



**PUTUSAN**

**Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banjarnegara, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara Gugatan antara:

**Eko Supriyanto**, bertempat tinggal di Banjarmangu Rt.001/rw.004, Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rizaldi Nasution, SE., S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Kawasan Niaga Citra Gran Blok R 15 No. 17, Cibubur-Bekasi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**

**MELAWAN**

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**, tempat kedudukan Jalan Pemuda Nomor: 70 Banjarnegara, Kelurahan Krandegan, Banjarnegara, Kab. Banjarnegara, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Menteri Keuangan Republik Indonesia Di Jakarta cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negera Dan Kanwil Jawa Tengah Dan D.I. Yogyakarta cq. Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Purwokerto**, tempat kedudukan Jalan Pahlawan Nomor: 876 Purwokerto, Tanjung, Purwokerto Selatan, Kab. Banyumas, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **PT.(persero) Asuransi Kredit Indonesia Jakarta cq. Pimpinan PT. (persero) Askrimdo Cabang Purwokerto**, tempat kedudukan Jalan Dr. Angka No.: 12 Karangjengkol, Kelurahan Sokanegara, Kecamatan Purwokerto Utara, Kab. Banyumas, Sokanegara, Purwokerto Timur, Kab. Banyumas, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Tri Haryati**, bertempat tinggal di Cipinang Pulau Maja Rt. 011/rw.011, Kelurahan Cipinang Besarutara, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kel. Cipinang Besar



Utara., Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Dki Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **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**, tempat kedudukan Jalan Letjend Suprpto Nomor: 68 Banjarnegara, Kelurahan Wangon, Banjarnegara, Kab. Banjarnegara, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Setelah mempelajari berkas perkara ini;

Setelah membaca dan mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan oleh masing-masing pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA:**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 29 Maret 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara, dalam register perkara perdata No 9/Pdt.G/2021/PN Bnr tertanggal 30 Maret 2021, telah mengemukakan dalil-dalil gugatan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ( debitur ) melakukan perjanjian kredit awal (RK ) kepada Tergugat I ( Kreditur ) pada tanggal 20 Agustus 2007 sebesar Rp. 175.000.000, ( seratus tujuh puluh lima juta rupiah ) dengan adanya perpanjangan dan penambahan plafon kredit sebesar Rp. 1.810.000.000,- ( satu milyar delapan ratus sepuluh juta rupiah ) dengan agunan berupa yaitu:
  - SHM : 428 atas nama Eko Supriyanto;
  - SHM : 33 atas nama Tri Kurnia Wardani;
  - SHM : 81 atas nama Eko Supriyanto;
  - SHM : 365 atas nama Siti Amidiah;
  - SHM : 941 atas nama Eko supriyanto;
  - SHM : 236 atas nama Suwandi bin Djammari;
  - SHM : 942 atas nama Eko Supriyanto;
  - SHM : 00429 atas nama EkoSupriyanto;
  - dan SHM: 476 eko Supriyanto, sedangkan uang yang telah diangsur atau disetor oleh PENGGUGAT (debitur) kepada TERGUGAT I (kreditur) total sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa didalam perjanjian kredit di Indonesia atau dalam Perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat wajib adanya Klasula Asuransi atau Tergugat III sebagai penanggung dalam perjanjian kredit tersebut di atas; dan
3. Sewajarnya adanya Tergugat III sebagai penanggung yang wajib melindungi Penggugat terhadap peristiwa-peristiwa yang terjadi semasa adanya perjanjian kredit tersebut, disebabkan dasar adanya Inpres nomor: 6 tahun 2007 dan peraturan menteri keuangan nomor : 222 Tahun 2008 yang bersifat mengikat kepada Tergugat I setiap melaksanakan perjanjian kredit yang dilakukan Tergugat I tersebut : selanjutnya
4. Bahwa adanya kecurangan terjadinya penjualan lelang tanggal 03 Oktober 2019 dengan nomor risalah lelang nomor: 591/44/2019 yang dilakukan Para Tergugat terhadap 1 ( satu) bidang tanah sebagai agunan dengan SHM: 942 dengan luas: 644 M2 atas nama Penggugat terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten.Banjarnegara dengan harga lelang Rp. 195.500.000,- (seratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dibeli lelang oleh Tergugat IV dan diterbitkan Sertifikat oleh Tergugat V kepada nama Tergugat IV adalah suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, Karena penjualan lelang tersebut dengan harga yang tidak wajar, disebabkan adanya menjadi dasar patokan pembandingan taksiran harga 1 (satu) bidang tanah tersebut diatas yang dikeluarkan oleh pemerintah Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu sebesar Rp. 386.400.000,- (tiga ratus delapan puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
5. Bahwa terjadinya penjualan lelang tanggal 03 Oktober 2019 dengan nomor risalah lelang nomor: 591/44/2019 yang dilakukan Para Tergugat terhadap 1 (satu) bidang tanah sebagai agunan dengan SHM: 942 dengan luas: 644 M2 tersebut, dimana Penggugat mengatakan adanya kesengajaan dan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan Para Tergugat, karena sampai saat ini tidak adanya bukti cedera janji yang dituduhkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat yang diputus oleh Pengadilan Negeri Banjarnegara terhadap penjualan lelang tanah agunan dengan SHM: 942 tersebut ; berikutnnya
6. Bahwa terjadinya penjualan lelang tanggal 03 Oktober 2019 dengan nomor risalah lelang nomor: 591/44/2019 yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah bersifat memaksa karena tidak adanya putusan pengadilan negeri Banjarnegara yang memerintahkan untuk melangsanakan penjualan lelang

Halaman 3 dari 59 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr

### 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)



tersebut, maka sepatutnya Pelaksanaan penjualan lelang berdasarkan pasal 6 Undang-Undang nomor : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dilakukan Para Tergugat dengan cara perbuatan melawan hukum yang beritikad buruk adalah batal demi hukum, dengan demikian Sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat V atas nama Tergugat IV batal demi hukum ;

7. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang bersifat pemaksaan dan beritikad buruk , dimana timbul kerugian Penggugat tidak sedikit yaitu secara :

a. Kerugian materiil ( Actual Loss ) Penggugat satu bidang tanah sebesar Rp. 386.400.000,- (tiga ratus delapan puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);

b. Kerugian immaterial ( ideal loss ) Penggugat tidak dapat mencari nafkah akibat tanah tempat usaha tutup untuk kebutuhan keluarga Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah), dan Penggugat berserta keluarga (anak ) mengalami intimidasi dan tekanan yang dilakukan Para Tergugat berakibat deperesi, sehingga menghabiskan biaya untuk berobat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Total Kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp. 586.400.000,-

( lima ratus delapan puluh enam juta empat ratus ribu rupiah)

(Terhitung sejak Oktober 2019 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 Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

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 :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 1 ( satu ) bidang, luas: luas: 644 M2 dengan SHM nomor: 942 yang terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten.Banjarnegara tersebut Noneksektabel;
5. Menyatakan batal demi hukum Penjualan lelang tanggal 03 Oktober 2019 dengan Surat Risalah Lelang nomor: 591/44/2019 yang dikeluarkan oleh Tergugat II tersebut batal demi hukum;
6. Menyatakan batal demi hukum SHM nomor: 942 dengan luas 644 M2 atas nama Tergugat IV tersebut batal demi hukum;
7. Menghukum Tergugat IV untuk mengembalikan Sertifikat nomor: 942 dengan luas 644 M2 yang terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten.Banjarnegara dalam keadaan semula;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Materiil dan Immateriil total Rp. 586.400.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
9. Menghukum Para Tergugat membayar dwangsom/uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorrad);
11. 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 pada hari sidang yang telah ditetapkan, datang menghadap Kuasa Penggugat bernama Rizaldi Nasution, S.E., S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Kawasan Niaga Citra Gran Blok R 15 No. 17, Cibubur-Bekasi berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 27/SK-RTN/XXVII-III/2021 tanggal 27 Maret 2021 yang telah dicatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara tanggal 31 Maret 2021 di bawah nomor 31/SK-

