



PUTUSAN

Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

SUDARNO, beralamat di Purwareja RT 004 RW 012 Desa Purwareja Kecamatan Purwareja Klampok Kabupaten Banjarnegara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rizaldi Nasution, S.E., S.H., M.H., Advokat/ Pengacara dan Penasehat Hukum dari Law Office "RIZALDI TIGOR NASUTION & PARTNERS" beralamat di Jl. Alternatif Cibubur, Kawasan Niaga Citra Gran Blok R.15 No.17 Cibubur-Bekasi, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2021, selanjutnya sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan

1. **PT. Bank BRI (Persero), Tbk Jakarta Cq. PT. Bank BRI (Persero), Tbk Kanwil D.I Yogyakarta Cq. Pimpinan PT. Bank BRI (Persero), Tbk Cabang Banjarnegara**, Alamat Jalan Pemuda Nomor 70 Banjarnegara, selanjutnya sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. **Menteri Keuangan Republik Indonesia di Jakarta Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kanwil Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta Cq. Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto**, Alamat Jalan Pahlawan Nomor 876 Purwokerto, selanjutnya sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
3. **WAHYU KUSUMANINGRUM**, Alamat Kecitran RT 001 RW 001 Desa Kecitran Kecamatan Purwareja Klampok

Halaman 1 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



Kabupaten Banjarnegara, selanjutnya sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

4. **BUDI SANTOSO**, Alamat Purwareja RT 002 RW 012 Desa Purwareja Kecamatan Purwareja Klampok Kabupaten Banjarnegara, selanjutnya sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;
5. **Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah di Semarang Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Banjarnegara** di Jalan Letjend Suprpto Nomor 68 Banjarnegara, selanjutnya sebagai Terbanding V semula Tergugat V;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 17 Nopember 2021 Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 7 Desember 2021 Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
3. Berkas perkara Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Bnr, berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Bnr tanggal 7 Oktober 2021;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 29 Maret 2021 yang telah tercatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara tanggal 30 Maret 2021, terdaftar di bawah Register Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Bnr, surat gugatan tersebut telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 2 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



1. Bahwa PENGGUGAT (sebagai Debitur) melakukan perjanjian kredit modal kepada TERGUGAT I (kreditur) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan adanya penambahan plafond kredit Rp2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dengan nomor Rek: 004-01-501037-15-4 juga adanya Kredit Investasi sebesar pokok Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dimana dalam perjanjian kredit tersebut diatas sebagai agunannya berupa:
 - a. SHM nomor 1445 atas nama Sudarmo;
 - b. SHM nomor 15 93 atas nama Suciati;
 - c. SHM nomor 1513 atas nama Sudarmo;
 - d. Kendaraan bermotor atas nama Suciati bukti kepemilikan BPKB nomor: M- 02432342;
 - e. SHM nomor 3202 atas nama Muchdori alias Sarnen;
 - f. SHM nomor 539 atas nama Sudarno;
 - g. SHM nomor 167 atas nama Muchdori alias Sarnen;
 - h. SHM nomor 01538 atas nama Suciati;
 - i. SHM nomor 1789 Muchdori alias Sarnen;
 - j. Kendaraan bermotor atas nama Sudarno bukti kepemilikan BPKB nomor 107935400;
 - k. SHM nomor 1520 atas nama Muchdori alias Sarnen;
 - l. SHM nomor 01836 atas nama Sudarno;
2. Bahwa dalam berjalannya masa kredit tersebut, PENGGUGAT (sebagi Debitur) selama ini mempunyai itikad baik dengan nilai uang yang telah diangsur PENGGUGAT kepada TERGUGAT I total yang sudah masuk sebesar Rp1.278.000.000,00 (satu milyar dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) yang tidak menjadi perhitungan TERGUGAT I, dimana kalau dinilai dengan nominal ukuran uang sangatlah besar yang telah disetor PENGGUGAT tersebut; selanjutnya
3. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2020 telah terjadi penjualan lelang dengan risalah lelang nomor 0573/44/2020 yang dilakukan TERGUGAT I dengan TERGUGAT II terhadap tanah SHM 167 atas nama Alm. Muchdori alias Sarnen dengan luas 200 m2 terletak di Desa Kecitraan Kecamatan Purwareja Klampok Kabupaten Banjarnegara dengan harga lelang Rp95.000.000,00 (sembilan puluh
Halaman 3 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



lima juta rupiah) dibalik nama oleh TERGUGAT V kepada atas nama TERGUGAT III; berikutnya

4. Bahwa pada tanggal 5 November 2020 terjadi penjualan lelang dengan risalah lelang nomor 0648/44/2020 yang dilakukan TERGUGAT I dengan TERGUGAT II terhadap tanah SHM 1520 nama Alm. Muchdori alias Sarnen dengan luas 248 m2 terletak di Desa Purwareja Kecamatan Purwareja Klampok Kabupaten Banjarnegara dengan harga lelang Rp117.000.000,00 (seratus tujuh belas juta rupiah) dibalik nama oleh TERGUGAT V kepada atas nama TERGUGAT IV;
5. Bahwa adanya somasi-somasi atau Wanprestasi/cedera janji yang dituduhkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT (sebagi debitur) sangatlah tidak tepat, dan mengakibatkan timbulnya tindakan penjualan lelang kedua bidang tanah tersebut atas milik Penjamin yang telah meninggal dunia pada tanggal 10 Februari 2020 yang seharusnya tidak dapat dilaksanakan penjualan lelang dan balik nama yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, dikarenakan adanya kematian penjamin tersebut yaitu:
 - Hapuslah segala perjanjian dan kuasa-kuasa yang diberikan penjamin;
 - Adanya kematian penjamin dengan demikian jatuhlah waris terhadap kedua bidang tanah-tanah tersebut kepada ahli waris berdasarkan Pasal 42 ayat 1 dan Pasal 53 PP. RI nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menerangkan: Peralihan hak pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia, dalam artinya bahwa sejak itu ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Maka Pasal 42 ayat 1 dan Pasal 53 PP. RI nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ini suatu kepastian hapusnya hak tanggungan akibat pewarisan, **jadi tindakan penjualan lelang tanggal** tanggal 17 Juli 2020 dan tanggal 5 November 2020 adalah penjualan lelang beritikad buruk yang telah memenuhi perbuatan melawan hukum, maka patutlah kiranya kedua penjualan lelang tersebut adalah batal demi hukum;

Halaman 4 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



6. Bahwa terhadap tindakan-tindakan tersebut diatas dalam jual beli lelang yang dilakukan PARA TERGUGAT adalah suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT, dimana tindakan jual beli lelang dengan menerbitkan sertifikat yang dilakukan PARA TERGUGAT adalah telah melanggar Pasal 12 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan;
7. Dimana akibat pemaksaan yang dilakukan PARA TERGUGAT dalam penjualan lelang tanggal tanggal 5 November 2020 dan tanggal 5 November 2020 yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sangat merugikan PENGGUGAT tidak sedikit yaitu:
 - a. Kerugian materiil (actual loss) PENGGUGAT terhadap kedua bidang tanah sebesar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian immaterial (ideal loss) PENGGUGAT tidak dapat mencari nafkah akibat peristiwa ini yang sangat mengganggu tempat usaha untuk mencari kebutuhan keluarga PENGGUGAT sebesar:Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah); dan PENGGUGAT beserta keluarga (anak) mengalami intimidasi dan tekanan yang dilakukan PARA TERGUGAT berakibat deperesi, sehingga menghabiskan biaya untuk berobat sebesar: Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
Total Kerugian materiil dan immaterial sebesar: Rp580.000.000,00 (lima ratus delapan puluh juta rupiah);
(Terhitung sejak Nopember 2020 ini sampai keputusan perkara ini nanti dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT, semua kerugian PENGGUGAT ini harus menjadi tanggung jawab PARA TERGUGAT)
8. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didasarkan atas bukti-bukti yang benar dan tidak bisah dibantahkan lagi, maka semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT haruslah dinyatakan sah dan berharga;
9. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh PARA TERGUGAT, maka PENGGUGAT mohon agar PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar dwangsom/uang paksa kepada PENGGUGAT sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Halaman 5 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



