14 Juli 2020, serta SP 3 Tanggal 22 Juli 2020;

8. Bahwa uraian Posita Para Penggugat angka 4 yang menyampaikan jumlah angsuran Penggugat I hingga bulan 12 Tahun 2018, dan Surat Peringatan 1 yang disampaikan Tergugat I kepada Penggugat I berselang hampir 2 (dua) tahun, selanjutnya apabila berdasarkan Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II (KPKNL) Semarang serta Risalah Lelang tertanggal 18 Agustus 2021 hampir berselang 3 (tiga) tahun, sehingga secara matematis perhitungan penyelesaian kewajiban baik pokok, denda, bunga, biaya tagih yang tidak segera dibayarkan oleh Penggugat I wajar menjadi membengkak dan hal tersebut sebetulnya telah disadari betul oleh Penggugat I pada saat penanda tangan Kredit karena semua kewajiban

Halaman 16 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd

#### 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)



termasuk resiko sudah tersampaikan dengan jelas, sehingga tidak masuk apabila dipermasalahkan oleh Para Penggugat;

9. Bahwa Surat Peringatan I, II dan III adalah bentuk serta upaya yang dilakukan Tergugat I agar Penggugat I segera menyelesaikan kewajibannya, artinya ketika Surat Peringatan sudah tersampaikan kepada Penggugat I dan ternyata Para Penggugat tidak menyelesaikannya, maka secara Hukum Tergugat I sebagai Kreditur dilindungi hak-haknya untuk melakukan Penjualan dimuka Umum/Lelang guna terselesaikannya kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I, sehingga segala proses baik permohonan lelang, pelaksanaan lelang, risalah lelang, proses balik nama kepada pemenang lelang adalah sah serta berkekuatan hukum karena segala persyaratan telah terpenuhi mekanismenya dan produk yang dihasilkan tentunya sah menurut hukum atau tidak ada bentuk Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I sebagai Kreditur ;

10. Bahwa dalil Para Penggugat yang meminta Pembatalan atas proses peralihan hak yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kab. Magelang atas SHM No. 1231 dan SHM 1237 dalam perkara a quo tidaklah dapat dibenarkan secara hukum, karena segala proses sebelumnya telah sah menurut hukum, untuk itu dalil Para Penggugat haruslah ditolak;

11. Bahwa terkait dalil Para Penggugat yang menyampaikan kerugian materiil, immateriil, dwangsom, UVB tidaklah perlu Tergugat I tanggapi lebih lanjut karena dalil tersebut sepihak tanpa disertai fakta serta bukti yang mendukung untuk itu pantaslah apabila dalil Para Penggugat dimaksud ditolak untuk seluruhnya;

12. Bahwa tindakan serta upaya yang dilakukan oleh Tergugat I dalam hal pemenuhan kewajiban dengan melakukan pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat I sebelumnya, telah melalui prosedur yang dipersyaratkan sehingga sah menurut hukum;

Berdasarkan hal-hal yang teruarai diatas maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, kiranya berkenan untuk menerima Jawaban Tergugat I selanjutnya memeriksa, menilai, mempertimbangkan serta memutuskan hukumnya sebagai berikut:

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili perkara a quo;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau stidak-tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima  
(*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor : 001998.000435.04/BPR.NGT/IV/2015 yang dibuat serta ditanda tangani oleh Tergugat I dengan Penggugat I pada tanggal 30 April 2015 beserta seluruh turunan, addendum/ perubahannya adalah sah, mengikat serta berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Permohonan lelang hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I atas SHM No. 1231/Desa Blongkeng, Surat ukur No. 787/Blongkeng/2003, tanggal 22 Maret 2003 seluas 770 m2, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab. Magelang tertanggal 17 September 2003 atas nama Penggugat I dan SHM No. 1237/ Desa Blongkeng/ Surat Ukur No. 2191/Blongkeng/ 2004 tanggal 22 Juli 2004 seluas 925 m2, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Magelang tertanggal 21 Februari 2005 atas nama Penggugat I adalah sah serta berkekuatan hukum;
6. Menyatakan Pelaksanaan Lelang hak Tanggungan atas SHM No. 1231/Desa Blongkeng, Surat ukur No. 787/Blongkeng/2003, tanggal 22 Maret 2003 seluas 770 m2, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab. Magelang tertanggal 17 September 2003 atas nama Penggugat I dan SHM No. 1237/ Desa Blongkeng/ Surat Ukur No. 2191/Blongkeng/ 2004 tanggal 22 Juli 2004 seluas 925 m2, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Magelang tertanggal 21 Februari 2005 atas nama Penggugat I adalah sah serta berkekuatan hukum;
7. Menyatakan secara hukum Risalah Lelang Nomor : 627/37/2021 tanggal 18 Agustus 2021 adalah sah serta berkekuatan hukum;
8. Menyatakan secara hukum peralihan hak atas SHM No. 1231/Desa Blongkeng, Surat ukur No. 787/Blongkeng/2003, tanggal 22 Maret 2003 seluas 770 m2, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab. Magelang tertanggal 17 September 2003 atas nama Penggugat I dan SHM No. 1237/ Desa Blongkeng/ Surat Ukur No. 2191/Blongkeng/ 2004 tanggal 22 Juli 2004 seluas 925 m2, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Magelang tertanggal 21 Februari 2005 yang sebelumnya atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat IV adalah sah serta berkekuatan hukum;

Halaman 18 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat II telah memajukan eksepsi/jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan yang pada pokoknya menerangkan:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah SHM Nomor 1237 a.n. Sumaryati dan SHM Nomor 1231 a.n. Sumaryati, yang keduanya terletak di Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang;

3. Bahwa lelang terhadap objek sengketa *a quo* adalah lelang hak eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), Undang-Undang Lelang (*Vendureglement*), dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Pelaksanaan Lelang);

4. Bahwa terhadap objek sengketa, telah terjual dalam lelang sebagaimana telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 627/37/2021 tanggal 25 Juni 2021;

5. Bahwa pokok permasalahan *a quo* adalah Para Penggugat keberatan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I atas permohonan dari PT Bank Perkreditan Rakyat Adipura Santosa cq. Tergugat I terhadap objek sengketa yang menjadi jaminan kredit Sumaryati cq. Penggugat I kepada Tergugat I, dengan status laku terjual lelang kepada Mochammad Fauji cq. Tergugat IV, yang menurut Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II terkait perbuatan melawan hukum, merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sudah seharusnya dikesampingkan.

DALAM EKSEPSI :

Halaman 19 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd



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

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengikutsertakan KPKNL Semarang sebagai pihak Tergugat II dalam perkara *a quo* karena Tergugat II melaksanakan lelang atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1237 a.n. Sumaryati dan SHM Nomor 1231 a.n. Sumaryati, yang keduanya terletak di Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang (yang selanjutnya disebut objek sengketa) berdasarkan permohonan dari Tergugat I selaku penjual;

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf e dan k PMK Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

*"Penjual bertanggung jawab terhadap:*

*k. Gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual."*

3. Bahwa sesuai ketentuan dimaksud, PT BPR Adipura Santosa cq. Tergugat I selaku Penjual merupakan pihak yang bertanggung jawab terhadap adanya gugatan perdata sehubungan dengan pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*;

4. Bahwa selain itu, sesuai dalil gugatan Para Penggugat pada angka 3 s.d. 12, Para Penggugat mempermasalahkan pelaksanaan atas perjanjian kredit antara Penggugat I dengan Tergugat I;

5. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan 1340 KUHPerdata, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata

*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*

Pasal 1340 KUHPerdata

*"(1) Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.*

*(2) Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga..."*

6. Bahwa sesuai ketentuan hukum dimaksud, suatu perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berjanji dan tidak dapat membawa kerugian kepada pihak ketiga;

7. Bahwa pokok permasalahan perkara *a quo* adalah Para Penggugat mempermasalahkan pelaksanaan perjanjian antara Penggugat I dengan Tergugat I. Dengan demikian, permasalahan yang berawal dan ditimbulkan dari perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat I hanya membawa akibat untuk Penggugat I dan Tergugat I semata;



8. Bahwa Tergugat II dalam perkara *a quo* bukan merupakan pihak yang berjanji dalam perjanjian kredit antara Penggugat I dan Tergugat I, sehingga Tergugat II selaku pihak ketiga tidak dapat diikutkan sebagai pihak dalam permasalahan *a quo*. Hal tersebut, sesuai ketentuan Pasal 1340 ayat (2) KUHPerdara;

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

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

**DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;

2. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi tersebut mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini;

3. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan kembali, objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah SHM Nomor 1237 a.n. Sumaryati dan SHM Nomor 1231 a.n. Sumaryati, yang keduanya terletak di Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang, yang menjadi jaminan atas perjanjian kredit antara Penggugat I dengan Tergugat I.