Halaman 5 dari 59 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt/III/2021/PN Bnr, Tergugat I hadir Kuasanya bernama Edi Pramono berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor B.527 KC-VII/ADK/04/2021 tertanggal 07 April 2021 yang telah dicatatkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara tanggal 29 April 2021 dibawah nomor 29/Sk-Pdt/IV/2021/PN Bnr, Tergugat II hadir kuasanya bernama Slamet Fahrudin, S.S.T, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU – 147/MK.1/2021 tertanggal 21 April 2021 yang telah dicatatkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara tanggal 3 Juni 2021 dibawah nomor 54/Sk-Pdt/VI/2021/PN Bnr, Tergugat V hadir kuasanya bernama Takari Agus Setyono, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 551/ SKU –600.13 MP.01/IV/2021 tertanggal 27 April 2021 yang telah dicatatkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara tanggal 29 April 2021 dibawah nomor 43/Sk-Pdt/IV/2021/PN Bnr, sedangkan Tergugat III dan IV tidak pernah hadir di depan persidangan dan tidak menunjuk kuasanya untuk hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut untuk Tergugat III yakni berdasarkan Relas panggilan Rabu 7 April 2021, Jumat 30 April 2021, Senin 7 Juni 2021, Selasa 27 Juli 2021, untuk Tergugat IV yakni berdasarkan Relas panggilan Selasa 13 April 2021, Kamis 6 Mei 2021, Selasa 8 Juni 2021, Rabu 28 Juli 2021, sehingga Tergugat III dan Tergugat IV dianggap telah melepaskan haknya dan selanjutnya persidangan dilangsungkan tanpa hadirnya Tergugat III dan Tergugat IV,

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hakim Mediator yaitu Tomi Sugianto, SH berdasarkan penetapan Penunjukan Mediator 9/Pdt.G/2021/PN Bnr tertanggal 24 Juni 2021, namun sesuai dengan laporan hasil mediasi dari Mediator tertanggal 22 Juli 2021, ternyata mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap Penggugat telah diberi kesempatan untuk membacakan gugatannya, gugatan sebagaimana dalam surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan;

Halaman 6 dari 59 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan jawabannya tertanggal 19 Agustus 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya aquo, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I, karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya aquo sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali,
2. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan aquo 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:
3. Bahwa Tergugat I telah memberikan kredit modal kerja kepada Penggugat mula-mula sebesar pokok Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit No. 183 tanggal 20 Agustus 2007 yang dibuat di hadapan Sony Dewangkoro, Sarjana Hukum, Notaris di Banjarnegara.

Perjanjian kredit tersebut telah beberapa kali dilakukan *addendum* karena beberapa kali terdapat penambahan plafond kredit, penambahan agunan, perpanjangan jangka waktu, dll., sehingga secara keseluruhan plafond kredit yang diterima Penggugat dari Tergugat I sesuai *addendum* perjanjian kredit terakhir yaitu Akta Perjanjian Suplesi/Penambahan Kredit dan Perpanjangan Kredit No. 80 tanggal 23 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Sony Dewangkoro, Sarjana Hukum, Notaris di Banjarnegara adalah sebesar Rp.1.810.000.000,- (satu milyar delapan ratus sepuluh juta rupiah).

4. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit Penggugat tersebut, telah diserahkan agunan berupa 9 (sembilan) bidang tanah dan atau tanah berikut bangunan (objek sengketa) masing-masing dengan bukti kepemilikan yaitu:
  - a. SHM No. 428/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto,
  - b. SHM No.476/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. SHM No.236/Desa Banjarmangu an. Suwandi bin Djamari,
- d. SHM No.33/Medayu an. Tri Kurnia Wardani,
- e. SHM No.365/Desa Banjarmangu an. Siti Amindiah,
- f. SHM No.429/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto,
- g. SHM No.942/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto,
- h. SHM No.941/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto,
- i. SHM No 00081/Desa Medayu an. Eko Supriyanto.

Semua agunan kredit tersebut telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) I No. 00206/2008 tanggal 26 Februari 2008 berdasarkan APHT No.318/BJM/VIII/2007 tanggal 20 Agustus 2007.
- b. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) II No. No.00384/2009 tanggal 4 Mei 2009 berdasarkan APHT No. 90/BJM/III/2009 tanggal 27 Maret 2009
- c. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) III No. 00372/2010 tanggal 21 April 2010 berdasarkan APHT No: 76/BJM/III/2010 tanggal 9 Maret 2010,
- d. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) IV No.01896/2014 tanggal 29 September 2014 berdasarkan APHT No: 309/BJM/VIII/2014 tanggal 5 Agustus 2014.
- e. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) I No.01108/2009 tanggal 9 November 2009 berdasarkan No.91/WND/III/2009 tanggal 27 Maret 2009,
- f. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) I No: 01280/2008 tanggal 12 November 2008 berdasarkan APHT No: 263/BJM/VII/2008 tanggal 2 Juli 2008.
- g. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) II No: 00373/2010 tanggal 21 April 2010 berdasarkan APHT No. 77/BJM/III/2010 tanggal 9 Maret 2010.
- h. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) I No: 00370/2010 tanggal 21 April 2010 berdasarkan APHT No.75/BJM/III/2010 tanggal 9 Maret 2010.
- i. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) II No: 02023/2011 tanggal 8 November 2011 berdasarkan APHT No.418/BJM/VII/2011

#### Disclaimer

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





tanggal 28 Juli 2011.

- j. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) III No. 01895/2014 tanggal 29 September 2014 berdasarkan APHT No.310/BJM/VIII/2011 tanggal 5 Agustus 2014.
- k. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) II No.02363/2012 tanggal 26 September 2012 berdasarkan APHT No.336/BJM/VII/2012 tanggal 23 Juli 2012.
- l. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) I No. 02400/2013 tanggal 28 Agustus 2013 berdasarkan APHT No.337/BJM/VII/2012 tanggal 23 Juli 2012.
- m. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) I No. 00991/2014 tanggal 13 Mei 2014 berdasarkan APHT No.338/BJM/VII/2012 tanggal 23 Juli 2012.
- n. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) I No. 03343/2013 tanggal 24 Desember 2013 berdasarkan APHT No.570/WND/X/2013 tanggal 23 Oktober 2013.

Dijadikannya SHM-SHM tersebut di atas sebagai agunan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat I selaku Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan **BERHAK** melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa dan mengambil hasil penjualannya untuk melunasi kredit Penggugat, apabila Penggugat selaku debitur **cidera janji/wanprestasi** terhadap Perjanjian Kredit.

Hak Tergugat I tersebut didasarkan pada ketentuan **Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996** tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**UUHT**), yang menyatakan bahwa:

Pasal 6:

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



Pasal 20 ayat (1):

*Apabila debitor 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-krditor lainnya.*

Hak Tergugat I tersebut di atas juga telah **ditegaskan dan  
disepakati** dalam Akta-akta Pemberian Hak Tanggungan  
(APHT-APHT) di atas pada **Pasal 2 butir 6** yang menyatakan  
bahwa:

*“Jika debitor 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*

*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”.*

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat angka 5 yang pada intinya mendalilkan bahwa penjualan lelang atas obyek sengketa merupakan kesengajaan dan penyalahgunaan keadaan karena sampai saat ini tidak ada bukti Penggugat telah cidera janji terhadap kewajiban kreditnya kepada Tergugat I.

Dalil tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Perlu Tergugat I sampaikan bahwa dalam masa kreditnya berjalan, ternyata Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban mengangsur pinjamannya kepada Tergugat I secara **tepat waktu** dan **tepat jumlah** sesuai perjanjian kredit, sehingga kreditnya menjadi menunggak.

Atas kondisi Penggugat yang demikian, secara yuridis atas dasar Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT serta Pasal 2 butir (6) APHT, Tergugat I sudah berhak untuk melakukan lelang eksekusi terhadap agunan kredit, namun demikian Tergugat I tidak serta merta melaksanakan hak nya tersebut, tetapi justru Tergugat I telah beritikad baik **memberikan restrukturisasi kredit** kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali sebagai berikut:

1. Perjanjian Restrukturisasi Kredit No.93 tanggal 29 Februari 2016.
2. Perjanjian Restrukturisasi Kredit No.76 tanggal 24 Maret 2017.
3. Perjanjian Restrukturisasi Kredit No.60 tanggal 28 September 2017.