10. Bahwa mengingat gugatan PENGGUGAT ini cukup beralasan, maka wajar apabila putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun PARA TERGUGAT verzet, banding atau kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarnegara atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan PARA TERGUGAT tidak dapat mengosongkan 2 (dua) bidang tanah masing-masing luas 200 m² dengan SHM nomor 167 yang terletak jalan terletak di Desa Kecitraan Kecamatan Purwareja Klampok Kabupaten Banjarnegara dan tanah luas 248 m² dengan SHM nomor 1520 terletak di Desa Purwareja Kecamatan Purwareja Klampok Kabupaten Banjarnegara tersebut Noneksektabel;
5. Menyatakan batal demi hukum Penjualan lelang tanggal 17 Juli 2020 dengan Surat Risalah Lelang nomor 0573/44/2020 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT IV tersebut dan penjualan lelang tanggal 5 November 2020 dengan risalah lelang nomor 0648/44/2020 batal demi hukum;
6. Menyatakan batal demi hukum SHM nomor 167 dengan luas 200 m² atas nama TERGUGAT III dan SHM nomor 1520 dengan 248 m² atas nama TERGUGAT IV tersebut batal demi hukum;
7. Menghukum TERGUGAT III untuk mengembalikan sertifikat nomor 167 dengan luas 200 m² yang terletak jalan terletak di Desa Kecitraan Kecamatan Purwareja Klampok Kabupaten Banjarnegara dalam keadaan semula;
8. Menghukum TERGUGAT IV untuk mengembalikan SHM nomor 1520 dengan luas 248 m² yang terletak di Desa Purwareja Kecamatan Purwareja Klampok Kabupaten Banjarnegara dalam keadaan semula;
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT materil dan immateril total Rp580.000.000,00 (lima ratus delapan puluh juta rupiah);

Halaman 6 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



10. Menghukum PARA TERGUGAT membayar dwangsom/uang paksa kepada PENGGUGAT sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap Ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorrad);
12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas surat gugatan dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan jawaban yaitu sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan jawabannya tertanggal 12 Juli 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
3. Bahwa Dari sekian banyak uraian gugatan Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN.
4. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut.

Halaman 7 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



5. Bahwa Penggugat bersama-sama istrinya (Nyonya Suciati) adalah debitur dari Tergugat I yang telah menerima 2 (dua) fasilitas kredit berupa:

1. Kredit Modal Kerja (KMK) dalam bentuk Rekening Courant (R/C) Maksimum CO Tetap sebesar pokok Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 196 tanggal 23 Maret 2009 yang dibuat di hadapan Sony Dewangkoro, Sarjana Hukum, Notaris di Banjarnegara.

Perjanjian kredit tersebut telah dilakukan addendum karena penambahan plafond/suplesi dan perpanjangan jangka waktu sehingga plafond kredit yang diterima oleh Para Penggugat menjadi sebesar pokok Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Suplesi/Penambahan Kredit Nomor: 3 tanggal 14 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Sony Dewangkoro, Sarjana Hukum, Notaris di Banjarnegara.

2. Kredit Investasi (KI) sebesar pokok Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor: 01-04/2017 tanggal 7 April 2017 yang dibukukan dan didaftarkan pada Sony Dewangkoro, Sarjana Hukum, Notaris di Banjarnegara tanggal 7 April 2017.

7. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kedua fasilitas kredit tersebut, selain agunan berupa: 2 (dua) kendaraan bermotor dengan bukti kepemilikan BPKB Nomor M-02432342 tanggal 5 November 2015 atasnama Suciati dan BPKB Nomor I-07935400 tanggal 21 Maret 2012 atasnama Sudarno, Penggugat bersama-sama Istrinya (Nyonya Suciati) juga menyerahkan beberapa bidang tanah dan atau tanah berikutan bangunan dengan bukti kepemilikan masing-masing sebagai berikut:

Halaman 8 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1789/Ds. Purwareja, Kec. Purwarejo Klampok, Kab. Banjarnegara atasnama Muchdori alias Sarnen.
2. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3202/Desa Purworejo, Kec. Purworeja Klampok, Kab. Banjarnegara atasnama Muchdori alias Sarnen.
3. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 167/Desa Kecitran, Kec. Purworejo Klampok, Kab. Banjarnegara atasnama Muchdori alias Sarnen.
4. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1593/Desa Purworeja, Kec. Purworeja Klampok, Kab. Banjarnegara atasnama Suciati.
5. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1520/Desa Purworeja, Kec. Purworeja Klampok, Kab. Banjarnegara atasnama Muhdori alias Sarnen.
6. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1445/Desa Kecitran, Kec. Purworeja Klampok, Kab. Banjarnegara atasnama Sudarno.
7. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00539/Desa Pegalongan, Kec. Patikraja, Kab. Banyumas atasnama Sudarno.
8. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01513/Desa Kecitran, Kec. Purworeja Klampok, Kab. Banjarnegara atasnama Sudarno.
9. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01538/Desa Kecitran, Kec. Purworeja Klampok, Kab. Banjarnegara atasnama Suciati.
10. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak

Halaman 9 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



Milik (SHM) Nomor: 01836/Desa Kecitran, Kec. Purworeja Klampok, Kab. Banjarnegara atasnama Sudarno.

Agunan-agunan tersebut di atas telah dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I dan telah terbit Sertifikat Hak Tanggungannya sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 00705/2011 tanggal 5 Mei 2011 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 73/PWR-KLP/II/2011 tanggal 25 Februari 2011.
2. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat II No. 00330/2015 tanggal 9 Maret 2015 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.52/PWR-KLP/II/2015 tanggal 5 Februari 2015.
3. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat III No. 02408/2019 tanggal 5 September 2019 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.73/PWR-KLP/IV/2019 tanggal 30 April 2019.
4. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 02831/2019 tanggal 21 Oktober 2019 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.109/PWR-KLP/V/2019 tanggal 28 Mei 2019.
5. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 01116/2013 tanggal 25 Februari 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.026/2012 tanggal 4 Februari 2013.
6. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat II No. 01976/2015 tanggal 7 April 2015 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.027/2015 tanggal 23 Februari 2015.
7. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat III No. 02858/2018 tanggal 30 April 2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.025/2018 tanggal 5 April 2018.

Halaman 10 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



8. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 00996/2014 tanggal 13 Mei 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.78/PWR-KLP/II/2012 tanggal 22 Februari 2012.
9. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat II No. 00716/2016 tanggal 28 Maret 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.53/PWR-KLP/II/2016 tanggal 9 Februari 2016.
10. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 00448/2009 tanggal 20 Mei 2009 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.80/PWR-KLP/III/2009 tanggal 23 Maret 2009.
11. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat II No. 01199/2016 tanggal 10 Mei 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.142/PWR-KLP/IV/2016 tanggal 7 April 2016.
12. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat III No. 03194/2018 tanggal 26 Desember 2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.99/PWR-KLP/III/2018 tanggal 23 Maret 2018.
13. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat II No. 01033/2016 tanggal 26 April 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.102/PWR-KLP/III/2016 tanggal 14 Maret 2016.
14. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat III No. 03197/2018 tanggal 26 Desember 2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.77/PWR-KLP/III/2018 tanggal 8 Maret 2018.
15. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 00717/2016 tanggal 28 Maret 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.54/PWR-KLP/II/2016 tanggal 9 Februari 2016.
16. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat II No. 02775/2018 tanggal 19 November 2018 berdasarkan

Halaman 11 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.73/PWR-KLP/II/2018 tanggal 28 Februari 2018.

17. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat II No. 00704/2011 tanggal 6 Mei 2011 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.72/PWR-KLP/II/2011 tanggal 25 Februari 2011.
18. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat III No.00857/2013 tanggal 21 Maret 2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.21/PWR-KLP/II/2013 tanggal 14 Januari 2013.
19. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat IV No. 00331/2015 tanggal 9 Maret 2015 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.53/PWR-KLP/II/2015 tanggal 5 Februari 2015.
20. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat V No. 02833/2019 tanggal 21 Oktober 2019 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.110/PWR-KLP/V/2019 tanggal 28 Mei 2019.