**Akar Permasalahan *a quo* adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit**

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil Penggugat, Tergugat II menegaskan substansi paling penting dalam perkara *a quo* atau *point of view* dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern* pemeriksaan perkara *a quo*. Sesuai dengan dalil-dalil dan petitum Para Penggugat, membuktikan bahwa akar permasalahan perkara *a quo* adalah pelaksanaan atas akta perjanjian kredit Nomor 420 tanggal 30 April 2015 berikut segala perubahan, penambahan dan/atau pembaharuannya antara Penggugat I dengan Tergugat I;

2. 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 KUHPdata);

3. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Para Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), 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 berusaha mencari keuntungan melalui gugatan *a quo*;

4. Bahwa sebagaimana pula 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,*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;"

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Para 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 Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.;

Fakta Hukum Objek Sengketa Perkara A Quo Merupakan barang Jaminan Kredit Yang Diikat Hak Tanggungan.

1. Bahwa objek perkara a quo sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 420 tanggal 30 April 2015 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02361/2015 tanggal 13 Juli 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 049/2015 tanggal 29 Juni 2015;

2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) 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;

3. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat I atas Perjanjian 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 UU HT;

4. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan

Halaman 23 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;

5. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka 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 melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan;

6. Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam klausul Pasal 9 huruf I Perjanjian Kredit Nomor 420 tanggal 30 April 2015, sebagai berikut:

*“Menyimpang dari apa yang ditentukan dalam Pasal 5 ayat (1) tersebut di atas, Bank berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini..., sehingga dengan demikian seluruh utang debitur kepada Bank harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu kejadian di bawah ini:*

*i. Jika utang jatuh tempo dan atau sebelum jatuh tempo dan selama 2 (dua) bulan berturut-turut debitur tidak melakukan pembayaran sebagaimana mestinya, maka debitur telah melalaikan kewajibannya”.*

7. Bahwa dengan bunyi klausul Perjanjian *a quo*, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas *wanprestasi*/cedera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat I selaku Debitur. Artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/ pembayaran utangnya kepada Tergugat I;

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *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. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang Objek Perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

Pelaksanaan Lelang Atas Objek lelang Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-Undangan Yang Berlaku;

Halaman 24 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita gugatan angka 15 dan 20 serta petitum gugatan angka 4, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat khususnya Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pelelangan atas objek lelang dengan tidak melihat apakah Penggugat I telah melakukan wanprestasi atau tidak;

2. Bahwa sesuai Pasal 1238 KUHPerdara, sebagai berikut:

*"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";*

3. Bahwa sesuai ketentuan hukum tersebut, Penggugat I selaku Debitur telah terbukti melakukan cidera janji atau wanprestasi atas perjanjian kredit dengan Tergugat I, yang dibuktikan dengan adanya surat peringatan atau somasi yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat I sebagaimana sebagai berikut:

a. Surat Nomor 014/SPD-BPRAS/MGL/VI/2020 tanggal 26 Juni 2020 hal Surat Peringatan I;

b. Surat Nomor 020/SPD-BPRAS/MGL/VII/2020 tanggal 14 Juli 2020 hal Surat Peringatan II;

c. Surat Nomor 022/SPD-BPRAS/MGL/VII/2020 tanggal 22 Juli 2020 hal Surat Peringatan III;

4. Bahwa mengingat Penggugat I telah melakukan wanprestasi atau cedera janji, maka Tergugat I selaku Kreditur memiliki hak untuk menjual barang jaminan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, dengan mengajukan permohonan lelang atas objek lelang *a quo* melalui surat permohonan lelang Nomor 0149/SK BPRAS/SLO/IV/2021 tanggal 30 April 2021. Hal tersebut, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 5 *Vendureglement* dan Pasal 26 ayat (1) PMK Pelaksanaan Lelang;

5. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat I dalam permohonan lelangnya telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga secara administratif telah memenuhi syarat untuk dilaksanakannya lelang dan Tergugat II tidak boleh untuk menolak permohonan lelang. Selanjutnya, Tergugat II menerbitkan surat penetapan lelang atas objek sengketa *a quo*. Hal tersebut, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 7 *Vendureglement* dan Pasal 11 PMK Pelaksanaan Lelang;

Halaman 25 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



6. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, Penjual cq. Tergugat I telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali melalui selebaran/tempel tanggal 27 Mei 2021 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian "Merapi" tanggal 14 Juni 2021 sebagai pengumuman lelang kedua, sehingga pengumuman lelang terhadap objek lelang telah sesuai dengan Pasal 53, 54 ayat (1), dan 55 ayat (1) PMK Pelaksanaan Lelang;
7. Bahwa selanjutnya, terhadap objek lelang telah dilaksanakan lelang pada tanggal 25 Juni 2021, yang dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 627/37/2021 tanggal 25 Juni 2021;
8. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan penjualan lelang terhadap objek lelang *a quo* berpedoman pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan, *Vendureglement*, dan PMK Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap objek lelang adalah sah dan berdasarkan hukum;
9. Bahwa selanjutnya, 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.
10. 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.
11. Bahwa unsur "*perbuatan tersebut melawan hukum*" tidak terpenuhi, mengingat tindakan Tergugat II yang melakukan pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah dilengkapi dengan bukti wanprestasi Penggugat I yang dibuktikan dengan surat-surat peringatan yang diterbitkan oleh Tergugat I selaku Kreditur. Hal tersebut, membuktikan bahwa pelelangan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
12. Bahwa selain itu, 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. Sebaliknya, dalil Para Penggugat pada posita gugatan angka 15 yang menyatakan Tergugat II melakukan lelang objek sengketa



tanpa melihat apakah Penggugat I telah melakukan wanprestasi atau tidak, telah terbantahkan dengan adanya surat-surat peringatan dari Tergugat I;

13. Bahwa berdasarkan uraian Jawaban Tergugat II di atas, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang menyesatkan, mengada-ada dan tidak berdasarkan ketentuan hukum berlaku, sehingga sudah sepatutnya ditolak.

Lelang melalui Tergugat II adalah media/wadah penjualan barang jaminan kredit yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli 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 sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum;
- Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi;

3. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan;

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli Yang Beriktikad Baik yang dilindungi oleh Hukum

1. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

a. Putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008:

*"Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar"*

b. Putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007:

*"Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum"*

c. Putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007

*"Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi"*

d. SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.

e. SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX:

*Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah);*

2. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* dalam lelang umum *a quo* adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum;

Lelang Yang Telah Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku Tidak Dapat Dibatalkan;

Halaman 28 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita Penggugat pada angka 16, 17, dan 19 serta petitum Penggugat angka 5, 6, dan 7, yang pada pokoknya mendalilkan dan memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa dan Risalah Lelang Nomor 627/37/2021 tanggal 18 Agustus 2021 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
2. Bahwa Tergugat II jelaskan, bahwa objek lelang *a quo* telah dilaksanakan lelang dan telah terdapat pembeli lelang objek lelang *a quo* serta proses pelaksanaan lelang atas objek lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
3. Bahwa sejalan dengan kaidah hukum dalam ketentuan Pasal 25 PMK Pelaksanaan Lelang dan huruf AJ. LELANG (Penjualan Umum) Angka 21 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Edisi 2007, halaman 100, pada pokoknya bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, maka pelaksanaan lelang atas objek sengketa tidak dapat dibatalkan, mengingat pelaksanaan lelang atas objek lelang *a quo* telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa (*Dwangsom*) Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku;

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat angka 10 dan 11, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat khususnya Tergugat II untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Para Penggugat;
2. Bahwa selain itu, syarat pengajuan tuntutan ganti rugi haruslah berdasarkan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara, sebagai berikut:
  - a. Adanya suatu perbuatan;
  - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
  - d. Adanya kerugian bagi korban;
  - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;
3. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, kerugian yang diderita haruslah berdasarkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh si pelaku yang mempunyai hubungan hukum secara langsung;

Halaman 29 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa unsur-unsur perbuatan tersebut melawan hukum tidak terbukti, mengingat sesuai uraian Jawaban di atas, Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, unsur “perbuatan melawan hukum” dalam Pasal 1365 KUHPerdara tidak terbukti;
5. Bahwa sebaliknya membuktikan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat II sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum;
6. Bahwa mengingat Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Para Penggugat akan berpotensi merugikan keuangan negara. Sebaliknya, perbuatan Penggugat I yang melakukan wanprestasi atau cedera janji sangat merugikan dunia perbankan, mengingat Penggugat I telah menikmati fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I, akan tetapi tidak melaksanakan kewajiban pelunasan atas fasilitas kredit tersebut;
7. Bahwa sebaliknya, tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Para Penggugat membuktikan adanya iktikad buruk dari Penggugat yang mencari keuntungan dari gugatan *a quo*, mengingat pada faktanya Para Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I dan melakukan wanprestasi;
8. Bahwa selain itu, permintaan ganti rugi dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada serta tidak diperinci secara tegas dan jelas karena tidak mempertimbangkan keuntungan Para Penggugat yang telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I dan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat I. Dengan demikian, tuntutan yang demikian dapat dikategorikan sebagai tuntutan yang *illusoir*, sehingga harus ditolak. Hal tersebut, sesuai dengan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, sebagai berikut:

*“Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna”;*

- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971, sebagai berikut:

*“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah*



*ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”.*

c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, sebagai berikut:

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

d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976, sebagai berikut:

*“Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”;*

9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat angka 10 dan 13, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

a. Bahwa ketentuan dalam Pasal 606 Rv menyatakan bahwa *dwangsom* hanya dapat dimintakan terhadap perkara yang mengandung sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang. Jika dihubungkan dalam perkara *a quo*, oleh karena Para Penggugat memintakan sejumlah uang ganti rugi dalam petitum gugatannya, maka sesuai dengan ketentuan tersebut Tergugat II menolak permintaan *dwangsom* dari Penggugat;

b. Bahwa lebih lanjut, gugatan Penggugat *a quo* merupakan gugatan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum. Hal tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 792 K/Sip/1972 mengatur sebagai berikut:

*“Permintaan uang paksa (Dwangsom) hanya dapat diterapkan terhadap perkara yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234 BW dan Dwangsom tidak dapat diterapkan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum atau perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan;*

c. Bahwa berdasarkan uraian yang telah disampaikan di atas, dikarenakan Para Penggugat tidak dapat memenuhi syarat-syarat permintaan *dwangsom* maka permintaan *dwangsom* dari Para Penggugat sudah sepantasnya ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, tuntutan ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) yang ditujukan kepada Tergugat II sudah sepatutnya ditolak;

Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang Diajukan oleh Para Penggugat Tidak Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku;

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum gugatan Para Penggugat angka 14, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya perlawanan, banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya;

2. Bahwa sesuai dengan Pasal 180 H.I.R Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak dapat diterapkan berdasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Para Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal berikut:

- a. Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Utang Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, Gudang, dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beriktikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkan gugatan Provisionil dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;

Halaman 32 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Bahwa kemudian ditegaskan kembali dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, yang menyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

4. Bahwa dalam perkara *a quo*, Para Penggugat tidak memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa. Oleh karena itu, mengingat permohonan putusan serta merta oleh Para Penggugat tidak memberikan jaminan atas permohonan putusan serta sebagaimana disyaratkan SEMA Nomor 4 Tahun 2019, maka sudah sepantasnya permohonan putusan serta merta dari Penggugat tersebut ditolak;

5. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang telah diuraikan di atas, oleh karena tidak ada satu pun ketentuan yang dipenuhi oleh Para Penggugat, maka tuntutan Para Penggugat terkait putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) harus dinyatakan ditolak.

Biaya Perkara Sudah Seharusnya Ditanggung Para Penggugat;

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum gugatan Para Penggugat angka 15, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

2. Bahwa sesuai dengan uraian Jawaban di atas, telah terbukti bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pembebanan biaya perkara yang ditujukan kepada Tergugat II tidak beralasan dan tidak memiliki dasar hukum, sehingga harus dinyatakan ditolak.

Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan *a quo*;

1. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berjanji dalam perjanjian kredit. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar perjanjian kredit yang telah disepakati, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa demikian hal nya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Para Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian *a quo*;

3. Bahwa pada faktanya, Penggugat I telah melakukan cedera janji atau wanprestasi atas perjanjian kredit dengan Tergugat I, maka sepatutnya Para Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Para Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat II dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat II. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Para Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas wanprestasinya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Para Penggugat;

4. Bahwa seluruh tindakan Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, jelas membuktikan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, namun justru merupakan bagian dari proses taat dan tertib hukum;

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

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

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

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat II dalam melakukan pelaksanaan lelang atas objek lelang telah sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 627/37/2021 tanggal 18 Agustus 2021 adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

4. Menolak tuntutan ganti rugi yang dibebankan kepada Tergugat II;

5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah memajukan eksepsi/jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan yang pada pokoknya menerangkan :

I. Dalam Eksepsi;

1. Gugatan Kabur (Eksepsi Obscur Libel)

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyampaikan pada posita angka 17 dan petitum angka 9 “Bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan balik nama objek sengketa dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat IV....” bahwa Tergugat III telah melakukan permohonan balik nama sesuai dengan prosedur dan persyaratan peraturan perundangan yang berlaku;

2. Bahwa Tergugat III telah melakukan proses balik nama sesuai dengan prosedur dan peraturan perundangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 jo Pasal 35 ayat 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita sehingga telah memenuhi azas kepatutan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik. Sehingga gugatan kabur karena Penggugat tidak dapat merumuskan gugatan secara tegas dan terang.

2. Kompetensi Absolut

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyampaikan pada petitum angka 5 sampai dengan 8 menyebutkan “.....permohonan lelang hak tanggungan, pelaksanaan lelang, risalah lelang dan peralihan sertifikat dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum.” Dimana penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1231 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1237 Desa Blongkeng merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sehingga tuntutan sebagaimana petitum angka 5 merupakan gugatan atas Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;

2. Bahwa pembatalan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur didalam pasal 53 Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu “seseorang atau badan hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;

## II. Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, Sertipikat Hak Milik Nomor 1237/Blongkeng luas 925 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak mllik Nomor 1231/Blongkeng luas 770 m<sup>2</sup> yang keduanya terletak di Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang tercatat dengan atas nama yang sama yakni Mochamad Fauji. Sehingga Mochamad Fauji ialah pemegang hak atas tanah yang sah;
2. Bahwa tindakan Tergugat III melakukan pencatatan peralihan hak berdasarkan kutipan Risalah Lelang No. 627/37/2021 tertanggal 18 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Tri Wibowo, S.E. Selaku Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, telah sesuai dengan prosedur dan persyaratan peraturan perundangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 sehingga telah memenuhi azas kepatutan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut;

### Dalam Eksepsi;

Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima

### Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa apa yang Tergugat III kemukakan pada Eksepsi mohon tetap menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini.
3. Menolak atau setidaknya tidak menerima permohonan Penggugat untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1237/Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1231/Blongkeng karena telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang

Halaman 36 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd

#### 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)



berlaku yaitu Pasal 35 ayat 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita sehingga telah memenuhi azas kepatutan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik.

4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1237/Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1231/Blongkeng yang keduanya atas nama Mochamad Fauji yang diperoleh melalui pelelangan sudah tercatat secara sah menurut hukum, karena telah sesuai dengan prosedur dan persyaratan peraturan perundangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 jo Pasal 35 ayat 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita sehingga telah memenuhi azas kepatutan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik.

5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et a quo et bono*) ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah mengajukan eksepsi/jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan yang pada pokoknya menerangkan :

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT a quo adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuer Libel*) kekaburan dan ketidakjelasan tersebut kami kemukakan berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut;

**1. Eksepsi Kompetensi Absolut;**

- Mengingat pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah “apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Maka atas dasar Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut kemudian Tergugat I (BPR Adipura Santosa) telah melakukan mendaftarkan permohonan lelang dan prosedur serta mekanisme proses lelang telah dilakukan oleh TERGUGAT II yang kemudian muncul Penerbitan Risalah lelang Nomor : 627/37/2021 oleh KANTOR DIREKTORAT JENDERAL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH JAWA TENGAH, KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG yang akhirnya muncul pemenang lelang atas nama TERGUGAT IV;

- Bahwa atas dasar mekanisme dan proses proses tersebut diatas perlu diketahui Penerbitan Risalah lelang Nomor : 627/37/2021 tanggal 18 Agustus 2021 oleh KANTOR DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH JAWA TENGAH, KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG yang didalamnya adalah merupakan Pejabat Tata Usaha Negara di daerah, yang sangat jelas telah terjadi penyelenggaraan urusan Pemerintahan di daerah yaitu KANTOR DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH JAWA TENGAH, KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG Dalam Pasal (1) angka (9) Undang Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara disebutkan "Keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

- Bahwa untuk kepastian hukum bagi TERGUGAT IV dimana TERGUGAT III telah menjalankan amanah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya secara otomatis proses lelang akan berjalan dengan melibatkan KANTOR DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH JAWA TENGAH, KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG, maka oleh karena hal tersebut dalam perkara ini sangat jelas telah melibatkan badan atau pejabat yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan di daerah, maka perkara ini adalah perkara yang masuk dalam ranah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) maka Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, oleh karena sepatutnya majelis hakim memeriksa perkara untuk mengindahkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 38 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd

#### 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)





**2. Eksepsi *error in persona***

adalah eksepsi yang dilakukan oleh Tergugat dalam hal Penggugat tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan perkara tersebut, atau pihak yang digugat adalah tidak memiliki urusan dengan perkara tersebut, atau pihak yang digugat tidak lengkap. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan harus memenuhi unsur – unsur dalam surat gugatan diantaranya adalah syarat Formil dan syarat Substantif, bahwa PARA PENGGUGAT di dalam menuliskan identitas para pihak sebagai subyek hukum harus pasti dan Jelas, PARA PENGGUGAT menuliskan Identitas PARA PIHAK tidak Jelas No. NIK tergugat IV tidak sesuai/ tidak mencantumkan, Tempat tanggal Lahir tidak tercantum;

**3. Gugatan yang tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel);**

PETITUM dan POSITA PARA PENGGUGAT tidak Relevan dan atau saling bertentangan;

Dalil Gugatan Penggugat adalah fakta peristiwa antara penggugat dan Tergugat I adalah Hutang Piutang, sedangkan Gugatan PARA TERGUGAT adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, sehingga antara POSITA dengan PETITUM saling bertentangan, yang seharusnya gugatan PARA PENGGUGAT melaporkan perbuatan pidana apabila terjadi suatu PENGGELAPAN bukan melakukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap PARA TERGUGAT, sehingga Gugatan PARA PENGGUGAT adalah Kabur atau obscuur Libel;

Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini adalah petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah dimintakan Penggugat kepada Majelis Hakim terhadap Tergugat IV adalah petitum yang keliru dan tidak jelas. Bahkan sebaliknya Penggugat telah meminta orang lain untuk bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat juga tidak jelas menunjukkan hubungan tegas antara Tergugat II, Tergugat III maupun Tergugat IV dengan pokok permasalahan dalam posita namun dalam petitum Penggugat menuntut Tergugat IV. Ketidaksesuaian antara posita dengan petitum jelas menunjukkan bahwa gugatan a quo adalah gugatan yang tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI:

1. Bahwa Gugatan PENGGUGAT bahwa pada prinsipnya PARA TERGUGAT menolak dengan tegas semua dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui oleh PARA TERGUGAT dalam jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat IV tidak akan menanggapi posita point 1 (satu) sampai dengan point 16 (enam belas); bahwa tergugat IV tidak akan menanggapi dalil dalil Bahwa Penggugat I dan Penggugat II uang tidak berkaitan dengan tergugat IV;
3. Bahwa terugat IV tidak sependapat dengan posita Pengugat poitn 1 sampai dengan point 18 Penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan Tergugat IV dengan perjalanan pinjam meminjan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam keseluruhan uraiannya. Uraian Penggugat dalam gugatannya (khususnya dari angka 1 s.d 18 NAMPAK dalil-dalil guguan Penggugat selain mengada-ada juga absurd. Terlepas apakah dalil tersebut murni kebenaran yang ada pada diri Penggugat atau berasal dari luar diri Penggugat, tapi yang jelas dalil-dalil tersebut jelas mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan. Tetapi faktanya Namun demikian, perlu ditelaah lebih lanjut mengenai dalil apa yang menjadi dasar pengajuan gugatan tersebut oleh debitur, yaitu misalnya apakah utangnya ternyata belum jatuh tempo, atau apakah ada perbuatan melawan hukum dalam pembuatan perjanjian pokok sebelum dilakukannya pembebanan hak tanggungan, atau hanyalah merupakan gugatan yang sifatnya untuk menunda atau mengganggu dilaksanakan pelelangan jaminan tersebut (vexatious litigation);
4. Bahwa Tergugat IV Menolak dengan tegas dengan posita point 17 yang terkesan mengada-ada, karena Tergugat IV melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1237/Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No.1231/Desa Blongkeng Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang sesuai dengan prosedur dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang sebagai Instansi Pemerintahan yang mempunyai wewenang atas perubahan nama dalam Sertifikat yang telah diproses sesuai dengan prosedur Badan Pertanahan. Dan salah satu syarat sebagai dasar balik nama sertifikat dalam perkara ini adalah menggunakan Kutipan Risalah Lelang yang telah dikeluarkan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Tengah, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 40 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Atas pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT yang laku dan telah ditetapkan pemenang lelang, maka akan dibuatkan risalah lelang oleh pejabat lelang yang berfungsi sebagai akta otentik adanya peralihan hak atas tanah tersebut dari pemilik lama (debitur) kepada pemenang lelang;

5. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas posita point 18; Tergugat tidak melakukan perbuatan hukum dengan membeli Sertifikat Hak Milik No. 1237/Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No.1231/Desa Blongkeng karena Tergugat membeli tanah tersebut dengan mengikuti lelang yang diselenggarakan oleh PT. BPR ADIPURA SANTOSA Kantor Cabang Magelang melalui Portal lelang dengan alamat website <https://lelang.go.id> . Untuk melakukan lelang tersebut Tergugat IV telah memlaui prosedur yang benar dengan bukti bukti yang akan di buktikan dalm agenda Pembuktian.

Bahwa Tergugat IV merupakan Pembeli yang beritikad baik dan di lindungi oleh Undang Undang. Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
- b) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau: - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- c) Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- d) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- e) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

6. Bahwa Tergugat IV menolak Posita Point 19. Penggugat hanya terkesan mengada ada pengulangan kata yang tidak berdasar. Pada point point posita sebelumnya;

7. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas posita point 20, Bahwa berdasarkan Jawaban Para Tergugat merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, bahwa Jawaban para Tergugat jelas –jelas sesuai



dengan fakta peristiwa, PENGGUGAT atau kuasa hukum PENGGUGAT semua dalil penggugat telah terbantahkan dan penggugat juga tidak menguraikan secara rinci pokok permasalahannya sehingga gugatan penggugat menjadi kabur atau tidak jelas,

Bahwa Tergugat IV membaca dengan cermat Posita yang telah di buat oleh Para Penggugat bawa jelas Para penggugat telah mencedaraikan dan tidak ber etika baik dalm perjanjian hutang dengan Tergugat I yang telah melanggar sesuai dengan pasal 1338. Para pihak dalam membuat suatu perjanjian dibebaskan untuk menentukan isi dari perjanjian yang akan dibuatnya, selama hal tersebut tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak. Dalam KUH Perdata, asas kebebasan berkontrak tersebut termaktub dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi:

- a) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- b) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;
- c) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman berkenan memeriksa dan memutus perkara sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Meminta majelis hakim mengabulkan dalil Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (nietontvakerlijck verklaard);
3. Bahwa apa yang telah di kemukakan dalam eksepsi juga di masukan dalam konvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
4. Bahwa pada prinsipnya tergugat II menyangkal dan menolak dalil dalil gugatan yang di ajukan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini ;

DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa Tergugat IV dalam konvensi mohon disebut sebagai penggugat Rekovensikan dalam rekovensikan untuk keadilan dalam perkara ini. Dan para penggugat di sebut sebagai Tergugat rekovensikan I dan Tergugat Rekovensikan II;
2. Bahwa segala bentuk sesuatu yang terurai dalam rekovensikan mohon dianggap termuat pula dalam rekovensikan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat membaca pengumuman Lelang pertama pada tanggal 3 Maret 2021 atas 2 Bidang tanah yaitu;

a) Sebidang Tanah diatasnya berdiri bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1231, luas 770 M2 Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas:

- Utara : Kunyanto
- Selatan : Chozin, Chodir, Asrofi
- Timur : Jalan
- Barat : Kunyanto

b) Sebidang Tanah Pertanian berikut tanaman serta segala sesuatu yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1237, luas 925 M2 Desa Blongkeng, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas:

- Utara: Kunyati, H. Asnuri
- Selatan: Tarwitri
- Timur: Sajam
- Barat: Wahab, H. Ansor, B. Tin

Bahwa pengumuman lelang pertama tidak tahu cara mengikuti tatacara maka Penggugat rekopensi terlambat atau sudah di tutup untuk lelang tersebut.;

4. Bahwa pada tanggal 29 April 2021 ada pengumuman lelang dengan Lokasi yang sama, Maka Penggugat rekopensi berusaha mencari tahu tatacara untuk mengikuti proses lelang tersebut, Tetapi Penggugat rekovensinya karena keterlambatan dalam mengakses proses lelang tersebut telah di tutup karena batas waktu tertentu;

5. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2021 ada pengumuman lelang dengan Lokasi yang sama, Penggugat Rekopensi belajar dari pengalaman sebelumnya maka bisa ikut proses lelang tersebut dengan memakai uang jaminan sebesar Rp 139.125.000,00 (Seratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Seratus Dua Puluh Lima Rupiah)sesuai dengan pengumuman dari web tersebut;