Restrukturisasi kredit tersebut dilakukan dengan itikad baik dari Tergugat I yang bermaksud membantu Penggugat yang mengalami kesulitan dalam pembayaran angsuran kreditnya, dengan harapan Penggugat selanjutnya dapat membayar angsuran kreditnya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dan/atau melunasi kreditnya setelah diberikan keringanan dengan mekanisme restrukturisasi kredit yang diberikan kepada Penggugat.

6. Bahwa Meskipun Penggugat telah diberikan restrukturisasi kredit,



namun demikian Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit kepada Tergugat I secara tertib sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian kredit berikut perubahannya, baik menyangkut jumlahnya maupun jadwal dan waktu pembayarannya sehingga kredit Penggugat kembali menunggak.

Atas menunggaknya kredit Penggugat tersebut oleh Tergugat I telah diberikan surat peringatan-peringatan kepada Penggugat sebagaimana berikut:

1. Surat No.B.2083 KC.VII/ADK/10/2018 tanggal 4 Oktober 2018 perihal Surat Peringatan I (Satu).
2. Surat No.B.2186 KC.VII/ADK/10/2018 tanggal 16 Oktober 2018 perihal Surat Peringatan II (Dua).
3. Surat No.B.2891 KC.VII/ADK/11/2018 tanggal 8 November 2018 perihal Surat Peringatan I (Satu).
4. Surat No.B.254 KC.VII/ADK/01/2019 tanggal 28 Januari 2019 perihal Peringatan Default.
5. Surat No.B.823 KC.VII/ADK/04/2019 tanggal 5 April 2019 perihal Pernyataan 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, oleh karenanya Penggugat sudah dapat dikategorikan *wanprestasi/cidera janji*.

7. Bahwa Tidak dipenuhinya kewajiban kredit Penggugat secara tepat waktu dan tepat jumlah sesuai perjanjian kredit yang demikian nyata-nyata menunjukkan bahwa Penggugat telah **cidera janji/wanprestasi**.

Hal tersebut sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika, hal. 454 serta Handri Raharjo dalam bukunya Hukum Perjanjian di Indonesia, terbitan Pustaka



Yustisia, tahun 2009, halaman 80, yang pada intinya menyatakan bahwa debitur dikatakan cidera janji/wanprestasi apabila:

1. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
  2. Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
  3. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.
8. Bahwa Oleh karena sudah tidak ada itikad baik dan upaya nyata dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, maka agar penyelesaian kredit macet Penggugat tidak menjadi berlarut-larut dan menimbulkan kerugian yang lebih besar, Tergugat I memutuskan untuk menyelesaikan kredit macet Penggugat sesuai hak yang dimiliki yaitu melalui lelang eksekusi jaminan kredit atas dasar Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT serta Pasal 2 butir (6) APHT (**Parate Eksekusi**).

Dalam rangka pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi kepada Tergugat II melalui surat Surat No.B.1249/KC-VII/ADK/05/2019 tanggal 31 Mei 2019.

Permohonan lelang tersebut guna memenuhi ketentuan Pasal 11 ayat (1) dan ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang.

Atas dasar permohonan lelang tersebut, Tergugat II telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang yaitu tanggal 3 Oktober 2019 dan setelah mendapat jadwal penetapan lelang dari Tergugat II, selanjutnya Tergugat I menyampaikan pemberitahuan lelang kepada Penggugat melalui surat No. Surat No.B.2137/KC-VII/ADK/09/2019 tanggal 5 September 2019 serta menerbitkan pengumuman lelang yaitu:

- a. Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran/pengumuman tempel tertanggal 4 September 2019,
- b. Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar harian Merapi terbitan tanggal 19 September 2019.

Penerbitan kedua pengumuman lelang tersebut guna memenuhi ketentuan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan





No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

9. Bahwa Setelah melalui tahapan lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang di atas, maka pada tanggal 3 Oktober 2019 telah dilaksanakan lelang terhadap objek sengketa dan sesuai Salinan Risalah Lelang Nomor: 591/44/2019 tanggal 3 Oktober 2019 dengan hasil lelang sebagai berikut:

a) Laku Terjual:

- SHM No.33/Desa Medayu an. Tri Kurnia Wardani, harga limit Rp. 203.750.000, laku lelang Rp.271.000.000,-
- SHM No.365/Desa Banjarmangu an. Siti Amindiah, harga limit Rp.77.000.000, laku Lelang Rp.231.099.000.
- SHM No.429/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto, harga limit Rp. 188.400.000, laku lelang Rp.195.000.000,-
- SHM No.00942/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto, harga limit Rp.193.200.000, laku lelang Rp. 195.500.000,-
- SHM No.00081/Desa Medayu an. Eko Supriyanto, harga limit Rp.150.000.000, laku lelang Rp.165.000.000,-
- SHM No.00941/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto, harga limit Rp.30.000.000, laku Lelang Rp. 35.000.000

b) Tidak Laku Terjual:

- SHM No.428/Desa Banjarmangu, an. Eko Supriyanto, harga limit Rp.703.500.000,-
- SHM No.476/Desa Banjarmangu, an. Eko Supriyanto, harga limit Rp.450.000.000,-
- SHM No.236/Desa Banjarmangu, an. Suwandi bin Djamhari, harga limit Rp.335.000.000,-

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat angka 6 yang pada intinya mendalilkan bahwa penjualan lelang atas obyek sengketa bersifat sangat memaksa karena tidak adanya putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara yang memerintahkan



penjualan lelang tersebut.

Penggugat jelas tidak memiliki pemahaman yang benar mengenai ketentuan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan, sehingga dalil posita *aquo* sangat tidak layak untuk dipertimbangkan dan harus ditolak.

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas kedua objek sengketa yang dilakukan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II dalam perkara *aquo* adalah melalui **Parate Eksekusi** yang didasarkan pada Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT sebagaimana tersebut di atas dan bukan atas dasar title eksekutorial sebagaimana dimaksud Pasal 14 UUHT, sehingga pelaksanaan Parate Eksekusi tersebut tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, apalagi harus dengan persetujuan Penggugat dan sama sekali tidak tunduk pada cara yang diatur Pasal 224 HIR – 258 RBg seperti halnya fiat eksekusi.

Tidak diperlukannya perintah Ketua Pengadilan maupun persetujuan Penggugat dalam pelaksanaan Parate Eksekusi adalah sesuai dengan pendapat Prof. Dr. St. Remy Sjahdeini, SH, dalam bukunya Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan - satu kajian mengenai Undang-undang Hak Tanggungan - Terbitan Alumni, Bandung Tahun 1999 hal. 46 yang menyatakan Pemegang Hak Tanggungan **tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan**, tetapi juga **tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat**.

Pendapat senada juga disampaikan oleh beberapa ahli sebagaimana dikutip oleh Dr. Herowati Poesoko, SH.,MH. dalam bukunya Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT) terbitan LaksBang PRESSindo Yogyakarta halaman 248, yang menyatakan bahwa *"kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus"*



*meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri”.*

11. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil posita gugatan angka 2 dan angka 3 yang mendalilkan Tergugat III merupakan pihak penanggung dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I.

Dalil Penggugat aquo sama sekali tidak benar dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, mengingat tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang mewajibkan setiap perjanjian kredit di Indonesia atau perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I harus ada klausula Asuransi/penjaminan kredit oleh Tergugat III.

Perusahaan Asuransi/penjaminan kredit di Indonesia juga bukan hanya diberikan oleh Tergugat III saja tetapi bisa juga diberikan oleh perusahaan-perusahaan asuransi/penjaminan kredit lainnya.

Pemberian Asuransi/Penjaminan kredit oleh perusahaan asuransi termasuk Tergugat III juga tidak secara otomatis tetapi disesuaikan dengan risiko atas kredit yang diberikan.

Perlu Tergugat I sampaikan bahwa kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat adalah kredit komersial yang sudah dicover dengan agunan kredit berupa fix asset yang telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan, sehingga apabila kredit Penggugat macet, maka agunan kredit tersebut akan dilakukan lelang eksekusi (sebagaimana Terguat I uraikan di atas) yang hasilnya akan menjadi sumber pembayaran, oleh karenanya dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I tidak diperlukan lagi adanya asuransi/penjaminan kredit dari perusahaan asuransi (termasuk Tergugat III).