Dengan telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan atas agunan kredit di atas, jelas bahwa pengikatan Hak Tanggungan atas agunan kredit tersebut adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga membawa konsekuensi yuridis apabila Penggugat bersama istrinya (Nyonya Suciati) sebagai Debitur cidera janji, maka Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan Pertama BERHAK menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hak Tergugat I tersebut sesuai ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai berikut:

Pasal 6:

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan

Halaman 12 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Pasal 20 ayat (1):

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

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

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

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

Hak Tergugat I tersebut di atas juga telah ditegaskan dan disepakati dalam APHT-APHT di atas Pasal 2 butir 6 yang menyatakan bahwa:

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

Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,

Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,

Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi

Halaman 13 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



*Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,
Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas dan
Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.*

8. Bahwa Akta-akta Perjanjian kredit tersebut telah dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Notaris/PPAT, artinya sebelum Para Pihak menandatangani telah dibacakan dan dijelaskan isinya oleh Notaris/PPAT sehingga Para Pihak telah mengetahui hak dan kewajibannya dalam perjanjian-perjanjian tersebut.

Selain itu Akta otentik merupakan pembuktian yang sempurna, dan jika ada pihak yang menyangkal atas Akta tersebut maka yang menyangkal harus membuktikan bantahannya.

Akta-akta Perjanjian (Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang ditandatangani oleh Penggugat bersama-sama istrinya (Nyonya Suciati) dengan Tergugat I tersebut diatas dibuat secara notariil dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), serta berlaku sebagai undang-undang bagi Para Pihak (*Vide: Pasal 1338 KUHPerdata*).

9. Bahwa Dalam perkembangannya, ternyata Penggugat telah cidera janji tidak dapat memenuhi kewajiban mengangsur pinjamannya kepada Tergugat I secara **tepat waktu** dan **tepat jumlah** sesuai perjanjian kredit, sehingga kreditnya menjadi menunggak.

Atas kondisi tersebut, Tergugat I telah melakukan

Halaman 14 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



penagihan hingga memberikan surat peringatan-peringatan kepada Para Penggugat sebagaimana berikut:

1. Surat No. B.2421 KC.VII/ADK/10/2019 Tanggal 8 Oktober 2019 perihal Peringatan I (Pertama).
2. Surat No. B.2509 KC.VII/ADK/10/2019 tanggal 21 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan II (Kedua).
3. Surat No. B.2651 KC.VII/ADK/11/2019 tanggal 8 November 2019 perihal Surat Peringatan III (Ketiga).
4. Surat No. B.41 KC.VII/ADK/01/2020 tanggal 7 Januari 2020 perihal Surat Peringatan Default.
5. Surat No. B.144 KC.VII/ADK/01/2020 tanggal 28 Januari 2020 perihal Surat Peringatan Default

Dalam setiap surat peringatan telah dicantumkan dengan jelas kewajiban Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, baik tunggakan pokok, bunga dan penalty serta tanggal pembayaran, namun demikian Penggugat tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana disampaikan dalam surat peringatan tersebut bahkan sampai dengan Fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) telah **jatuh tempo kredit pada tanggal 14 Januari 2020**, Penggugat tidak juga melunasi hutangnya, oleh karenanya Penggugat nyata-nyata sudah memenuhi kategori **wanprestasi/cidera janji**.

- 10 Bahwa Telah cidera janji/wanprestasinya Penggugat yang demikian adalah sesuai pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika, hal. 454 menyebutkan bahwa wanprestasi yaitu keadaan dimana Debitur tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali atau tidak memenuhi prestasi tepat waktu atau tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

Pendapat senada juga disampaikan oleh Handri Raharjo dalam bukunya Hukum Perjanjian di Indonesia, terbitan

Halaman 15 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



Pustaka Yustisia, tahun 2009, halaman 80 yang menyatakan bahwa debitur dikatakan wanprestasi (cidera janji) apabila:

- a) sama sekali tidak memenuhi prestasi,
- b) memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
- c) memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu (terlambat),
- d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

11 Bahwa Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat angka 2 yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat mempunyai itikad baik dengan telah melakukan penyetoran kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.278.000.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh delapan juta rupiah).

Dalil posita gugatan Penggugat sangat tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, dimana Penggugat telah terbukti wanprestasi/cidera janji atas kewajiban kreditnya. Untuk dapat dikatakan sebagai Debitur yang beritikad baik bukan dari banyak sedikitnya setoran yang telah dilaksanakan namun ditentukan oleh ketaatan Penggugat selaku Debitur untuk melaksanakan semua kewajiban yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit termasuk namun tidak terbatas pada kewajiban untuk membayar angsuran secara tepat waktu dan tepat jumlahnya.

12 Bahwa Atas wanprestasi/cidera janjinya Penggugat tersebut, maka berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) serta Pasal 2 butir (6) pada Akta Pemberian Hak Tanggungan, Tergugat I berhak untuk melakukan eksekusi lelang terhadap obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) dan mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan lelang tersebut.

Halaman 16 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



- 13 Bahwa Dalam rangka proses lelang atas agunan kredit tersebut, Tergugat I telah melaksanakan semua tahapan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dari mulai permohonan lelang kepada KPKNL Purwokerto, pengumuman lelang melalui selebaran, pengumuman melalui surat kabar sampai dengan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur (Penggugat).
- 14 Bahwa Setelah melalui tahapan dan proses lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka telah dilaksanakan lelang terhadap agunan kredit pada tanggal 17 Juli 2020 dengan hasil atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 167/Desa Kecitran atasnama Muchdori alias Sarnen laku terjual lelang kepada Wahyu Kusumaningrum dengan harga lelang sebesar Rp. 95.000.000.- (Sembilan puluh lima juta rupiah). Selanjutnya Tergugat I juga telah melaksanakan lelang ulang pada tanggal 5 November 2020 dengan hasil atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1520/Desa Purwareja atasnama Muchdori alias Sarnen laku terjual lelang kepada Budi Santoso dengan harga lelang sebesar Rp. 117.000.000, (seratus tujuh belas juta rupiah).
- 15 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat angka 5 yang pada intinya mendalilkan bahwa Tergugat I tidak dapat melaksanakan eksekusi lelang atas obyek sengketa dengan alasan Muchdori sebagai pemilik SHM No.167/desa Kecitran dan SHM No.1520/Desa Purwareja telah meninggal dunia. Dalil posita gugatan Penggugat aquo sangatlah sesat dan tidak sesuai dengan norma hukum yang berlaku mengingat walaupun Pemberi Hak Tanggungan telah meninggal dunia, hal tersebut tidak menyebabkan Kreditur sebagai Pemegang

Halaman 17 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG

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)



Hak Tanggungan kehilangan hak untuk melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa.

Hal tersebut diatur didalam Pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah sebagai berikut:

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada.”

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 7 disebutkan:

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan Pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.

- 16 Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat angka 6 yang mendalilkan bahwa Eksekusi lelang atas obyek sengketa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II bertentangan dengan ketentuan Pasal 12 UUHT. Dalil Penggugat aquo menunjukkan bahwa Penggugat sama sekali tidak memahami maksud dari ketentuan Pasal 12 UUHT dengan Eksekusi Lelang atas obyek sengketa yang telah Tergugat I laksanakan sebelumnya.

Pasal 12 UUHT berbunyi:

Janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji, batal demi hukum.

Pasal tersebut jelas memuat larangan bagi Kreditur untuk serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji **BUKAN** larangan untuk melakukan lelang atas obyek Hak Tanggungan. Bahkan dalam Penjelasan Pasal 12 UUHT, Pemegang Hak Tanggungan dapat menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan.

Penjelasan Pasal 12 berbunyi:

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan Debitur dan Pemberi Hak Tanggungan lainnya,

Halaman 18 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitur cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi Pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.

Pasal 20 ayat (1) UUHT

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

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

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka jelas Eksekusi Lelang atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 12 UUHT.

- 17 Bahwa Selanjutnya Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat angka 7 serta petitum primer angka 9 yang pada intinya mendalilkan bahwa akibat perbuatan Tergugat I melakukan lelang atas obyek sengketa menyebabkan Penggugat telah mengalami kerugian material dan immaterial sebesar Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah).