6. Bahwa Penggugat Rekopensi telah memenangkan lelang diselenggarakan oleh PT. BPR ADIPURA SANTOSA Kantor Cabang Magelang melalui Portal lelang dengan alamat website <https://lelang.go.id> pada tanggal 25 Juni 2021. Dengan memenangkan Lelang sebesar 556.500.000 (Lima Ratus Lima Puluh Enam Juta Rupiah);





7. Bahwa Penggugat rekopensi telah membayarkan uang pelunasan lelang pada tanggal 01 Juli 2021 untuk melunasi seluruh pembayaran lelang. Dengan kekurangan uang sebesar 428.505.000 (Empat Ratus Dua Puluh Delapan Juta Lima Ratus Lima Ribu Rupiah);

8. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) telah mengeluarkan Kutipan Risalah Lelang pada tanggal 18 Agustus 2021 sebagai akta jual beli yang sah. Sesuai dengan Undang Undang yang berlaku;

9. Bahwa sejak saat Penggugat Rekopensi sampai dengan hari ini tidak pernah menguasai secara penuh hasil Lelang tersebut, dan masih di pergunakan oleh Tergugat untuk berkebun, sedangkan hasil berkebun Tersebut Penggugat tidak pernah mendapatkan hasil tersebut. Kurang lebih telah di kuasai oleh Tergugat Rekopensi I dan Tergugat rekopensi II kurang lebih 1 ( SATU) tahun 3 (tiga) bulan;

10. Bahwa Penggugat rekopensi telah meminta Permohonan eksekusi pengosongan atas Objek lelang tersebut tertanggal 28 Juni 2022 dengan No. perkara No. 21/P.dt.Eks/2022/PN.Mkd;

11. Bahwa dalam perkara a quo Penggugat rekopensi mengakibatkan kerugian dengan Hal tersebut. Secara Material maupun imateriil, Penggugat Rekopensi mengikuti lelang tersebut memakai uang pinjaman dari rekan maupun dari Bank yang tiap hari bertambah bunga. Apabila di perhitungkan kerugian yang di derita adalah sebagai berikut;

1) Kerugian Materiil

Merupakan kerugian nyata yang di derita oleh Penggugat Rekopensi atas hasil lelang atas obyek sengketa yang tidak pernah di kuasai. Maka apabila di nilai dengan nilai Rupiah saat ini, antar lain;

- 1). a. Sewa 2 lokasi tanah @ Rp 1.000.000,00 (Satu Juta)/ bulan.  
Maka Rp 2.000.000,00 (Dua Juta Rupiah) X 15 (Lima Belas) bulan Total Rp 30.000.000,00 (Tiga Puluh Juta Rupiah)
- 1) b. Akibat bunga yang timbul di Bank maupun perorangan Rp 12.000.000,00 (Dua Belas Juta Rupiah) maka 12.000.000,00 (Dua Belas Juta Rupiah) x 15 (Lima Belas) bulan Total 180.000.000,00 (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah)

2) Kerugian Imateriil

Bahwa saat ini Penggugat rekopensi telah mengalami trauma ketakutan yang begitu mendalam dengan keadaan hampir setiap hari di tagih oleh pihak pemberi hutang oleh pihak perorangan. Dan masih



menanggung hutang di bank dengan jaminan rumah yang berbeda yang di khawatirkan tidak bisa membayar.

Bahwa saat ini Penggugat rekovensi jauh dari saudara karena menggung malu mempunyai hutang yang tidak sedikit. Saat ini Istri Penggugat rekonvensi sering menangis maupun marah marah tanpa sebab yang jelas, dengan kondisi tersebut maka apabila di nilai dengan uang adalah sebesar Rp 2.500.000.000,00 (Dua setengah Milyar Rupiah). Yang harus di bayarkan oleh tergugat rekovensi I maupun rekovensi II sekaligus secara tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan tetap (Inkracht Van Gewisjde).

12. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Para Tergugat harus di bebani uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 100.000,00 (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap Hari keterlambatan, bilamana lalai dalam menjalankan putusan;

Berdasarkan Dalil dalil yang di uraikan di atas, sudah tepat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid C.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI**

1. Menerima eksepsi para tergugat untuk seluruhnya;
2. menyatakan Gugatan Para Penggugat di tolak atau tidak dapat di terima;
3. menghukum Para Penggugat Untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;
4. Menyatakan Gugatan Para Penggugat adalah kabur atau obscur libel dan atau tidak dapat di terima.

**DALAM REKOPENSI ;**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekopeni untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar sebagaimana berikut
3. Kerugian Materiil sebesar Rp 30.000.000,00 ( Tiga Puluh Juta Rupiah) dan Rp 180.000.000,00 (Seatus Delapan Puluh Juta Rupiah) Total Rp 210.000.000,00 (Dua Ratus Sepuluh Juta Rupiah);
  - i) Kerugian Imateriil sebesar Rp 2.500.000.000,00 (Dua setengah Milyar Rupiah);
  - ii) Para Tergugat harus di bebani uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 100.000,00 (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap Hari keterlambatan, bilamana lalai dalam menjalankan putusan;
4. Menghukum Tergugat rekopeni untuk membayar biaya parkara.

**SUBSIDAIR:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain maka kami mmohon Putusan yang seadil – adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 21 Nopember 2022 sedangkan Para Tergugat mengajukan Duplik pada tanggal 28 Nopember 2022;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi dan batas-batas obyek sengketa maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) terhadap obyek sengketa tersebut yang dilangsungkan pada tanggal 02 Januari 2023 dengan hasil dan gambar situasi selengkapnya sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Para Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 10 Januari 2023 yang isi selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terlampir dan tercantum dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah dimuat dan dipertimbangkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa karena para pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan disampaikan, maka Majelis Hakim menyatakan pemeriksaan dalam perkara ini dinyatakan selesai, dan selanjutnya para pihak yang berperkara memohon Putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI;

### DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Para Tergugat adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi diatur dalam Pasal 125 ayat (2), Pasal 133, Pasal 134 dan Pasal 136 HIR yaitu eksepsi diajukan pada hal-hal yang menyangkut formalitas gugatan yang mengakibatkan tidak syahnya surat gugatan, dengan demikian keberatan yang diajukan tidak mengenai bantahan terhadap pokok perkara dan sesuai Pasal 136 HIR penyelesaian eksepsi lain diluar eksepsi kompetensi diperiksa dan diputus bersama-sama pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa tujuan eksepsi yaitu agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih dahulu memeriksa materi pokok perkara, dengan menjatuhkan putusan “Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman 46 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mengenai kewenangan mengadili secara absolut sesuai Pasal 134 HIR maupun Pasal 132 Rv, Penggugat dapat mengajukan setiap saat sampai dengan sebelum putusan dijatuhkan dan Hakim secara *ex officio* wajib menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri Mungkid, maka berdasarkan Pasal 134 HIR eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV wajib diputus sebelum diperiksa pokok perkaranya;

## **1. Eksepsi kompetensi Absolut, bahwa Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili;**

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan eksepsi Kompetensi Absolut (Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Absolut) Pengadilan Negeri Mungkid, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Mungkid tidak berwenang mengadili perkara ini, dikarenakan perkara ini merupakan sengketa TUN, yang harus diperiksa dan diputus oleh Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolut dari Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, Pengadilan Negeri Mungkid telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 05 Desember 2022 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Mungkid berwenang secara absolut untuk mengadili perkara ini;

## **2. Eksepsi gugatan Para Penggugat kabur (*Obscuur libel*), yaitu;**

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas/ kabur (*obscur libel*) dengan alasan yang pada pokoknya uraian posita dan petitum gugatan Para Penggugat mencampuradukan/ saling bertentangan sehingga membingungkan;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1), Pasal 120, Pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan perumusan gugatan yang jelas dan terang, tapi dalam praktek peradilan gugatan dinyatakan kabur apabila dalam posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, tidak jelas obyek yang disengketakan, petitum gugatan tidak jelas (petitum tidak rinci atau kontradiksi antara posita dengan petitum);

Menimbang, bahwa gugatan *obscur libel* apabila gugatan tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*), gugatan harus memenuhi syarat formil yaitu harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Para Penggugat, bahwa surat gugatan Para Penggugat telah memenuhi syarat formil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk sahnya surat gugatan yaitu gugatan diajukan secara tertulis dengan ditanda tangani oleh kuasanya, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, diberi tanggal, identitas para pihak lengkap dan jelas, dasar gugatan dan dasar tuntutan lengkap dan jelas, maka dengan demikian gugatan Penggugat telah terang, lengkap dan jelas, sehingga gugatan Penggugat tidak *obscur libel*, dan mengenai apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara maka akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan hukum pokok perkara;

### 3. Plurium Litis Consortium (Eksepsi gugatan kurang pihak);

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat eror in persona dengan alasan sebagai berikut;