12. Bahwa Selanjutnya Tergugat I juga menolak dalil posita gugatan Penggugat angka 4 dan angka 7 serta petitum primer angka 8 yang pada intinya mendalilkan bahwa penjualan lelang atas agunan kredit SHM No.942 dengan harga Rp.195.500.000,- (seratus sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) adalah perbuatan melawan hukum karena harga lelang tersebut tidak wajar dimana taksiran harga tanah atas obyek sengketa yang



yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Banjarmangu adalah Rp.386.400.000,- (tiga ratus delapan puluh enam ribu empat ratus rupiah) sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp.386.400.000,- (tiga ratus delapan puluh enam ribu empat ratus rupiah) dan immateriil sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Dalil-dalil Penggugat yang demikian jelas sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga tidak perlu dipertimbangkan.

Tergugat I di dalam menetapkan nilai limit lelang terhadap seluruh agunan kredit di atas termasuk SHM No.942, telah memenuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:



**Disclaimer**

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





Pasal 43 ayat (2):

NO	URAIAN	NILAI PASAR	NILAI LIKUIDASI
1	SHM No. 428/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto.	Rp. 703.500.000	Rp. 598.150.000
2	SHM No.476/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto.	Rp. 450.000.000	Rp. 375.000.000
3	SHM No.236/Desa Banjarmangu an. Suwandi bin Djammari.	Rp. 335.000.000	Rp. 294.000.000
4	SHM No.33/Medayu an. Tri Kurnia Wardani.	Rp. 203.750.000	Rp. 170.875.000
5	SHM No.365/Desa Banjarmangu an. Siti Amindiah.	Rp. 77.000.000	Rp. 67.300.000
6	SHM No.429/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto.	Rp. 188.400.000	Rp. 169.560.000
7	SHM No.942/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto	Rp. 193.200.000	Rp. 173.880.000
8	SHM No.941/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto	Rp. 30.000.000	Rp. 27.000.000
9	SHM No 00081/Desa Medayu an. Eko Supriyanto	Rp. 150.000.000	Rp. 135.000.000

*Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.*

Pasal 44 ayat (1):

*Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan:*

*1. Penilaian oleh Penilai atau*



2. Penaksiran oleh Penaksir.

*Pasal 44 ayat (2)*

*Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*

*Pasal 44 ayat (3)*

*Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk Kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.*

*Pasal 49:*

*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan **Nilai Likuidasi**.*

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, selanjutnya telah dilakukan penilaian atas agunan kredit oleh Penilai dengan hasil sebagai berikut:

Dari hasil penilaian tersebut diatas, selanjutnya Tergugat I telah menetapkan nilai limit lelang sebagai berikut:

NO	URAIAN	NILAI LIMIT
1	SHM No. 428/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto.	Rp. 703.500.000
2	SHM No.476/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto.	Rp. 450.000.000
3	SHM No.236/Desa Banjarmangu an. Suwandi bin Djamhari.	Rp. 335.000.000
4	SHM No.33/Medayu an. Tri Kurnia Wardani.	Rp. 203.750.000
5	SHM No.365/Desa Banjarmangu an. Siti	Rp. 77.000.000



	Amindiah.		
6	SHM Banjarmangu Supriyanto.	No.429/Desa an. Eko	Rp. 188.400.000
7	SHM Banjarmangu Supriyanto.	No.942/Desa an. Eko	Rp. 193.200.000
8	SHM Banjarmangu Supriyanto.	No.941/Desa an. Eko	Rp. 30.000.000
9	SHM Medayu an. Eko Supriyanto.	No 00081/Desa	Rp. 150.000.000

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas terlihat jelas bahwa dalam menentukan nilai limit lelang Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan nilai limit lelang atas agunan kredit yang ditetapkan justru **di atas nilai likuidasi** bahkan sama dengan harga pasar,

13. Bahwa Selanjutnya terkait kerugian immateriil yang diminta Penggugat juga sangat tidak berdasar karena tidak disertai rincian yang masuk akal dan harus dibuktikan adanya relevansi hukum antara kerugian immateriil yang diderita (quod non) dikaitkan dengan status kemasyarakatan Penggugat.

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 7 Oktober 1976 Nomor 196K/Sip/1974 yang menyatakan dalam menilai jumlah ganti rugi immateriil pada intinya *perlu ditinjau kedudukan kemasyarakatan dari pihak yang dirugikan tersebut*.

Sedangkan Putusan MARI No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyebutkan :

*"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”.*

14. Bahwa Selanjutnya Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat angka 6 serta petitum primer angka 5 yang mendalilkan bahwa lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa pada tanggal 3 Oktober 2019 adalah batal demi hukum.

Eksekusi lelang atas agunan kredit adalah hak yang diberikan Undang-Undang (dhi. UUHT) kepada Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan, oleh karena itu sepanjang pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan maka lelang tidak boleh dibatalkan.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 dan Pasal 4 **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang dengan tegas menyatakan ***“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”***.

15. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat angka 9 dan petitum primer Penggugat angka 9 yang memohonkan agar Yang Mulia menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus 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.

16. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas posita Penggugat angka 10 dan petitum primair angka 10 yang pada intinya meminta kepada majelis Hakim menyatakan 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.

17. 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 KUHPdata sebagaimana berikut:

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

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 Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah seharusnya ditolak.

18. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat maupun petitum yang diajukan Penggugat selebihnya karena nyata-nyata tidak berdasar hukum dan mengada-ada serta tidak ada relevansinya dengan perkara aquo, sehingga tidak perlu dipertimbangkan.

**Maka :** Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, nyata-nyata gugatan Penggugat aquo sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, oleh karenanya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutus perkara aquo dengan amar **menolak gugatan Penggugat seluruhnya** atau setidaknya **menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugatan tersebut, Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan jawabannya tertanggal 18 Agustus 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.

**Eksepsi Error In Persona**

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT



Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Banjarnegara selaku Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, menyatakan bahwa:

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

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

2. Bahwa selain itu, PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Banjarnegara *in casu* Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat surat pernyataan tanggung jawab Nomor B.1259/KC-VII/ADK/05/2019 tanggal 31 Mei 2019, yang pada pokoknya menyatakan bahwa **PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Banjarnegara bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata atau tuntutan pidana serta tuntutan ganti rugi atas pelaksanaan lelang atas objek sengketa dimaksud.**
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya pada Pihak Penjual *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Banjarnegara. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II mengandung *error in persona*, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa adapun pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah terkait pelelangan hak tanggungan atas tanah berikut segala sesuatu di atasnya dengan SHM No. 000942 luas 644 m<sup>2</sup> atas nama Eko Supriyanto yang terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara, Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut **objek sengketa**.



3. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
4. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 591/44/2019 tanggal 3 Oktober 2019 dengan menetapkan Tri Haryati *in casu* Tergugat IV sebagai pemenang lelang, yang didasarkan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- A. **Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya halaman 2 angka 4 dan 5 yang pada pokoknya menyatakan penjualan lelang terdapat kecurangan, kesengajaan dan penyalahgunaan keadaan yang dilaksanakan oleh Para Tergugat karena sampai saat ini tidak adanya bukti cidera janji yang dituduhkan oleh Para Tergugat.
6. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut **PMK Lelang**).
7. Bahwa sebagaimana telah diaku oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 angka 1 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat selaku Debitur telah mengadakan hubungan hukum dengan PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Banjarnegara *in casu* Tergugat I melalui perjanjian kredit beserta addendumnya dengan menyerahkan objek sengketa sebagai jaminan/agunan.
8. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang



bagi para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.

9. Bahwa apabila Penggugat beriktikad baik, maka sudah sepatutnya Penggugat menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan kredit pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit.

10. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada angka 2 halaman 2 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Tergugat III sebagai penanggung perjanjian kredit wajib melindungi kejadian-kejadian selama perjanjian kredit.

11. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I, pada Pasal 13 dinyatakan:

*"Pihak kedua/pengambil kredit/peminjam wajib mempertanggungkan atau mengasuransikan atas beban sendiri dengan Bankers Clause untuk dan atas nama pihak pertama/Bank kepada Perusahaan Asuransi yang ditunjuk oleh pihak pertama/Bank, seluruhnya maupun sebagian barang-barang yang dipergunakan sebagai jaminan dalam kredit ini..."*

12. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut, asuransi yang dimaksud adalah untuk objek jaminan bukan asuransi kredit sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.