Dalil posita dan petitum primer Penggugat aquo sangat tidak layak untuk dikabulkan mengingat semua proses kredit, pengikatan agunan hingga lelang atas obyek sengketa

Halaman 19 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



dalam perkara aquo telah dilakukan dengan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya terkait kerugian immateriil yang diminta Penggugat juga sangat tidak berdasar, apalagi menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 7 Oktober 1976 Nomor 196K/Sip/1974 dalam menilai jumlah ganti rugi immateriil pada intinya *perlu ditinjau kedudukan kemasyarakatan dari pihak yang dirugikan tersebut.*

Lebih lanjut lagi dalam Putusan MARI No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 disebutkan sebagai berikut :

“Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar uang ganti rugi kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut”

Dalam hal inipun harus dibuktikan adanya relevansi hukum antara kerugian immateriil yang diderita (*quod non*) dikaitkan dengan status kemasyarakatan Penggugat.

- 18 Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat angka 9 serta petitum primer angka 10 yang memohonkan agar Yang Mulia menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, bila mana tidak menjalankan putusan ini secara sukarela.

Tuntutan pembayaran *dwangsom* tersebut tidak layak untuk dikabulkan karena sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 79 K/Sip/1972 disebutkan bahwa *Dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang.

- 19 Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 10 dan petitum primair angka 11 yang pada intinya meminta kepada majelis Hakim menyatakan

Halaman 20 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding maupun Kasasi dari pihak manapun.

Posita dan Petitum Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak, karena sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA no. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Sesuai dengan ketentuan tersebut maka Penggugat dalam mengajukan putusan serta merta harus menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi. Tanpa jaminan tersebut maka tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

- 20 Bahwa Selanjutnya mengingat dalam setiap pelaksanaan lelang atas obyek sengketa Tergugat I telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka demi hukum petitum primer Penggugat angka 5 yang memohonkan agar lelang atas obyek sengketa yang telah dilaksanakan pada tanggal 17 Juli 2020 dan tanggal 5 November 2020 tersebut dapat batal demi hukum harus ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Yang memeriksa dan memutus perkara aquo.
- Dalil-dalil petitum Penggugat yang demikian jelas bertentangan dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 1 49 dan Pasal 4 Peraturan Menteri

Halaman 21 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang secara tegas menyatakan *"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*.

Selain itu Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan *"bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*.

- 21 Bahwa Selanjutnya Tergugat I juga menolak dengan tegas petitum primer Penggugat angka 6 serta 7 yang pada prinsipnya mendalilkan bahwa peralihan hak milik atas SHM No.167 dari atas nama Muchdori alias Sarnen menjadi Wahyu Kusumaningrum (Tergugat III) berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor: 0573/44/2020 serta SHM No.1520 dari atas nama Muchdori alias Sarnen menjadi Budi Santoro (Tergugat IV) berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor: 0648/44/2020 adalah batal demi hukum.

Petitum Penggugat aquo sangat tidak berdasar hukum sama sekali, Tergugat III dan Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik sehingga selayaknya mendapat perlindungan hukum termasuk namun tidak terbatas pada proses balikhnama atas obyek lelang.

Hal tersebut sesuai dengan SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Untuk dapat disebut sebagai Pembeli yang baik dan karenanya perlu dilindungi oleh undang-undang, SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan telah memberikan batasan-batasan sebagai berikut:

Halaman 22 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



a) Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/proses dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau
- Pembelian tanah dihadapan PPAT (Sesuai PP Nomor 24 Tahun 1997) atau
- Pembelian terhadap milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adata yaitu dilakukan secara terang dan tunai (dihadapan kepala desa setempat).
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Selain itu dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

22 Bahwa Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka telah jelas bahwa sama sekali tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, mulai dari proses pemberian kredit, pembuatan perjanjian kredit, pengikatan agunan, sampai dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perlu Tergugat I sampaikan bahwa untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam 1365 KUHPerdota sebagaimana berikut:

1. harus ada perbuatan;
2. perbuatan itu harus melawan hukum;

Halaman 23 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



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

Setelah membaca dalil posita gugatan Penggugat, maka tidak satu pun dalil yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, terutama adanya kesalahan (schuld) yang dilakukan oleh Tergugat I.

Dengan demikian maka dalil-dalil posita gugatan Penggugat serta petitum primer angka 3 yang mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah seharusnya ditolak.

- 24 Bahwa Mengingat proses serta prosedur pemberian kredit sampai dengan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sudah seharusnya Tergugat I selaku kreditur serta Tergugat III dan Tergugat IV selaku pemenang lelang yang beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang semestinya.

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

Halaman 24 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



Menimbang, bahwa atas gugatan dari kuasa hukum Penggugat, maka Para Terbanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V masing-masing mengajukan jawaban yaitu sebagai berikut :

Jawaban dari Tergugat II :

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I (Penjual) atas sebidang tanah dan bangunan (objek perkara) yaitu:
 - a. SHM Nomor 1520/Purwareja seluas 248 m² an. Muchdori alias Sarnen, dan
 - b. SHM Nomor 167/Purwareja seluas 200 m² an. Muchdori alias Sarnen.
2. Bahwa objek lelang tersebut adalah barang jaminan Penggugat (Debitur) kepada Tergugat I (Kreditur) yang telah dijual lelang, sehingga Penggugat merasa keberatan dengan alasan dan tuntutan sebagai berikut:
 - a. Pemilik barang jaminan telah meninggal dunia sebelum pelaksanaan lelang *a quo*.
 - b. Tindakan para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum.
 - c. Penggugat menuntut pembatalan Risalah Lelang Nomor 0573/44/2020 tanggal 17 Juli 2020 atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 167/Purwareja an. Muchdori alias Sarnen, dan Risalah Lelang Nomor 0648/44/2020 tanggal 5 November 2020 atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 1520/Purwareja a.n. Muchdori alias Sarnen.
 - d. Penggugat menuntut pembayaran ganti rugi kepada para Tergugat yaitu kerugian material dan immateriil sebesar Rp580.000.000,00 dan *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 setiap hari sejak putusan ini dibacakan.
3. Bahwa terhadap permasalahan *a quo*, Tergugat II bertindak sebagai pelaksana lelang sesuai permohonan dari Tergugat I dan telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).

Halaman 25 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
2. **Eksepsi Error in objecto.**
 - 2.1 Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan tuntutan atas 2 (dua) objek perkara yaitu SHM Nomor 1520/Purwareja a.n. Muchdori alias Sarnen dan SHM Nomor 167/Purwareja a.n. Muchdori alias Sarnen.
 - 2.2 Bahwa perlu ditegaskan dan menjadi perhatian yaitu dalil Penggugat tersebut terdapat kekeliruan atas objek SHM Nomor 167/Purwareja a.n. Muchdori alias Sarnen dikarenakan objek perkara tersebut tidak tercatat sebagai barang jaminan utang Penggugat pada Tergugat I, dan tidak ada hubungan hukum dengan pokok permasalahan *a quo*.
 - 2.3 Bahwa oleh karena telah terdapat kekeliruan objek perkara (*error in objecto*) yang dituntutkan oleh Penggugat, maka menyebabkan syarat formal gugatan menjadi tidak sah, dan karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
3. **Eksepsi Error in Persona.**
 - 3.1 Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II. Untuk itu perlu Tergugat II sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya permohonan lelang dari Tergugat I kepada Tergugat II melalui surat Nomor B.2144/KC-VII/ADK/09/2020 tanggal 18 September 2020 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan.
 - 3.2 Bahwa surat permohonan lelang tersebut disertai Surat Pernyataan Nomor B.2151/KC-VII/ADK/09/2020 tanggal 18 September 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bermaksud menjual objek perkara *a quo* melalui Tergugat II, dengan
Halaman 26 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



bertanggung jawab penuh apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana, dan membebaskan KPKNL Purwokerto/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi dan/atau *dwangsom* yang timbul dikemudian hari.