- a. Bahwa Tergugat II hanya menjalankan perintah Undang-undang sedang kan permasalahan hukum yang sebenarnya hanyalah antara Penggugat I dan Tergugat I;
- b. Bahwa Tergugat III telah melaksanakan proses balik nama sesuai perat uran perundang-undangan;
- c. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak mencantumkan NIK dan tempat tanggal lahirnya Tergugat IV;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan teori hukum, yaitu;

- Bahwa teori hukum acara perdata mengenal adanya asas "*legitima persona standi in judicio*", yang menyebutkan siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa sejalan dengan asas dalam teori perdata tersebut, Majelis sependapat dengan pandangan Penggugat yang berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 pada pokoknya menggariskan "*adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara*", dan menyatakan adalah merupakan wewenang Penggugat untuk menentukan pihak mana saja yang akan ditarik dalam perkara aquo;

Bahwa terhadap eksepsi Tergugat IV Majelis Hakim berpendapat dengan tidak mencantumkan NIK dan tempat tanggal lahir Tergugat IV tidak menyimpang dari yang semestinya yang menyebabkan dapat mengubah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

identitas dan tidak melanggar syarat formil yang menyebabkan surat gugatan cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat IV tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat IV telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan selebihnya adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa segala yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara, kecuali dengan tegas dipertimbangkan lain;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 1865 KUH Perdata yang berbunyi "*Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, merujuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*" maka sesuai dengan hal tersebut di atas dan sesuai dengan prinsip pembagian beban pembuktian yang berimbang, dimana diantara para pihak yang berperkara terdapat dalil yang sama beratnya, maka penerapan beban wajib bukti dan penilaian kekuatan pembuktian yang proporsional menurut hukum pembuktian dimana kepada Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya dan kepada Tergugat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan alasan proses peralihan atas Sertifikat Hak Milik No. 1237/ Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 22 Juli 2004 No. 2191/Blongkeng/2004, Luas +- 925 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 1231/ Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 22 Maret 2003 No. 787/Blongkeng/2003, Luas +- 770 m2 yang semula atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat III berdasarkan risalah lelang Nomor 627/37/2021 tanggal 18 Agustus 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat II atas permohonan lelang dari Tergugat I sesuai dengan perjanjian kredit No. SPK. 001998.000435.04-1 adalah cacat hukum

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah menyerahkan bukti-bukti surat berupa diberi tanda P-1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan P-5 dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Abdul Mukim dan Hasyam Zumroni;

Menimbang, bahwa para Tergugat di dalam jawabannya membantah dalil Penggugat tersebut, dengan mendalilkan sebagai berikut;

**Tergugat I;** bahwa Penggugat I adalah merupakan nasabah (debitur) sesuai dengan Perjanjian Kredit No. SPK. 001998.000435.04/BPR.NGT/IV/2015 yang dibuat serta ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat I pada tanggal 30 April 2015 dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung mulai tanggal 21 April 2015 hingga 21 April 2016, kemudian diubah dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 001998.000435.04 pada tanggal 29 April 2016 (Nomor : 001998.000435.04-1), perubahan ini dimaksudkan untuk memperpanjang kredit karena Penggugat I belum bisa menyelesaikan kewajiban atas pembayaran hutangnya dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan. Selanjutnya terjadi Perubahan/addendum kembali atas SPK 001998.000435.04-1 tersebut pada tanggal 28 April 2017, diperpanjang jangka waktu kredit 12 (dua belas) dari 28 April 2017 hingga 28 April 2018;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya tersebut Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 s/d T.I-16 tanpa mengajukan saksi;

**Tergugat II;** bahwa proses pelelangan telah melalui tahapan-tahapan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam berkas permohonan yang diajukan oleh Pemohon/ Tergugat I untuk kemudian dilakukan proses pelelangan. Oleh karenanya dalil gugatan dari Para Penggugat yang mengatakan perbuatan Tergugat II dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum/ melawan hak karena tidak meneliti secara obyektif adalah tidak benar dan tidak berdasar sama sekali;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya tersebut Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 s/d T.II-10-b tanpa mengajukan saksi;

**Tergugat III;** bahwa proses peralihan SHM telah melalui tahapan-tahapan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam berkas permohonan yang diajukan oleh Pemohon/ Tergugat IV untuk kemudian dilakukan proses peralihan hak. Oleh karenanya dalil gugatan dari Para Penggugat yang mengatakan perbuatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum/ melawan hak karena tidak meneliti secara obyektif adalah tidak benar dan tidak berdasar sama sekali;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya tersebut Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.III-1 s/d T.III-2 tanpa mengajukan saksi;

**Tergugat IV;** bahwa Tergugat IV sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah lelang sehingga Tergugat IV sebagai pemenang lelang dan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya tersebut Tergugat IV telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.III-1 s/d T.III-2 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan, jawab-jinawab, bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan dipersidangan telah terungkap fakta-fakta hukum sebagai berikut;

- Bahwa benar Penggugat I adalah nasabahnya PT. BPR Adipura Santosa Kantor Cabang Magelang
- Bahwa benar Penggugat I telah mengajukan pinjaman kepada Tergugat I sebesar Rp. 440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah) dengan tingkat suku bunga 1,75% menurun dari fasilitas kredit yang digunakan, jangka waktu kredit selama 12 (dua belas) bulan sesuai dengan Perjanjian Kredit No. SPK. 001998.000435.04/BPR.NGT/IV/2015 yang dibuat serta ditanda tangani oleh Tergugat I dengan Penggugat I pada tanggal 30 April 2015 dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung mulai tanggal 21 April 2015 hingga 21 April 2016;
- Bahwa benar Penggugat I telah memberikan jaminan/ agunan Sertifikat Hak Milik No. 1195 / Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 13 Juli 2002 No. 4452/Blongkeng/2002, Luas +- 240 m2. Tertulis atas nama pemegang hak : SUMARYATI, Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 22 Juli 2004 No. 2191/Blongkeng/2004, Luas +- 925 m2 Tertulis atas nama pemegang hak : SUMARYATI dan Sertifikat Hak Milik No. 1231 / Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 22 Maret 2003 No. 787/Blongkeng/2003, Luas +- 770 m2. dahulu tertulis atas nama pemegang hak : SUMARYATI;
- Bahwa benar Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 22 Juli 2004 No. 2191/Blongkeng/2004, Luas +- 925 m2.

Halaman 51 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

925 m2 Tertulis atas nama pemegang hak : SUMARYATI dan Sertifikat Hak Milik No. 1231 / Desa Blongkeng, Surat Ukur tanggal 22 Maret 2003 No. 787/Blongkeng/2003, Luas +- 770 m2. dahulu tertulis atas nama pemegang hak : SUMARYATI telah dilakukan peralihan hak yang semula atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat IV berdasarkan Risalah Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka dalam perkara ini Majelis Hakim akan mengkonstantir permasalahan pokok perkara ini dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut apakah benar pelaksanaan lelang atas jaminan aset kredit milik Penggugat I telah dilakukan oleh Tergugat I secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa "Perbuatan Melawan Hukum" diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut;

*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, agar suatu perbuatan dapat dikatagorikan sebagai perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), maka perbuatan tersebut harus memenuhi empat unsur yakni;

- harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
- perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;
- ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;
- terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan, pengertian perbuatan melanggar hukum tidak lagi menganut pendirian/rumusan yang sempit, tetapi telah menganut rumusan dalam arti luas, yaitu perbuatan melanggar hukum telah memenuhi persyaratan alternatif:

- perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- melanggar hak subyektif orang lain;
- melanggar kaidah tata susila;
- bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga negara masyarakat atau terhadap harta benda orang lain dan yang melanggar kewajiban hukumnya, sudah dapat dikatagorikan sebagai perbuatan melanggar hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Para Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga Para Tergugat dapat secara hukum dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum;

**ad.a. harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;**

Menimbang, bahwa pokok sengketa berawal pada tanggal 30 April 2015 antara Sumaryati (Penggugat I) dengan PT. BPR Adipura Santosa Kantor Cabang Magelang (Tergugat I) telah menandatangani Perjanjian Kredit No. 420 dan Akta Perjanjian Kredit No. SPK. 001998.000435.04/BPR.NGT/IV/2015 (bukti T.I-4 dan T.I-5) dan telah ditandatangani pula Akta Perjanjian Kredit tanggal 30 April 2015 dibuat dihadapan Yunita Lukmanto, S.H.,M.Kn – Notaris di Kabupaten Magelang, dengan besaran kredit sejumlah Rp. 440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah) dengan tingkat suku bunga 1,75% menurun dari fasilitas kredit yang digunakan, jangka waktu kredit selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 21 April 2015 s/d 21 April 2016 (bukti T.I-4 dan T.I-5);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Akta Perjanjian Kredit tersebut dibuat secara sah dan benar sesuai Undang-undang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati jawab jinawab antara Penggugat I dan Tergugat I, serta surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian tersebut dibuat secara sah dan benar sesuai dengan Undang-undang, dengan demikian telah memenuhi ketentuan syarat subyektif dan syarat obyektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, maka secara hukum berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang (*Azas Pakta Sun Servanda*);