13. Bahwa Tergugat I selaku kreditur dalam mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II telah menyampaikan surat pernyataan Nomor B.1259/KC-VII/ADK/05/2019 tanggal 31 Mei 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Eko Supriyanto selaku Debitur telah lalai membayar kewajiban/wanprestasi. Selain itu, Tergugat I telah memberikan peringatan secara patut kepada Penggugat melalui surat peringatan berikut :

- Surat Peringatan Pertama Nomor B.2083 KC-VII/ADK/10/2018 tanggal 4 Oktober 2018;
- Surat Peringatan Kedua Nomor B.2186 KC-VII/ADK/10/2018 tanggal 16 Oktober 2018;
- Surat Peringatan Ketiga Nomor B. KC-VII/ADK/11/2018 tanggal 8 November 2018;

Dengan demikian, jelas Penggugat selaku Debitur telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, meski telah



diperingati secara patut oleh Tergugat I dan Penggugat telah melakukan cidera janji atau wanprestasi.

14. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri mengajukan permohonan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* kepada Tergugat II.

15. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

16. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor 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”.

17. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat I dengan surat permohonan lelangnya Nomor B-1249/KC-VII/ADK/05/2019 tanggal 31 Mei 2019 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan, yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen pendukungnya, Tergugat II tidak berwenang menolak pelaksanaan pelelangan atas objek sengketa perkara *a quo*.

18. Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 13 PMK Lelang yang berbunyi :

*“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.*

19. Bahwa berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen pendukungnya, Tergugat II





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui suratnya Nomor S-1840/WKN.09/KNL.08/2019 tanggal 29 Agustus 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang, telah memberitahukan kepada Tergugat I mengenai jadwal lelang atas pelelangan objek sengketa perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan serta persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat I.

20. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah memberitahukan kepada Debitur *in casu* Penggugat melalui suratnya Nomor B-2137/KC-VII/ADK/09/2019 tanggal 5 September 2019 hal Pemberitahuan Lelang. Dengan demikian, jelas bahwa Tergugat I telah memberitahukan secara patut rencana pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* kepada Debitur *in casu* Penggugat
21. Bahwa terhadap rencana pelelangan tersebut, Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran/pengumuman tempel tanggal 4 September 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian "Merapi" yang terbit pada tanggal 19 September 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Selain itu, pengumuman lelang juga telah diunggah melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain <https://www.lelang.go.id>.
22. Bahwa pengumuman lelang tersebut bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak ketiga atau pihak lain yang keberatan atas lelang tersebut untuk mengajukan gugatan/bantahan. Namun demikian, dalam proses pelaksanaan lelang ini tidak terdapat gugatan/bantahan/keberatan dari pihak manapun.
23. Bahwa selain itu pula, terhadap objek sengketa telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara Nomor 125/2019 tanggal 26 September 19 yang menerangkan bahwa atas objek sengketa *a quo* telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PT Bank Rakyat Indonesia *in casu* Tergugat I.
24. Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* juga telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PT Bank Rakyat Indonesia *in casu* Tergugat I dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara Nomor 00991/2014 tanggal 13 Mei 2014.
25. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari

Halaman 29 dari 59 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor 591/44/2019 tanggal 3 Oktober 2019 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna.

26. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, di dalam pelaksanaan lelang tanggal 3 Oktober 2019 tersebut telah menetapkan Tri Haryati *in casu* Tergugat IV sebagai pemenang lelang yang telah mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai/melampaui harga limit serta telah memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang dimaksud.
27. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan penjualan lelang terdapat kecurangan, kesengajaan dan penyalahgunaan keadaan yang dilaksanakan oleh Para Tergugat, merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis hakim mengadili perkara *a quo*.
28. Bahwa pada dasarnya, Penggugatlah yang memiliki iktikad tidak baik dalam mengajukan gugatan *a quo* sebagaimana yang dapat dilihat dari petitumnya pada angka 5 dan angka 8, yang pada pokoknya meminta untuk menyatakan batal demi hukum Surat Risalah Lelang Nomor 591/44/2019 dan menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi (materiil dan immaterial) kepada Penggugat sebesar Rp586.400.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta empat ratus ribu rupiah)".
29. Bahwa selain Penggugat meminta agar Risalah Lelang (pelaksanaan lelang) dinyatakan batal, Penggugat juga meminta Para Tergugat untuk dihukum membayar ganti rugi sehingga nampak jelas iktikad tidak baik Penggugat guna memperoleh keuntungan seketika dari Para Tergugat, khususnya Tergugat II yang telah menjalankan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
30. Bahwa Tergugat II pun masih belum dapat memahami alasan Penggugat mengajukan beberapa gugatan terhadap satu pelaksanaan lelang yang sama atas objek jaminan kredit Penggugat (meskipun ditujukan terhadap objek lelang yang berbeda). Bukankah asas peradilan adalah sederhana, cepat, dan berbiaya ringan?
31. Bahwa Penggugat sebelumnya telah beberapa kali mengajukan gugatan

Halaman 30 dari 59 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr



objek lain terhadap pelaksanaan lelang dan risalah yang sama yaitu dalam perkara Nomor 11/Pdt.Bth/2020/PN.Bnr, Nomor 13/Pdt.Bth/2020/PN.Bnr, dan Nomor 17/Pdt.Bth/2020/PN.Bnr yang semuanya telah ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara.

32. Bahwa lebih lanjut, petitum Penggugat tersebut juga dapat mengakibatkan Tergugat II yang telah melaksanakan lelang sesuai dengan amanah dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku menerima risiko permasalahan hukum di kemudian hari yang mungkin datang dari pembeli yang beriktikad baik/pembeli lelang tersebut. Oleh karenanya, sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**B. Pelaksanaan Lelang Objek Sengketa *A quo* Tanpa Penetapan/Fiat Pengadilan Negeri Bukan Perbuatan Melawan Hukum**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat halaman 2 angka 6 dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* tanpa putusan pengadilan yang memerintahkan untuk melakukan penjualan lelang merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
3. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan pula, sesuai dengan surat pernyataan Tergugat I Nomor B.1259/KC-VII/ADK/05/2019 tanggal 31 Mei 2019, telah jelas disebutkan bahwa lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I adalah lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
4. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan (*in casu* Tergugat I) untuk menjual barang jaminan secara langsung melalui Kantor Lelang (*in casu* Tergugat II) tanpa didahului adanya fiat eksekusi dari pengadilan. surat pernyataan tanggung jawab Nomor B.1259/KC-VII/ADK/05/2019 tanggal 31 Mei 2019
5. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (3) UUHT, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6816/2015 tanggal 17 Desember 2015 yang merupakan bukti pendaftaran atas pembebanan Hak Tanggungan yang diberikan oleh Penggugat mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.



6. Bahwa lebih lanjut, dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (1) dan (2) PMK Lelang yang berbunyi :

1) *Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.*

2) *Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.*

4. Bahwa berdasarkan Pasal 14 PMK lelang tersebut, jelas bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan memerlukan fiat eksekusi/penetapan dari pengadilan apabila terdapat gugatan dari **Pihak Ketiga selain selain Debitor/tereksekusi, suami atau istri Debitor/ tereksekusi.**

5. Bahwa Berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terang dan jelas bahwa pelaksanaan lelang atas objek jaminan milik Penggugat merupakan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dan dalam pelaksanaan lelang juga tidak terdapat gugatan dari pihak ketiga, dengan demikian secara jelas dan tegas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* tidak memerlukan fiat eksekusi/penetapan dari pengadilan negeri.

**C. Penetapan Nilai Limit Objek Sengketa Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku**

1. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 2 angka 4 yang pada pokoknya menyatakan penetapan harga objek agunan tidak sesuai dengan harga wajar karena disebabkan adanya dasar patokan pembandingan taksiran harga bidang tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Banjarmangu sebesar Rp 386.400.000,-.

2. Bahwa harga taksiran oleh Pemerintah Desa Banjarmangu tersebut tidak tepat, karena hanya didasarkan pada harga pasar dan kondisi normal/ideal tanpa mempertimbangkan resiko-resikonya, sedangkan kondisi objek sengketa *a quo* saat ini tidak pada kondisi normal karena telah menjadi agunan pada Tergugat I dan juga telah dibebani hak tanggungan peringkat pertama oleh Tergugat I.