3.3 Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 17 PMK

Lelang yang menyebutkan yaitu:

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

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

3.4 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* sepenuhnya berada pada Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Purwokerto sebagai pihak Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

3.5 Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Purwokerto masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat II dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Purwokerto sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara
Halaman 27 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa pokok materi gugatan Penggugat terhadap Tergugat II yaitu:
 - a. Penggugat menuntut pembatalan Risalah Lelang Nomor 0573/44/2020 tanggal 17 Juli 2020 atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 167/Purwareja an. Muchdori alias Sarnen, dan Risalah Lelang Nomor 0648/44/2020 tanggal 5 November 2020 atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 1520/Purwareja an. Muchdori alias Sarnen.
 - b. Menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
 - c. Penggugat menuntut pembayaran ganti rugi kepada para Tergugat yaitu kerugian material dan immateriil sebesar Rp580.000.000,00 dan *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 setiap hari sejak putusan ini dibacakan.
3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.
4. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit
 - 4.1 Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat.
 - 4.2 Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 196 tanggal 23 Maret 2009 adalah Penggugat/Debitur dan Tergugat I/Kreditur, yang faktanya Penggugat sebagaimana pula diakuinya telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata) dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.

Halaman 28 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



- 4.3 Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian hanya mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdara).
- 4.4 Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan membuat *playing victim* dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.
- 4.5 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 Halaman 29 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



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/IV/2017, Perjanjian Kredit Nomor
086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak
Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575,
Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik
(SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905,
Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

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

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

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

5. Objek Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Hak Tanggungan Pada Tergugat I Adalah SHM Nomor 1520/Purwareja a.n. Muchdori alias Sarnen yang Diikat Hak Tanggungan

5.1 Bahwa sebagaimana telah Tergugat II sampaikan Dalam Eksepsi yaitu objek perkara yang menjadi barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I hanyalah SHM Nomor Halaman 30 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



1520/Purwareja an. Muchdori alias Sarnen sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 196 tanggal 23 Maret 2009 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00448/2009 tanggal 20 Mei 2009 dan APHT Nomor 80/PWR-KLP/III/2009 tanggal 23 Maret 2009. Hal tersebut sekaligus membantah dalil posita angka 3 dan petitum angka 5 -7 gugatan.

- 5.2 Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan atas barang jaminan 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.
- 5.3 Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian Kredit *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
- 5.4 Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera 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.
- 5.5 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.

Halaman 31 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



5.6 Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam klausul halaman 22-23 Surat Perjanjian Kredit Nomor 196 tanggal 23 Maret 2009 yang berbunyi:

“Selanjutnya Pihak Kedua/Pengambil Kredit/Peminjam menerangkan apabila Pihak Kedua/Pengambil Kredit/Peminjam lalai tidak melunasi/membayar hutangnya sebagaimana mestinya, maka Pihak Pertama/Bank dengan ini diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali untuk melakukan segala tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan tidak ada satupun tindakan yang dikecualikan, berhak menjual secara lelang maupun penjualan secara dibawah tangan atas barang-barang yang dijadikan jaminan tersebut dengan segala sesuatu yang harus dibayar oleh Pihak Kedua/Pengambil Kredit/Peminjam kepada Pihak Pertama/Bank dengan ketentuan apabila ada sisa, maka Pihak Pertama/Bank berkewajiban untuk mengembalikan kepada Pemberi Jaminan dan apabila ada kekurangan, maka itu dianggap hutangnya Pihak Kedua/Pengambil Kredit/Peminjam kepada Pihak Pertama/Bank yang tetap dapat ditagih.

Pihak Kedua/Pengambil Kredit/Peminjam dan/atau Pemberi Jaminan berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri bahwa bilamana barang-barang yang dijadikan jaminan tersebut dilelang atau dijual secara dibawah tangan berdasarkan perjanjian tersebut di atas, maka Pihak Kedua/Pengambil Kredit/Peminjam dan/atau Pemberi Jaminan akan segera menyerahkan barang-barang yang dijaminan tersebut dalam keadaan baik untuk benda jaminan kendaraan dan tanah serta bangunan rumah dalam keadaan kosong dari para penghuni dan/atau para penggarapnya (dalam arti tidak dihuni atau dipakai) untuk benda jaminan tanah kepada Pihak Pertama/Bank atau pihak lain yang membelinya tanpa suatu ganti kerugian berupa apapun juga (jadi atas tanggungan/risiko Pemberi Jaminan sendiri) dan Pihak Kedua/Pengambil Kredit/Peminjam dan/atau Pemberi Jaminan dan/atau para penghuninya atau para penggarapnya bersedia untuk dikeluarkan secara paksa dari tanah (-tanah) dan segala sesuatu yang berada

Halaman 32 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



di atasnya, bilamana perlu dengan perantara pihak yang berwajib.

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

5.8 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil posita angka 6 dan petitum angka 3 s.d. 5 serta 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.

6 Eksekusi Lelang Barang Jaminan Kredit Milik Pihak Ketiga/Penjamin Yang Sudah Meninggal Tetap Tunduk Pada Ketentuan UU Hak Tanggungan

6.1 Bahwa dalil posita angka 5 gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang atas objek perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum karena Pemilik Jaminan telah meninggal sebelum lelang dilaksanakan, sehingga hapuslah segala perjanjian dan kuasa-kuasa yang diberikan Penjamin serta pemegang hak yang baru adalah ahli waris.

6.2 Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum karena sebagaimana dipahami yaitu objek perkara *a quo* (SHM Nomor 1520/Purwareja an. Muchdori alias Sarnen) adalah barang jaminan kredit yang telah diikat hak tanggungan. Sebagaimana asas hak tanggungan yang merupakan hak kebendaan didasarkan pada asas *droit de suite* yang artinya hak kebendaan tersebut mengikuti benda/objeknya ke dalam tangan siapa pun benda/objek tersebut berada. Hal tersebut

Halaman 33 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



tercantum dalam ketentuan Pasal 7 UU Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada.”

Dengan Penjelasan Pasal 7 yaitu:

“Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.”

6.3 Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut telah jelas yaitu meskipun pemilik barang jaminan telah meninggal dunia dan terdapat ahli waris, hal tersebut tidak mengakibatkan hapusnya hak tanggungan dan tetap melekat pada benda/tanah dimaksud.

6.4 Bahwa selain ketentuan tersebut, dipertegas pula dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yang berbunyi:

“(1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;*
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;*
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;*
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.*

6.5 Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka beralihnya kepemilikan tanah bukan merupakan hal yang menyebabkan hapusnya hak tanggungan. Sehingga *in casu* Pemilik Barang Jaminan telah meninggal dunia, jaminan tersebut masih ada dan dapat dieksekusi oleh Tergugat I. Oleh karenanya, terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

7. Tentang Pelelangan Objek Perkara A Quo Sesuai Ketentuan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).

Halaman 34 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



- 7.1 Bahwa sebagai kantor lelang Negara, Tergugat II memiliki tugas dan fungsi melaksanakan lelang sebagaimana ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
- 7.2 Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* (SHM Nomor 1520/Purwareja an. Muchdori alias Sarnen) dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 6 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.
- 7.3 Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui surat Nomor B.2144/KC-VII/ADK/09/2020 tanggal 18 September 2020 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan.
- 7.4 Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:
- *Copy* Surat Perjanjian Kredit Nomor 196 tanggal 23 Maret 2009;
 - *Copy* SHM Nomor 1520/Purwareja an. Muchdori alias Sarnen;
 - *Copy* SHT Nomor 00448/2009 tanggal 20 Mei 2009 dan APHT Nomor 80/PWR-KLP/III/2009 tanggal 23 Maret 2009;
 - Surat No.BS.0143/LIT/12/2020 tanggal 4 Desember 2020 perihal Harga Limit Lelang Jaminan Debitur LPEI (Eximbank);
 - Surat Pernyataan Limit No.B.2151/KC-VII/ADK/09/2020 tanggal 18 September 2020;
 - Surat No.B.2421/KC.VII/ADK/10/2019 tanggal 8 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan I (Satu);
 - Surat No.B.2509/KC.VII/ADK/10/2019 tanggal 21 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan II (Dua);
 - Surat No.B.2658/KC.VII/ADK/11/2019 tanggal 5 November 2019 perihal Surat Peringatan III (Tiga);

Halaman 35 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



- SKPT Nomor: 79/2020 tanggal 13 Juli 2020;
- Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada selebaran/tempelan tanggal 7 Oktober 2020;
- Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat kabar harian Merapi tanggal 22 Oktober 2020.
- Copy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor:B.2411/KC-VII/ADK/10/2020 tanggal 20 Oktober 2020 dari Tergugat I kepada Penggugat.