Menimbang, bahwa Pasal 12.10 Perjanjian Kredit (bukti T.I-5) disebutkan “debitur tidak membayar angsuran pokok dan bunga selama 3 (tiga) bulan berturut-turut (wanprestasi) dan dalam hal ini Bank diberi hak untuk melelang barang jaminan/ agunan sesuai ketentuan hukum yang berlaku”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian dan Perjanjian Kredit (bukti T.I-4 dan T.I-5) dan oleh karena hutang Penggugat I oleh Tergugat I digolongkan sebagai kredit macet, maka oleh Tergugat I dimohonkan pelaksanaan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (K PKNL) Semarang, maka selanjutnya akan dipertimbangkan apakah pelaksanaan lelang telah dilakukan secara sah dan benar sesuai dengan Undang-undang;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menerangkan *apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan*, dengan demikian Undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun;

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I dengan prosedur/ tata cara sebagai berikut;

- Bahwa permohonan lelang Hak Tanggungan dimintakan oleh Tergugat I melalui Tergugat II (bukti T.II-8) kemudian dilakukan pelaksanaan lelang oleh Tergugat II (bukti T.II-10 a dan T.II-10 b) dan dimenangkan oleh Tergugat IV dan hasil penjualan lelang diserahkan kepada Tergugat I;
- Bahwa Tergugat IV adalah pembeli lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dengan prosedur yang sah dan benar sesuai dengan Undang-undang sehingga Tergugat IV sebagai pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi (bukti T.IV-5, T.IV-6, T.IV-7 dan T.IV-8);

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan secara sah dan benar sesuai dengan Undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan secara sah dan benar sesuai dengan Undang-undang, dengan demikian Para Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka unsur selebihnya adanya perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain, ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut dan unsur terdapat hubungan sebab akibat/ kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian, tidak perlu dibuktikan lagi dan Para Tergugat secara hukum tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan wajib secara hukum dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka secara hukum Para Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat secara hukum mampu membuktikan dalil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bantahannya, maka gugatan Para Penggugat secara hukum wajib dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM REKONVENSI;**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat rekonvensi/ Tergugat IV konvensi di dalam rekonvensinya menggugat Para Tergugat dalam rekonvensi/ Para Penggugat konvensi dalam petitum rekonvensi poin 2 dan poin 3 meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam rekonvensi/ Penggugat I dan Penggugat II dalam konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) serta uang dwangsom sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat rekonvensi/ Para Penggugat konvensi menolak dalil gugatan Penggugat rekonvensi dengan disertai alasan yang pada pokoknya kerugian materiil maupun immateriil yang domohonkan Penggugat rekonvensi/ Tergugat IV konvensi hanya merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak diketahui dasarnya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, apa yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi sepanjang relevan dengan gugatan rekonvensi ini diambil alih dan dinyatakan sebagai pertimbangan pula dalam gugatan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata bahwa seseorang yang merasa dirugikan hak dan kepentingannya dapat mengajukan gugatan di pengadilan. Dengan demikian secara hukum pengadilan adalah suatu lembaga pemerintah yang memang diperuntukkan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan terhadap suatu gugatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan hak atau kepentingannya;

Menimbang, bahwa dalam gugatan *aquo* Penggugat rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi telah merasa dirugikan hak dan kepentingannya sebagai akibat tidak bisa menguasai hasil lelang berupa tanah obyek sengketa yang sampai dengan saat ini telah dikuasai oleh Para Tergugat rekonvensi/ Para Penggugat konvensi sehingga Penggugat rekonvensi/ Tergugat IV konvensi mengalami kerugian materiil maupun immateriil;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan rekonvensinya, Penggugat rekonvensi/ Tergugat IV konvensi telah mengajukan bukti surat-surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diberi tanda PR-1 dan PR-2 dan dua orang saksi masing-masing bernama Muhammad Sayful dan Rihandoko;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat rekonvensi/ Tergugat IV konvensi berupa Akta Perjanjian Kredit (bukti PR-1) dan Risalah Lelang (bukti PR-2) serta dihubungkan dengan saksi-saksi yang diajukannya dimana tidak ada satu alat bukti apapun yang menerangkan kerugian riil/ nyata yang dialami oleh Penggugat rekonvensi/ Tergugat IV konvensi, dengan demikian petitum Penggugat rekonvensi/ Tergugat IV konvensi yang memohon agar menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ditolak, maka petitum selebihnya tidak perlu dibuktikan lagi dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat rekonvensi wajib secara hukum dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKOVENSI;**

Menimbang, bahwa oleh karena pada dasarnya pihak Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat rekonvensi sebagai pihak yang dikalahkan, maka kepada pihak Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat rekonvensi yang wajib dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya tersebut dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke-2 Tergugat I mengenai gugatan kabur karena mencampur adukkan perbuatan melawan hukum dan pembatalan perjanjian SHM dan gugatan kabur karena posita dan petitum pada gugatan Penggugat saling bertentangan. Hakim Anggota II berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam gugatan aquo hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) antara Para Penggugat dan Para Tergugat dimulai dari adanya perjanjian pinjam-meminjam uang antara Para Penggugat selaku debitur dan Tergugat I selaku kreditur dengan jaminan 3 persil tanah objek perkara yang telah dilepaskan hak tanggungan sebagaimana yang di dalilkan Para Penggugat di dalam posita ke-1 dan ke-2;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat telah memenuhi kewajibannya selaku debitur untuk mengangsur/mencicil utang kepada Tergugat I namun tidak tercatat dengan sempurna (vide posita ke-5) oleh Tergugat I, sehingga Para Penggugat menganggap dirinya tidak melakukan cidera janji (*Wanprestasi*), dan selanjutnya Tergugat I mengembalikan salah satu jaminan tanpa surat roya (Sertifikat Hak Milik No. 1195 / Desa

Halaman 56 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blongkeng) namun tetap mengajukan permohonan lelang eksekusi ke Tergugat II terhadap jaminan lainnya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No. 1231 / Desa Blongkeng sebagaimana didalilkan di dalam posita ke-8 sampai dengan ke-13 yang mana hal tersebut dipandang oleh Para Penggugat sebagai suatu perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*). Kemudian berturut-turut Para Penggugat mendalilkan perbuatan-perbuatan yang dianggap Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum antara lain :

- Bahwa Tergugat I telah tidak memberitahukan hasil lelang tersebut dan pengembalian sisa lelang kepada Para Penggugat;
- Bahwa Tergugat II secara melawan hukum menerbitkan Risalah Lelang Nomor 627/37/2021 tanggal 18 Agustus 2021 tanpa memeriksa apakah ada atau tidaknya cidera janji Para Penggugat;
- Bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan balik nama (*lavering juridische*) Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No. 1231 / Desa Blongkeng dengan dasar Risalah Lelang Nomor 627/37/2021 tanggal 18 Agustus 2021;
- Bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena membeli Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No. 1231 / Desa Blongkeng tanpa melihat terlebih dahulu apakah tanah yang dilelang tersebut tidak mengandung maladministrasi yang dilakukan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan konstruksi dalil-dalil posita seperti itu maka Para Penggugat di dalam petitumnya meminta agar Penggugat I dinyatakan tidak melakukan cidera janji (petitum ke-3) sedangkan Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (petitum ke-4). Adapun yang menjadi pokok permasalahan yang akan dibahas oleh Hakim Anggota II di dalam pertimbangan beda pendapatnya (*Dissenting Opinion*) adalah;

- Apakah petitum yang di dalamnya berbunyi menyatakan Penggugat I tidak melakukan cidera janji dan petitum yang di dalamnya berbunyi menyatakan Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dapat digabungkan dalam satu gugatan ?
- Apakah penggabungan yang demikian dapat mengakibatkan gugatan kabur atau tidak ?