3. Bahwa selain itu, penentuan nilai suatu benda tidak dapat dilakukan sembarang orang, terlebih hanya berdasarkan atas penilaian oleh laporan



pemerintah desa yang tidak mempunyai keahlian menilai dan secara aturan tidak mempunyai kewenangan menilai terhadap suatu objek/benda.

4. Bahwa terkait dengan hal tersebut, Tergugat II mempunyai referensi pandangan mayoritas Para Hakim mengenai pembeli lelang adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi serta perihal nilai limit sebagaimana yang dikutip dari buku Penelitian Sosio-Legal: Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum bagi Pembeli oleh Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum. dkk., diantaranya berisi pendapat Hakim Agung, Takdir Rahmadi:

*"Yang penting adalah lelang itu diumumkan. Jika bisa dibuktikan ada tertulis di koran, dan harga yang ditetapkan pada waktu itu tidak mendapat respons, maka harga akan diturunkan. Mau dibikin harga tinggi, tapi tidak ada yang mau beli, bisa makin rugi krediturnya (Bank). Prinsipnya, pemenang lelang tidak bisa dikalahkan."*

5. Bahwa masih dikutip dari buku yang sama, Hakim Agung Soltoni Mohdally berpendapat:

*"Ada lagi kasus mengenai harga limit. Dulu, harga limit tidak jelas. Ada yang gunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), atau keterangan dari Pemda. Untuk sekarang ini, sudah baik, karena ada appraisal. Jasa penaksir ini juga kan dibayar. Sepanjang penilai menetapkan harga limit: harga rendah, harga sedang, harga tinggi, maka harga lelang menjadi obyektif. Kalau terjadi lelang kedua dan ketiga, itu biasanya di bawah limit. Memang begitu, bukan karena ada permainan. Kalau gagal lelang pertama itu, memang harganya turun. UU Lelang bilang begitu juga. Pembeliannya itu sah. Intinya, jangan ada prosedur yang terlanggar. Kalau ada, pasti riskan. Karena lelang itu sesuai prosedur, harus mengacu pada peraturan menteri keuangan itu. Lelangnya bisa batal. Pembeli lelang juga dituntut mengerti, supaya hal-hal seperti itu tidak merugikan dia. Lelang itu kan dicari orang, karena harganya murah. Prosedur lelang itu, pertama, yakni surat dari pemohon lelang (bank atau panitera misalnya), lalu dicek apakah pihak yang memohonkan lelang itu adalah orang yang berhak, lalu diumumkan ke publik melalui media massa, lalu ditaksir harga obyek, dan lalu lelang."*

6. Bahwa berdasarkan PMK Lelang Pasal 1 ayat 28, yang dimaksud Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Bahwa Penjual/Tergugat I dalam menetapkan nilai limit objek sengketa perkara a quo didasarkan atas kondisi, resiko dan nilai likuidasi.





7. Bahwa Nilai Likuidasi adalah nilai properti yang dijual melalui lelang setelah memperhitungkan risiko penjualannya. Selanjutnya, ketentuan Pasal 49 PMK Lelang mengatur bahwa "*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi*".
8. Bahwa penetapan harga limit objek sengketa *a quo* merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari pihak penjual yaitu Tergugat I. Hal ini berdasarkan PMK Lelang Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 44 yang berbunyi :

**Pasal 43**

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

**Pasal 44**

- (1) *Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*
- (a) *penilaian oleh Penilai; atau*  
(b) *penaksiran oleh Penaksir.*
- (2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*
- (3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.*
- (4) *Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.*
9. Bahwa lebih lanjut, berdasarkan PMK Lelang Pasal 48 berbunyi : "*Nilai Limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pengumuman lelang, atau sebelum Lelang dimulai dalam hal Nilai Limit tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang*".
10. Bahwa Tergugat I selaku Penjual dalam mengajukan lelang telah membuat nilai limit objek sengketa *a quo* sebesar Rp193.200.000,- (seratus sembilan puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah), hal ini sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan Nomor B-1260/KC-VII/ADK/05/2019 tanggal 31 Mei 2019





yang telah didasarkan pada penaksiran oleh penaksir yang dapat dipertanggungjawabkan.

11. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, penetapan harga limit objek sengketa *a quo* oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, maka dengan demikian dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan penetapan harga objek agunan tidak sesuai dengan harga wajar adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**D. Tanggapan Tergugat II Terhadap Tuntutan Ganti Rugi Yang Diajukan Oleh Penggugat**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang menuntut pembayaran ganti rugi secara tanggung renteng kepada Para Tergugat berupa kerugian materiil sebesar Rp386.400.000,- (tiga ratus delapan puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
2. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut sangat mengada-ada/tidak berdasar dan menunjukkan iktikad tidak baik dari Penggugat menguntungkan dirinya sendiri dan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain serta tidak jelas perinciannya.
3. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara, padahal diketahui antara Penggugat dengan Tergugat II tidak terdapat perselisihan/hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat II.
4. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
  - 1) Putusan Mahkamah Agung RI 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."*
  - 2) Putusan Mahkamah Agung RI 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.”*

3) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 864 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa *“karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan itu, maka tuntutan tersebut harus ditolak”*.

4) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.B: *“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.”*

5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak memberikan perincian yang jelas atas ganti rugi yang dituntutnya serta tidak dapat membuktikannya, maka dengan demikian sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

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

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak posita petitum Penggugat pada halaman 3 dan 4 yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding dan kasasi.
2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 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 (*handscrift*) 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*.
3. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
  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.
  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.

**KESIMPULAN JAWABAN TERGUGAT II :**

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II, dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
2. Berdasarkan uraian penjelasan dari Tergugat II tersebut dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Pelaksanaan lelang beserta risalah lelangnya adalah sah karena sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga seluruh dalil Penggugat yang pada pokoknya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum telah terbantahkan dan petitum Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak.



- b. Bahwa penetapan harga limit objek sengketa oleh Penjual (Tergugat I) telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku yang didasarkan atas penaksiran oleh penaksir yang dapat dipertanggungjawabkan, dengan demikian dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan harga limit tidak wajar adalah sangat tidak berdasar dan sudah sepatutnya ditolak.
  - c. Bahwa dikarenakan dalam pelaksanaan lelang tidak terdapat gugatan dari pihak ketiga, dengan demikian secara jelas dan tegas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* tidak memerlukan fiat eksekusi/penetapan dari pengadilan negeri. Sehingga dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* tanpa putusan/penetapan pengadilan merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak.
  - d. Bahwa Tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat kepada Para Tergugat tersebut hanyalah mengada-ada/tidak berdasar dan menunjukkan iktikad tidak baik dari Penggugat menguntungkan dirinya sendiri dan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain sehingga sudah sepatutnya ditolak.
3. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Purwokerto didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam **Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189** sebagaimana telah diubah dengan ***Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190** sebagaimana telah diubah dengan ***Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.
  4. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku, maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Hal ini sebagaimana ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:



***“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.***

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

**Dalam Eksepsi :**

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

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Risalah Lelang Risalah Lelang Nomor 591/44/2019 tanggal 3 Oktober 2019 sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat V telah mengajukan jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat V tidak menanggapi seluruh dalil-dalil Gugatan yang dikemukakan Penggugat, 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**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 para Tergugat adalah sebagaimana tersebut pada Posita Penggugat yang mendalilkan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena para Tergugat dalam melakukan penjualan lelang ada kecurangan, Tergugat V telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 942 luas : 644 m2 atas nama Penggugat terletak di Banjarmangu Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara kepada nama Tergugat IV;
3. Bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa tidak ada cidera janji yang dilakukan oleh Pengugat dan penjualan lelang bersifat memaksa karena tidak adanya putusan Pengadilan yang memerintahkan untuk melaksanakan penjualan lelang tersebut, walaupun penjualan lelang yang dilakukan oleh para Tergugat telah sesuai dengan pasal 6 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ;
4. Bahwa Penggugat dalam Petitumnya juga mendalilkan *penjualan lelang batal demi hukum* sehingga SHM.942 luas: 642 m2 terletak di desa Banjarmangu Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara atas nama Tergugat IV *batal demi hukum* ;
5. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan penggugat diatas, bahwa 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, pemberi hak tanggungan adalah pemilik persil, yang dengan sepakatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan/utang, jika kemudian orang 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 kebendaan tersebut mengikuti bendanya kedalam tangan siapapun benda tersebut berpindah,