7.5 Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-1363/WKN.09/KNL.08/2020 tanggal 6 Oktober 2020 yang ditujukan kepada Tergugat I.

7.6 Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang ulang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pemberitahuan lelang ulang kepada Penggugat dan tereksekusi, serta pengumuman lelang pada surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.

7.7 Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang telah laku terjual dengan Pembeli Lelang adalah Tergugat IV dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 648/44/2020 tanggal 5 November 2020 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.

7.8 Bahwa penting untuk ditegaskan pula, terhadap lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dimintakan pembatalan. Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal keadaan memaksa atau terjadi gangguan teknis sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 31 PMK Lelang.

7.9 Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil posita angka 6 dan petitum angka 5 dan 8 gugatan adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya

Halaman 36 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG

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)



dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim.

- 8 Lelang melalui Tergugat II adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli
 - 8.1 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.
 - 8.2 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 beriktikad 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 beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
 - 8.3 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.
 - 8.4 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 berlaku, sehingga merupakan media/wadah

Halaman 37 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

9 Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum

9.1 Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 (obyek jual beli tanah).*

Halaman 38 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



- 9.2 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.
- 10 Pelelangan Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Oleh Penggugat
- 10.1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita angka 6 dan petitum angka 3 gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
- 10.2 Bahwa hal tersebut dapat dijelaskan secara gamblang yaitu berdasarkan Surat Perjanjian Kredit *a quo*, telah terbukti lelang atas objek perkara (SHM Nomor 1520/Purwareja an. Muchdori alias Sarnen) dilakukan oleh Tergugat I karena tindakan Penggugat yang wanprestasi/cidera janji atas Surat Perjanjian Kredit *a quo*, dan pelaksanaannya melalui Tergugat II sebagai kantor lelang Negara telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- 10.3 Bahwa *in casu* justru Penggugat lah yang menunjukkan iktikad tidak baik karena berusaha menghindari tanggung jawab atas tindakan wanprestasinya dengan mengalihkan permasalahan ke ranah PMH.
- 10.4 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka dalil-dalil Penggugat tersebut sepatutnya untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
11. Tuntutan ganti kerugian dan dwangsom yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum
- 11.1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum Penggugat yang menuntut pembayaran ganti kerugian dan *dwangsom* secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.

Halaman 39 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



11.2 Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan diatas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.

11.3 Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah.

11.4 Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

- putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:
Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.
- putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:
Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.
- putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

13.1 Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi dan *dwangsom* yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

14. Permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) Tidak Berdasarkan Hukum

14.1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak posita angka 10 dan petitum angka 11 gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding dan kasasi.

14.2 Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3

Halaman 40 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

14.3 Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.

14.4 Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

Halaman 41 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



- 14.5 Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka permohonan serta merta yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.
15. Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan *A Quo*
- 15.1 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. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.
- 15.2 Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 196 tanggal 23 Maret 2009 beserta perubahan-perubahannya.
- 15.3 Bahwa dengan kondisi Penggugat yang sudah tidak sanggup dan berhenti membayar kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Surat Perjanjian Kredit *a quo*, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila 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 Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas *wanprestasi* nya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat.
- 15.4 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
- Halaman 42 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG*



pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

16. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, serta Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat selebihnya karena tidak berdasarkan hukum, dan karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 648/44/2020 tanggal 5 November 2020 adalah sah dan berlaku menurut hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian dan *dwangsom* yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menolak permohonan *uitvoerbaar bij voorraad* yang dimohonkan oleh Penggugat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Jawaban Tergugat III :

1. Bahwa tanah dengan SHM : 167 atas nama : Alm. Muchdori seluas 200 m2 telah dilakukan lelang yang tercantum pada surat kabar/Koran
Halaman 43 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



“Merapi” tanggal 03 Juli 2020 dan tergugat Iii dinyatakan sebagai pemenang lelang/pembeli oleh Pejabat Lelang dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan PT. BRI sesuai Kutiban Risalah Lelang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) No.0373/44//2020 tanggal 17 Juli 2020 kepada Wahyu Kusumaningrum selaku pemenang lelang.

2. Dimana tindakan jual beli lelang yang dilakukan tergugat III sudah mengikuti prosedur dan aturan Hukum sejak dari awal adanya Lelang Eksekusi yang beredar melalui Koran Merapi dan diperkuat Kutiban Risalah Lelang dan tidak melanggar UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
3. Penjualan lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur jual beli lelang sehingga sifatnya sah, sehingga tergugat III tidak merugikan penggugat baik Materiil maupun immaterial.
4. Bahwa gugatan penggugat terhadap tergugat III adalah tidak benar dan tergugat III keberatan untuk mengembalikan SHM dan kondisi masih seperti semula sampai menunggu keputusan dari Pengadilan keluar.
5. Tergugat III merasa keberatan pernyataan Penggugat yang tidak relevan
6. Sanggahan tergugat III dapat dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Banjarnegara mengingat sanggahan tergugat III cukup beralasan dan sesuai prosedur hukum yang sifatnya sah dan mengikat

Berdasarkan sanggahan Tergugat III terhadap gugatan Penggugat

1. Mengabulkan sanggahan tergugat
2. Dalam perkara ini Tergugat III siap dilakukan pembuktian
3. Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan jual beli lahan sudah sesuai dengan prosedur lelang yang berlaku
4. Tergugat III, tidak melakukan pengosongan tanah, justru penggugat yang melakukan tindakan melawan Hukum karena tidak kunjung mengosongkan tanah sengketa meski sudah bukan milik Penggugat lagi

Halaman 44 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



5. Tergugat III tidak pernah mengeluarkan Risalah Lelang, mengingat Surat Risalah Lelang tersebut diterbitkan dan dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang Sah
6. SHM No. 167 dengan luas 200 m2 tidak dapat dibatalkan demi hukum karena proses pembelian sudah sesuai dengan prosedur Lelang yang berlaku
7. Tergugat III keberatan dan tidak akan mengembalikan SHM No 167 yang terletak di Desa Kecitran, Purwareja, kecamatan Purwareja Klampok
9. Tergugat III merasa sangat dirugikan terhadap adanya gugatan dari penggugat dan keberatan membayar ganti rugi, justru tergugat III yang harusnya meminta ganti rugi kepada penggugat karena Tergugat III tidak bisa menikmati objek sengketa yang sudah menjadi milik Tergugat III dimana apabila tanah tersebut disewakan atau ditanami hasil bumi sanggup menghasilkan 40 juta per tahun sehingga tergugat III mohon agar penggugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat III sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah)
10. Keberatan membayar dwangsom/uang paksa karena tergugat III yang dirugikan dengan adanya gugatan dari penggugat karena tidak dapat menikmati dan memanfaatkan objek sengketa yang sudah menjadi milik Tergugat III.
11. Sanggahan tergugat III dapat dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Banjarnegara mengingat sanggahan tergugat III cukup beralasan dan sesuai prosedur hukum
12. Dengan adanya gugatan dari penggugat tergugat telah dirugikan baik dari materiil maupun immaterial (lelah, pusing terbuang waktu, tenaga, pikiran, biaya dan malu) penggugat harus membayar ganti rugi kepada tergugat III yaitu :
 - A. Kerugian materiil sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah)
 - B. Kerugian Immateriil (lelah, pusing terbuang waktu, tenaga, pikiran, biaya, dan malu) sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)Mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara dalam mengambil keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.
Halaman 45 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



Jawaban Tergugat IV :