Menimbang, bahwa sejatinya tiap-tiap hak keperdataan memiliki khasanahnya sendiri, maka daripada itu dalam upaya untuk mempertahankan hak-hak keperdataan tersebut dimuka Pengadilan, tiap-tiap gugatan perdata harus disusun secara tersendiri dan mandiri. Pengecualian untuk penggabungan gugatan pada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya bersifat kasuistis dan limitatif, jika gugatan tersebut dipandang memiliki hubungan logis (*innerlijke samenhang*) antara premis-premis hukumnya yang apabila diperiksa secara terpisah justru akan mengakibatkan terputusnya suatu rangkaian peristiwa hukum atau menimbulkan cacat logika (*logical fallacy*). Selanjutnya Hakim Anggota II akan mempertimbangkan apakah antara petitum yang menyatakan Penggugat I tidak melakukan cidera janji dan petitum yang menyat akan Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terdapat hubungan logis seperti yang telah dibahas sebelumnya ?;

Menimbang, bahwa pertama-tama harus dipahami bahwa dalam hukum pembuktian yang dapat dibuktikan hanyalah sebatas perbuatan/peristiwa yang bersifat *positif* atau perbuatan/peristiwa yang existensinya atau keberadaannya dapat diindera dan dilogikakan sebagai sesuatu atau peristiwa yang “ada” atau bersifat *nisbi* (vide kaidah hukum dalam Putusan MARI Nomor 162 K/Sip/1955) sebaliknya jika pihak mendalilkan tidak melakukan sesuatu apa pun atau *negatif* maka tiadalah ia dapat dibebani untuk membuktikan ketiadaan tersebut (mengingat secara logis tidak mungkin dapat membuktikan adanya sesuatu kenihilan, vide kaidah hukum Putusan MARI Nomor 158 K/Sip/1954);

Menimbang, bahwa adapun di dalam posita ke-4 dan ke-5 Para Penggugat mendalilkan bahwa dirinya telah melaksanakan prestasi-prestasinya yang tentunya akan sangat mudah dan logis jika Para Penggugat meminta agar Tergugat I telah melakukan cidera janji. Namun demikian di dalam petitum ke-3 Para Penggugat justru meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Para Penggugat tidak melakukan cidera janji. Hal ini tentunya bukan hanya tidak lazim namun terangat-terang bertentangan dengan asas-asas pembuktian dimuka persidangan sebagaimana didalam Putusan-Putusan MARI tersebut serta mengandung cacat logika (*logical fallacy*) karena bertentangan dengan prinsip-prinsip logika dan silogisme. Disamping itu dengan mendalilkan bahwa Para Penggugat tidak melakukan cidera janji maka secara *a contrario* Para Penggugat telah menyatakan Tergugat I telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) disisi lain. Mengingat secara dialektis tidak melakukan sesuatu merupakan keadaan *anti-thesis* dari melakukan sesuatu. Ketidak laziman konstruksi logika seperti dalam posita seperti ini tentunya memancing rasa ingin tahu Hakim Anggota II untuk melakukan penetrasi lebih dalam untuk mengetahui apa yang melatar belakangi munculnya konstruksi dalil gugatan yang seperti ini serta apa yang sebenarnya dihendaki oleh Para Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa setelah Hakim Anggota II mengaitkannya dengan masalah lelang jaminan/agunan sebagaimana di dalam posita ke-8 sampai dengan ke-13 maka menjadi teranglah kiranya mengapa pada petitum ke-3 Para Pengg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gat memulai *axioma*nya dengan pernyataan bahwa Penggugat I tidak melakukan cidera janji. Mengingat dengan dinyatakan Penggugat I telah tidak melakukan cidera janji, maka Para Penggugat berharap Para Tergugat beralasan untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun apakah benar seperti itu logika hukumnya ?. Didalam pertimbangan ini Hakim Anggota II akan menerangkan seperti apa logika hukum yang sebenarnya/seharusnya atas dalam mengejawantahkan (*breaking down*) perkara aquo;

Menimbang, bahwa adapun dalam prinsip *ratio* (cabang ilmu logika yang memfokuskan pada studi komparasi secara formal logis) suatu perbandingan atau komparasi harus bersifat paralel, atau dikenal dengan istilah "*apple to apple comparison*". Dalam gugatan aquo Para Penggugat memulai mengkonstruksikan dalil gugatannya dengan membandingkan pernyataan negasi bahwa Penggugat I "*tidak*" melakukan cidera janji (vide posita ke-8), maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melelang jaminan/agunan Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No. 1231 / Desa Blongkeng adalah perbuatan melawan hukum (vide posita ke-13). Hal ini secara logika tentulah keliru atau cacat logika (*tautologi*). Mengingat pernyataan "*tidak melakukan cidera janji*" kontradiksinya adalah "*melakukan cidera janji*" dan bukanlah "*melakukan perbuatan melawan hukum*". Konstruksi yang keliru ini dapat kita lihat jika kita perhatikan dengan seksama di dalam posita ke-2 gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa di dalam posita ke-2 gugatan, Para Penggugat mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No. 1231 / Desa Blongkeng termasuk dalam klausula jaminan/agunan dalam perjanjian utang-piutang antara Para Penggugat selaku debitur dengan Tergugat I selaku kreditur, yang artinya klausula jaminan/agunan merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan (vide pasal 1131 KUHP) terhadap perjanjian induk yang berupa perjanjian hutang-piutang. Berdasarkan sifatnya, dimulainya perjanjian *accessoir* tersebut digantungkan pada sebab yang belum terjadi, namun sifat mengikat daripada perjanjian *accessoir* tetap sama dengan perjanjian induknya. Oleh karena adanya kesepakatan dan perjanjian yang mengatur sebab khusus mengenai lelang/agunan, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melelang jaminan/agunan Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No. 1231 / Desa Blongkeng secara sepihak sebagaimana yang di dalilkan oleh Para Penggugat, seharusnya tidaklah dapat dikonstruksikan/diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, melainkan harus dikonstruksikan/diklasifikasikan sebagai perbuatan cidera janji atas perjanjian induknya;

Menimbang, bahwa dengan kata lain, pengkonstruksian atau pengklasifikasian perbuatan cidera janji sebagai perbuatan melawan hukum di dalam suatu g



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ugatan justru membuat gugatan tersebut menjadi kabur dan merugikan kepentingan hukum Para Tergugat dalam mengajukan pembelaannya. Mengingat dasar hukum dan prinsip-prinsip pembuktian dalam cidera janji dan perbuatan melawan hukum adalah dua hal yang saling berbeda dan tidak dapat saling dicampurkan;

Menimbang, bahwa selain itu penambahan perbuatan-perbuatan lainnya yang dikatakan Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum antara lain seperti Tergugat I telah tidak memberitahukan hasil lelang dan pengembalian sisa lelang kepada Para Penggugat, Tergugat II secara melawan hukum menerbitkan Risalah Lelang Nomor 627/37/2021 tanggal 18 Agustus 2021, Tergugat III telah melakukan balik nama (*lavering juridische*) secara melawan hukum dan Tergugat IV telah membeli Sertifikat Hak Milik No. 1237 / Desa Blongkeng dan Sertifikat Hak Milik No. 1231 / Desa Blongkeng secara melawan hukum merupakan perbuatan yang berdiri sendiri yang lahir dari ketentuan perundangan-undangan dan tidak memiliki interrelasi logis secara langsung dengan perbuatan cidera janji sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sehingga demikian telah semakin teranglah adanya pencampuran adukan gugatan antara gugatan cidera janji (*wanprestasi*) dan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) di dalam gugatan aquo. yang mana pencampuran yang seperti ini jelas dan terang dilarang sebagaimana Yuri Sprudensi MARI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang pada pokoknya berbunyi "*Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula*". Sehingga menurut Hakim Anggota II eksepsi ke-2 Tergugat I tentang gugatan kabur karena mencampurkan perbuatan melawan hukum dan pembatalan peralihan SHM adalah beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta segala peraturan perundang - undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

**Dalam Konvensi;**

**Dalam Eksepsi;**

Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara;**

Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

**Dalam Rekonvensi;**

Menolak gugatan Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 60 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Menghukum Para Penggugat konvensi/ Para Tergugat rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 3.540.000,00 (tiga juta lima ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid pada hari Jumat, tanggal 06 Januari 2023 oleh kami Endi Nurindra Putra, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Fakhruddin Said Ngaji, S.H.,M.H dan Alfian Wahyu Pratama, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin, tanggal 06 Februari 2023 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Tristiana Erni Sumartini Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mungkid dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, kuasa Tergugat III dan kuasa Tergugat IV tanpa dihadiri Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fakhruddin Said Ngaji, S.H., M.H

Endi Nurindra Putra, S.H., M.H.

Alfian Wahyu Pratama, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Tristiana Erni Sumartini

## Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran ..... Rp. 30.000,- (tiga puluh ribu rupiah);
2. Biaya panggilan ..... Rp. 1.752.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh dua ribu rupiah);
3. Biaya ATK ..... Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah);
4. biaya PS ..... Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah);
5. Pemberitahuan ..... Rp. 573.000,00 (lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);
6. Materai putusan ..... Rp. 20.000,- (sepuluh ribu rupiah);
7. Redaksi putusan ..... Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah);

Halaman 61 dari 61 Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN.Mkd



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

8. PNBP ..... Rp. 80.000,- (delapan puluh ribu rupiah);

**Jumlah** ..... **Rp.** 3.540.000,00 (tiga juta lima ratus empat puluh  
ribu rupiah);-----