Halaman 40 dari 59 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr





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 yang menjaminkan sertifikat tanahnya meninggal dunia, jaminan tersebut masih ada dan dapat dieksekusi/dilelang oleh bank jika debitur 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";

6. Bahwa penjualan lelang yang dilakukan oleh para Tergugat juga sudah sesuai dengan undang-undang nomor : 4 tahun 1996 sebagaimana dinyatakan dalam pasal 14 ayat (3) yaitu bahwa "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".
7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat V sampaikan diatas maka *penjualan lelang* yang dilakukan oleh para Tergugat telah berdasar pada undang – undang yang berlaku dan *pemindahan hak dengan lelang* kepada Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat V juga telah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku sebagaimana dinyatakan dalam 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;
8. Bahwa berdasarkan uraian diatas jelas bahwa apa yang didalilkan Penggugat adalah hal yang mengada ada dan tidak berdasar hukum, maka sudah sepantasnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. 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 setidaknya 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 Penggugat melalui kuasanya atas jawaban Tergugat I, II dan V, telah mengajukan replik secara tertulis tertanggal 26 Agustus 2021, selanjutnya Tergugat I, II dan V mengajukan tanggapan (duplik) atas replik tersebut secara tertulis yaitu Tergugat I tertanggal 30 Agustus 2021, Tergugat II tertanggal 1 September 2021, Tergugat V Tertanggal 2 September 2021 dan selengkapannya mengenai Replik dan Duplik tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi SHM nomor 942 yang terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Fotokopi risalah lelang nomor 591/44/2019 tanggal 03 Oktober 2019 terhadap tanah SHM 942, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Rekening koran dari Bank Rakyat Indonesia 23 lembar dan direkap 1 lembar oleh debitur uang yang sudah masuk, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya (printout) selanjutnya diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Harga Tanah yang terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara, yang dikeluarkan Pemerintah Desa Banjarmangu, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda P.4;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam menyangkal gugatan Penggugat maka Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 42 dari 59 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Surat Perjanjian Kredit No. 183 tanggal 20 Agustus 2007, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Foto copy Akta Perjanjian Suplesi/Penambahan Kredit dan Perpanjangan Kredit No. 80 tanggal 23 Juli 2014, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Foto copy Setifikat Hak Milik (SHM) No.942/Desa Banjarmangu an. Eko Supriyanto, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) I No.00991/2014 tanggal 13 Mei 2014 berdasarkan APTH No.338/BJM/VII/2012 tanggal 23 Juli 2012, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.I.4;
5. Foto copy Surat No. B.2083 KC.VII/ADK/10/2018 tangal 4 Oktober 2018 perihal Surat Peringatan I (satu), dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.I.5;
6. Foto copy Surat No. B.2186 KC.VII/ADK/10/2018 tanggal 16 Oktober 2018 perihal Surat Peringatan II (dua), dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.I.6;
7. Foto copy Surat No. B.2891 KC.VII/ADK/11/2018 tangal 8 November 2018 perihal Surat Peringatan III (tiga), dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.I.7;
8. Foto copy Surat No. B.254 KC.VII/ADK/01/2019 tanggal 28 Januari 2019 perihal Peringatan Default, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.I.8;
9. Foto copy Surat No. B.823 KC.VII/ADK/04/2019 tanggal 5 April 2019 perihal Pernyataan Default, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.I.9;
10. Foto copy Surat No. B.1249 KC.VII/ADK/05/2019 tanggal 31 Mei 2019 perihal Permohonan Lelang Eksekusi, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.I.10;
11. Foto copy Surat No. B.2137 KC.VII/ADK/09/2019 tanggal 5 September 2019 perihal Pemberitahuan Lelang kepada Debitur, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.I.11;
12. Foto copy Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran/Pengumuman tempel tertanggal 4 September 2019, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I.12:

Halaman 43 dari 59 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr

#### 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)



13. Foto copy Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar harian merapi tanggal 19 September 2019, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I.13;
14. Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor : 591/44/2019, tanggal 3 Oktober, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.I.14;
15. Foto copy Laporan Penilaian jaminan tertanggal 27 Mei 2019, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I.15;
16. Foto copy Surat Pemberitahuan pajak Tanah tahun 2019, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.I.16;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam menyangkal gugatan Penggugat maka Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Risalah Lelang Nomor: 591/44/2019 tanggal 03 Oktober 2019, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda TII.1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor: B.1259/KC-VII/ADK/05/2019 tanggal 31 Mei 2019, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda TII.2;
3. Foto copy Surat Nomor: B1249/KC-VII/ADK/05/2019 tanggal 31 Mei 2019, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda TII.3;
4. Foto copy Perjanjian Kredit Nomor 183 tanggal 20 Agustus 2007, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda TII.4,
5. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 00991/2014 tanggal 13 Mei 2014, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda TII.5;
6. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 126/2019 tanggal 26 September 2019 dari kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda TII.6;
7. Foto copy Selebaran/Tempelan tanggal 04 September 2019 sebagai Pengumuman pertama, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda TII.7;
8. Foto copy Surat Kabar harian "Merapi" pada tanggal 19 September 2019 sebagai Pengumuman Kedua, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda TII.8;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Foto copy Surat Pernyataan Nomor B-1260/KC-VII/ADK/05/2019 tanggal 31 Mei 2019, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.II.9;

10. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya (*print out*) selanjutnya diberi tanda T.II.10;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam menyangkal gugatan Penggugat maka Tergugat V telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy D.I.306 kuitansi pembayaran peralihan hak lelang SHM.942 Desa Banjarmangu, Kec. Banjarmangu, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.V-1;
2. Foto copy Surat Perintah Setor (SPS), dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya (*print out*) selanjutnya diberi tanda T.V.2;
3. Foto copy Permohonan Pendaftaran Hak Lelang SHM.942 Desa Banjarmangu, Kec. Banjarmangu, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.V-3;
4. Foto copy Surat Kuasa tertanggal 23 Maret 2020, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.V.4;
5. Foto copy Kartu Tanda Penduduk a.n. SONY DEWANGKORO, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.V.5;
6. Foto copy Kartu Tanda Penduduk a.n. HEFI ANDRIJANTO, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.V.6;
7. Foto copy Kutipan Risalah Lelang No. 591/44/2019, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.V.7;
8. Foto copy Kartu Tanda Penduduk a.n. TRI HARYATI, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.V.8;
9. Foto copy Kartu Keluarga an. TRI HARYATI, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.V.9;
10. Foto copy Kuitansi Pelunasan Pembayaran Lelang SHM 942 Desa Banjarmangu, Kec. Banjarmangu, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.V.10;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.124/2019, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.V.11;
12. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. (SSPD-BPHTB), dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.V.12;
13. Foto copy Surat Setoran Pajak (SSP), dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.V.13;
14. Foto copy Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.V.14;
15. Foto copy Surat Keterangan Penelitian Formasi Penyetoran Pajak Penghasilan, dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.V.15;
16. Foto copy Surat Pernyataan telah membayar BPHTB terhutang, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.V.16;
17. Foto copy Surat Pernyataan dari TRI HARYATI, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.V.17;
18. Foto copy Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dibubuhi materai cukup namun aslinya tidak dapat diperlihatkan di persidangan selanjutnya diberi tanda T.V.18;
19. Foto copy Pelayanan Informasi Nilai Tanah (ZNT) nomor:537/2020, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.V.19;
20. Foto copy Buku Tanah SHM No.942 Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan aslinya selanjutnya diberi tanda T.V.20;

Terhadap alat bukti surat-surat tersebut kedua belah pihak akan menanggapi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh suatu gambaran yang pasti dari tanah objek sengketa tersebut, Majelis Hakim dengan dihadiri dan disaksikan oleh kedua belah pihak yang berperkara serta pemerintah daerah setempat, telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek tanah yang terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara yang hasilnya telah digambar dan dicatat dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak selanjutnya menyerahkan kesimpulannya di persidangan tertanggal 7 Oktober 2021, semuanya terlampir dalam Berita Acara Persidangan *aquo* dan untuk mempersingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian dalam putusan ini;

Halaman 46 dari 59 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr





Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak yang berperkara menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam surat gugatan ;