1. Bahwa tanah dengan SHM : 1520 atas nama : Alm. Muchdori seluas 248 m2 telah dilakukan lelang yang tercantum pada surat kabar/Koran "Merapi" tanggal 22 Oktober 2020 dan tergugat IV dinyatakan sebagai pemenang lelang/pembeli oleh Pejabat Lelang dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan PT. BRI sesuai Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) No. 01/RL-648/44/2020 tanggal 05 Nopember 2020 kepada Budi Santoso selaku pemenang lelang.
2. Tuduhan wanprestasi/cedera janji yang dilakukan oleh tergugat I, menurut kami sudah tepat mengingat tergugat I telah mengirimkan Surat Peringat I, II, III dan Peringatan Default.
3. Dimana tindakan jual beli lelang yang dilakukan tergugat VI sudah mengikuti prosedur dan aturan Hukum sejak dari awal adanya Lelang Eksekusi yang beredar melalui Koran Merapi dan melalui website yang berlaku sampai diterbitkan Surat Keterangan dari KPKNL beserta Kwitansi no. 01/RL.648/44/2020 yang diperkuat Kutipan Risalah Lelang dan tidak melanggar UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
4. Penjualan lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur jual beli lelang sehingga sifatnya sah dan mengikat, sehingga tergugat IV tidak merugikan penggugat baik Materiil maupun immaterial.
5. Bahwa gugatan penggugat terhadap tergugat IV adalah tidak benar mengingat tergugat IV hanya sebagai pembeli melalui lelang yang sudah sesuai prosedur lelang yang sah.
6. Tergugat IV merasa keberatan pernyataan Penggugat yang tidak relevan
7. Sanggahan tergugat IV dapat dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Banjarnegara mengingat sanggahan tergugat IV cukup beralasan dan sesuai prosedur hukum yang sifatnya sah dan mengikat

Berdasarkan sanggahan Tergugat IV terhadap gugatan Penggugat

1. Mengabulkan sanggahan tergugat
2. Dalam perkara ini Tergugat IV siap dilakukan pembuktian

Halaman 46 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



3. Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan jual beli lahan sudah sesuai dengan prosedur lelang yang berlaku bersifat Sah dan mengikat
4. Tergugat I, tergugat II berhak melakukan pengosongan tanah karena sudah sesuai dengan Undang-undang, justru penggugat yang melakukan tindakan melawan Hukum karena tidak kunjung mengosongkan tanah sengketa meski sudah bukan milik Penggugat lagi
5. Tergugat IV tidak pernah mengeluarkan Risalah Lelang, mengingat Surat Risalah Lelang tersebut diterbitkan dan dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang Sah
6. SHM No. 1520 dengan luas 248 m2 tidak dapat dibatalkan demi hukum karena proses pembelian sudah sesuai dengan prosedur Lelang yang bersifat sah dan mengikat
8. Tergugat IV keberatan dan tidak akan mengembalikan SHM no 1520 yang terletak di Desa Kalikidang, Purwareja, kecamatan Purwareja Klampok
9. Tergugat IV merasa sangat dirugikan terhadap adanya gugatan dari penggugat dan keberatan membayar ganti rugi, justru tergugat IV yang harusnya meminta ganti rugi kepada penggugat karena Tergugat IV tidak bisa menikmati objek sengketa yang sudah menjadi milik Tergugat IV dimana apabila tanah tersebut disewakan atau ditanami hasil bumi sanggup menghasilkan 50 juta per tahun sehingga tergugat IV mohon agar penggugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat IV sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
10. Keberatan membayar dwangsom/uang paksa karena tergugat IV yang dirugikan dengan adanya gugatan dari penggugat karena tidak dapat menikmati dan memanfaatkan objek sengketa yang sudah menjadi milik tergugat IV.
11. Sanggahan tergugat IV dapat dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Banjarnegara mengingat sanggahan tergugat IV cukup beralasan dan sesuai prosedur hukum
12. Dengan adanya gugatan dari penggugat tergugat telah dirugikan baik dari materiil maupun immaterial (lelah, pusing terbuang waktu,
Halaman 47 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG

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)



tenaga, pikiran, biaya dan malu) penggugat harus membayar ganti rugi kepada tergugat IV yaitu :

A. Kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)

B. Kerugian Immateriil (lelah, pusing terbuang waktu, tenaga, pikiran, biaya, malu dan depresi) sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)

Mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara dalam mengambil keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Jawaban Tergugat V :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat V tidak menanggapi seluruh dalil-dalil Gugatan yang dikemukakan Penggugat karena tidak ada keterkaitannya dengan Tergugat V, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

Gugatan Error In Persona

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada para Tergugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi Gugatan tersebut menjadi tidak tepat ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara sebagai Tergugat V, karena Tergugat V tidak ada hubungan/tidak terkait dengan perbuatan hukum/perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I.

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa Tergugat V mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai bagian dari Pokok Perkara;
2. Bahwa alasan Penggugat mengajukan Gugatan ini kepada Tergugat V adalah sebagaimana tersebut pada Posita dari Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat V telah melakukan *balik nama* terhadap SHM.167 luas 200 m2 atas nama alm.Muchdori alias Sarnen terletak di desa Keitran Kecamatan Purwareja Klampok Kabupaten Banjarnegara kepada Tergugat III, dan SHM.1520 luas : 248 m2 atas nama alm.Muchdori alias Sarnen terletak di desa Purwareja Kecamatan Purwareja Klampok Kabupaten Banjarnegara kepada Tergugat IV,
Halaman 48 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



dalam posita berikutnya Penggugat juga mendalilkan bahwa *penjualan lelang dan balik nama* tidak dapat dilaksanakan dikarenakan adanya kematian penjamin, sehingga Penggugat mendalilkan bahwa ahli waris menjadi pemegang hak yang baru berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 42 ayat 1 dan Pasal 53, juga Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat melanggar Pasal 12 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.;

3. Bahwa Penggugat dalam Petitumnya juga menyatakan *penjualan lelang batal demi hukum* sehingga SHM.167 desa Kecitran dan SHM.1520 desa Purwareja Kecamatan Purwareja Klampok Kabupaten Banjarnegara atas nama Tergugat III dan Tergugat IV *batal demi hukum*;
 4. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan penggugat diatas, dan sesuai Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, bahwa Sertipikat tanah atas nama orang tua maka dalam hal ini orang tua tersebut bertindak sebagai *Pihak Ketiga Pemberi Hak Tanggungan*, pemberi hak tanggungan adalah pemilik persil, yang dengan sepakatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan/utang, sedangkan pihak ketiga pemberi hak tanggungan adalah pihak ketiga (orang lain) yang menjamin utangnya debitur dengan persil miliknya. Jika kemudian orang tua yang namanya tertera dalam sertipikat tersebut meninggal dunia, maka jaminan tersebut tidak serta-merta gugur, jaminan hak tanggungan atas tanah tersebut tetap ada, karena hak tanggungan yang merupakan hak kebendaan juga didasarkan pada *asas droit de suite* berarti hak
- Halaman 49 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG*



kebendaan tersebut mengikuti bendanya kedalam tangan siapapun benda tersebut berpindah, sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan "*Hak Tanggungan tetap mengikuti oyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada*" jadi walaupun berdasarkan hukum waris, yang memiliki tanah itu setelah orang tua tersebut meninggal dunia adalah para ahli warisnya, perubahan pemilik tidak mengakibatkan hapusnya hak tanggungan, hak tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah tersebut. Jadi jika kemudian orang tua yang menjaminkan sertifikat tanahnya meninggal dunia, jaminan tersebut masih ada dan dapat dieksekusi/dilelang oleh bank jika debitur (anaknya) wanprestasi, sebagaimana tersebut pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat V sampaikan diatas maka *penjualan lelang* tersebut adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dengan demikian apa yang dilakukan Tergugat V melakukan *pemindahan hak dengan lelang* telah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku sebagaimana tersebut pada Pasal 41 ayat (1) dan ayat (5) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga Pasal 108 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6. Bahwa berdasarkan uraian diatas jelas bahwa apa yang didalilkan Penggugat adalah hal yang mengada ada dan tidak berdalil hukum, maka sudah sepantasnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;

Halaman 50 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah Tergugat V uraikan diatas, Tergugat V mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim berkenan memutus dengan amar sebagai berikut.

DALAM EKSEPSI :

Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat V.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon dengan hormat Majelis Hakim memberikan Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selanjutnya kuasa hukum Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 22 Juli 2021 dan atas Replik tersebut Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V mengajukan Duplik pada tanggal 29 Juli 2021;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut di atas Pengadilan Negeri Banjarnegara telah menjatuhkan putusan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Bnr tanggal 7 Oktober 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat V;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.188.000,00 (lima juta seratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 21 Oktober 2021 telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara Nomor 10/Pdt.G/2021/ PN Bnr tanggal 7 Oktober 2021 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V masing-masing pada tanggal 25 Oktober 2021;

Halaman 51 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 26 Oktober 2021 yaitu secara elektronik pada tanggal 26 Oktober 2021 dan diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara pada tanggal 26 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding telah disampaikan secara elektronik kepada Pembanding semula Penggugat dan kepada Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, sehingga dengan demikian para pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari, membaca dan meneliti berkas perkara sebagaimana mestinya sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Penggugat dalam memori banding mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan dan memutuskan, tidak menunjukan sebagai orang yang beragama (golongan orang atheis) yang sangat bertentangan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (2), sehingga dalam pertimbangannya mengandung kesalahan-kesalahan dan kekeliruan disebabkan tidak menegakan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, Undang-Undang dasar 1945 dan peradilan dilakukan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang harus dipatuhi dan dilaksanakan setiap orang beragama, karena adanya kematian dan pewaris yang dikesampingkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Halaman 52 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



Hal tersebut terkait adanya milik penjamin yaitu almarhum Muchdori alias Sarmen terhadap tanah SHM No.167 dan tanah SHM No.1520, yang mana kemudian penjamin yaitu almarhum Muchdori alias Sarmen meninggal dunia pada tanggal 10 Pebruari 2019 dan tanah SHM No.167 dan SHM No.1520 tersebut jatuh kepada pewaris yang seharusnya tidak dapat dihilangkan secara hukum dan tidak dapat dijual lelang;

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan dan memutuskan tidak menunjukkan penegakan hukum dan keadilan disebabkan bertentangan dengan Pasal 1646 Ayat 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu suatu perjanjian atau *addendum* berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia dan hak ahli waris atau *Hereditas Petito* tidak dapat dihilangkan secara hukum;
- Penjualan lelang tanggal 17 Juli 2020 dengan risalah lelang nomor: 0573/44/2020 atas tanah SHM : 167 dan penjualan lelang tanggal 05 Nopember 2020 dengan risalah lelang nomor: 0648/44/2020 atas tanah SHM: 1520 sangat bertentangan dalam pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebabkan pelaksanaan yang diakui Para Terbanding masih menimbulkan adanya sisa hutang Pemanding semula Penggugat yang tidak menjadi perhitungan Majelis Hakim Tingkat Pertama;
- Tidak adanya bukti-bukti harga limit terhadap ke sepuluh (10) agunan sebagai hak tanggungan yang diajukan Para Terbanding, padahal hutang pokok Rp 2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah), maka Pemanding semula Penggugat tetap menyangkal atau membantah Majelis Hakim Tingkat Pertama atas putusnya tidak mengandung suatu pertimbangan, akan tetapi mengandung makna pembelaan yang dilakukan Majelis Hakim Tingkat Pertama kepada Para Terbanding;
- Tidak ada bukti- bukti penjamin memberikan “ Kuasa Menjual Sendiri“ yang diajukan Para Terbanding di dalam Sidang pembuktian di Pengadilan Negeri Banjarnegara dan juga berlakunya peraturan secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

Halaman 53 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 53 (paragraph 5) mengakui ada pewarisan di dalam peralihan dan hapusnya hak tanggungan;

- Sesudah matinya penjamin tidak menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berlakulah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 tahun 1997 diatur secara khusus dalam pasal 42 Ayat (1) tentang pendaftaran tanah tidak menjadi pertimbangan Majelis hakim yang menerangkan: Peralihan hak pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia, dalam artinya bahwa sejak itu ahli waris menjadi pemegang hak yang baru, maka pelaksanaan penerbitan Sertifikat-Sertifikat wajib dibalik nama kepada Ahli waris lebih dahulu, karena hak ahli waris atau *Hereditas Petito* tidak dapat dihilangkan secara hukum;
- Penjualan lelang yang dilakukan dan diakui oleh Para Terbanding, telah Melanggar pasal 6 UU HT disebabkan secara kontruksi hukum Terbanding I dalam penjualan lelang tanggal tanggal 17 Juli 2020 dan tanggal 5 Nopember 2020 tidak terlaksana pengambilan pelunasan piutangnya atau dalam pembuktian sisa hutang Pemanding semula Penggugat masih ada,dengan demikian penjualan lelang tersebut dihubungkan dengan pasal 20 ayat 4 yaitu setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1) batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Bnr tanggal 7 Oktober 2021, memori banding dari kuasa hukum Pemanding semula Penggugat dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara dalam perkara *aquo* karena telah menilai fakta-fakta dengan benar serta menerapkan hukum yang benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa telah terjadi perjanjian kredit modal antara Penggugat dan Tergugat I dan telah dilakukan addendum karena penambahan

Halaman 54 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



plafond/suplesi dan perpanjangan waktu sehingga plafond kredit Penggugat menjadi Rp2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) Dan Penggugat memberikan jaminan yaitu SHM nomor 1445 atas nama Sudarmo, SHM nomor 1593 atas nama Suciati, SHM nomor 1513 atas nama Sudarmo, SHM nomor 3202 atas nama Muchdori alias Sarmen, SHM nomor 539 atas nama Sudarno, SHM nomor 167 atas nama Muchdori alias Sarmen, SHM nomor 01538 atas nama Suciati, SHM nomor 1789 atas nama Muchdori alias Sarmen, SHM nomor 1520 atas nama Muchdori alias Sarmen, SHM nomor 01836 atas nama Sudarno, kendaraan bermotor atas nama Suciati bukti kepemilikan BPKB nomor M-02432342 dan kendaraan bermotor atas nama Sudarno bukti kepemilikan BPKB nomor 107935400 dan terhadap jaminan tersebut telah dibebani hak tanggungan untuk kepentingan Tergugat I dan telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan, dengan demikian pengikatan hak tanggungan atas agunan kredit tersebut adalah sah dan apabila Penggugat sebagai debitur melakukan cidera janji maka Tergugat selaku pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang;

- Bahwa Muchdori alias Sarmen telah meninggal dunia tanggal 10 Februari 2020 dan terhadap obyek sengketa dengan SHM no. 167 dan SHM no. 248 atas nama Muchdori alias Sarmen telah dilakukan pelelangan tanggal 5 Nopember 2020 karena Penggugat telah cidera janji;
- Bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai aturan yang ada dan telah ada pemenang lelangnya yaitu Tergugat III;
- Bahwa walaupun obyek sengketa yang diagunkan dengan atas nama orang lain dan orang tersebut telah meninggal dunia maka tidak menghapus hak tanggungan karena berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah berbunyi hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut: a. hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, b. dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan; c. pembersihan hak tanggungan

Halaman 55 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah menerapkan hukum yang tepat dan benar sehingga pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan hukum majelis hakim tingkat banding dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Penggugat, adalah tidak relevan, tidak beralasan hukum dan tidak terdapat hal-hal baru yang dapat memperbaiki maupun membatalkan putusan perkara *aquo* karena telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan dari pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Bnr tanggal 7 Oktober 2021 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada pada pihak yang kalah maka haruslah dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding akan ditetapkan sebagaimana dalam amar putusan.

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman *Juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan atau ketentuan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Bnr tanggal 7 Oktober 2021 yang dimohonkan banding tersebut ;

Halaman 56 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



- Menghukum kepada Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, pada hari Senin tanggal 29 Nopember 2021 oleh kami, Dolman Sinaga, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rusmawati, S.H., M.H. dan Hadi Siswoyo, S.H.,M.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 21 Desember 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Rusmawati, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, dan dihadiri oleh Hadi Siswoyo, S.H.,M.H., dan I Nyoman Karma, S.H.,M.H., serta dibantu oleh Agoeng Widijantoro, S.H. , Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya;

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Hadi Siswoyo, S.H., M.H.

Rusmawati, S.H.,M.H.

TTD

I Nyoman Karma, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Agoeng Widijantoro, S.H.

Halaman 57 dari 58 halaman putusan Nomor 490/Pdt/2021/PT SMG



Perincian biaya:

1. Materai Putusan.....: Rp 10.000,00
2. Redaksi Putusan.....: Rp 10.000,00
3. Pemberkasan.....: Rp130.000,00 +

Jumlah: Rp150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah).

Disclaimer

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