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang bahwa Tergugat II mengajukan jawabannya terhadap gugatan Penggugat, selanjutnya dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak, karena berdasarkan Pasal 17 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK Lelang"), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Banjarnegara in casu Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya terhadap gugatan Penggugat, Tergugat V melalui kuasanya mengajukan eksepsi mengenai gugatan *error in persona*, yaitu 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

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dan Tergugat V mengenai *error in persona* yang pada pokoknya Penggugat salah menarik pihak Tergugat II dan Tergugat V dalam gugatan ini, maka selanjutnya terhadap Eksepsi Tergugat II dan Tergugat V tersebut akan dipertimbangkan secara bersama-sama sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat V Majelis Hakim berpendapat bahwa menurut azas hukum acara berperkara perdata adalah kewenangan atau hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang dianggap berkepentingan atau sebagai pihak Tergugat dalam suatu sengketa perdata, dan untuk menentukan sampai sejauh mana adanya pihak ketiga yang berkepentingan dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini masih



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus diperiksa dari bukti-bukti yang diajukan dalam pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dengan demikian maka eksepsi Tergugat II dan Tergugat V tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Penggugat ( debitur ) melakukan perjanjian kredit awal (RK ) kepada Tergugat I ( Kreditur ) pada tanggal 20 Agustus 2007 sebesar Rp. 175.000.000, ( seratus tujuh puluh lima juta rupiah ) dengan adanya perpanjangan dan penambahan plafon kredit sebesar Rp. 1.810.000.000,- ( satu milyar delapan ratus sepuluh juta rupiah ) yang salah satu agunannya adalah SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor : 942 atas nama Eko Supriyanto (Penggugat), sedangkan uang yang telah diangsur atau disetor oleh Penggugat (debitur) kepada Tergugat I (kreditur) total sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) sehingga Penggugat tidak ingkar janji/ wanprestasi terhadap Tergugat I;
- Bahwa di dalam perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat wajib adanya Klasula Asuransi atau Tergugat III sebagai penanggung dalam perjanjian kredit tersebut, sehingga Tergugat III sebagai penanggung wajib melindungi Penggugat terhadap peristiwa-peristiwa yang terjadi semasa adanya perjanjian kredit tersebut;
- Bahwa lelang terhadap SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor : 942 atas nama Eko Supriyanto (Penggugat) terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten.Banjarnegara, berdasarkan risalah lelang nomor: 591/44/2019 dengan harga lelang Rp. 195.500.000,- (seratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) yang mana Tergugat IV selaku pembeli/pemenang lelang adalah suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, Karena penjualan lelang tersebut dengan harga yang tidak wajar dan tidak adanya putusan pengadilan Negeri Banjarnegara yang memerintahkan untuk melaksanakan penjualan lelang tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut maka selanjutnya Tergugat I mengajukan jawaban yang pada pokoknya yaitu:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat.
- Bahwa dalam masa kreditnya berjalan, ternyata Penggugat (debitur) telah tidak memenuhi kewajiban mengangsur pinjamannya kepada Tergugat I (kreditur) secara tepat waktu dan tepat jumlah sesuai perjanjian kredit, sehingga kreditnya menjadi menunggak sehingga Tergugat I sudah berhak untuk melakukan lelang eksekusi terhadap agunan kredit, namun demikian Tergugat I tidak serta merta melaksanakan hak nya tersebut, tetapi justru Tergugat I telah beritikad baik memberikan restrukturisasi kredit kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa namun demikian Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit kepada Tergugat I secara tertib sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian kredit berikut perubahannya, baik menyangkut jumlahnya maupun jadwal dan waktu pembayarannya sehingga kredit Penggugat kembali menunggak dan atas menunggaknya kredit Penggugat tersebut oleh Tergugat I telah diberikan surat peringatan-peringatan kepada Penggugat
- Bahwa Tidak dipenuhinya kewajiban kredit Penggugat secara tepat waktu dan tepat jumlah sesuai perjanjian kredit yang demikian nyata-nyata menunjukkan bahwa Penggugat telah cidera janji/wanprestasi;
- Bahwa berdasarkan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I asuransi yang dimaksud adalah untuk objek jaminan bukan asuransi kredit sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat I di dalam menetapkan nilai limit lelang terhadap seluruh agunan kredit di atas termasuk SHM No.942, telah memenuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya mengenai lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa yang dilakukan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II dalam perkara *aquo* adalah melalui Parate Eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT sebagaimana tersebut di atas dan bukan atas dasar title eksekutorial sebagaimana dimaksud Pasal 14 UUHT, sehingga pelaksanaan Parate Eksekusi tersebut tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, apalagi harus dengan persetujuan Penggugat dan sama sekali tidak tunduk pada cara yang diatur Pasal 224 HIR – 258 RBg seperti halnya fiat eksekusi.

Halaman 49 dari 59 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr

### 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)

Halaman 49



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian maka lelang eksekusi atas objek sengketa sah karena berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut maka selanjutnya Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya bahwa:

- Bahwa SHM No. 000942 luas 644 m<sup>2</sup> atas nama Eko Supriyanto yang terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara, Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut objek sengketa telah dilakukan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 591/44/2019 tanggal 3 Oktober 2019 dengan menetapkan Tri Haryati *in casu* Tergugat IV sebagai pemenang lelang, yang didasarkan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang).;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut maka selanjutnya Tergugat V mengajukan jawaban yang pada pokoknya bahwa:

- Bahwa penjualan lelang yang dilakukan oleh para Tergugat juga sudah sesuai dengan undang-undang nomor : 4 tahun 1996 sebagaimana dinyatakan dalam pasal 14 ayat (3) yaitu bahwa "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah".



- Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat V sampaikan diatas maka *penjualan lelang* yang dilakukan oleh para Tergugat telah berdasar pada undang – undang yang berlaku dan *pemindahan hak dengan lelang* kepada Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat V juga telah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku sebagaimana dinyatakan dalam 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;

Menimbang bahwa setelah mempelajari surat gugatan, jawaban, replik dan duplik dapatlah ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

- Apakah Penggugat selaku debitur telah melaksanakan/memenuhi perjanjian kredit dengan Tergugat I selaku kreditur sebagaimana yang telah diperjanjikan, dan lelang atas objek hak tanggungan berupa terhadap SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor : 942 atas nama Eko Supriyanto (Penggugat) terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten.Banjarnegara tidak sah dikarenakan Tergugat III sebagai penanggung (pihak asuransi) wajib melindungi Penggugat terhadap peristiwa-peristiwa yang terjadi semasa adanya perjanjian kredit tersebut, lelang eksekusi tidak melalui putusan pengadilan dan penjualan lelang tersebut dengan harga yang tidak wajar ?;
- Apakah Penggugat telah ingkar janji/*wanprestasi* atas perjanjian kredit dengan Tergugat I dan lelang terhadap objek hak tanggungan berupa SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor : 942 atas nama Eko Supriyanto (Penggugat) terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten.Banjarnegara sah karena sesuai peraturan yang berlaku, sehingga Tergugat IV selaku pembeli/pemenang lelang berhak memiliki objek hak tanggungan tersebut ?;

Menimbang, bahwa mengenai adanya hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I sebesar Rp. 175.000.000, ( seratus tujuh puluh lima juta rupiah ) dengan adanya perpanjangan dan penambahan plafon kredit sebesar Rp. 1.810.000.000,- ( satu milyar delapan ratus sepuluh juta rupiah ) yang salah satu agunannya adalah SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor : 942 atas nama Eko Supriyanto (Penggugat), oleh karena mengenai hal-hal tersebut tidak dipertentangkan oleh kedua belah pihak, maka tidaklah perlu dibuktikan lagi;





Menimbang bahwa dengan demikian hal-hal yang harus dibuktikan masing-masing pihak adalah :

- Penggugat harus membuktikan bahwa Penggugat selaku debitur telah melaksanakan/memenuhi perjanjian kredit dengan Tergugat I selaku kreditur sebagaimana yang telah diperjanjikan, dan lelang atas objek hak tanggungan berupa terhadap SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor : 942 atas nama Eko Supriyanto (Penggugat) terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten.Banjarnegara tidak sah dikarenakan Tergugat III sebagai penanggung (pihak asuransi) wajib melindungi Penggugat terhadap peristiwa-peristiwa yang terjadi semasa adanya perjanjian kredit tersebut, lelang eksekusi tidak melalui putusan pengadilan dan penjualan lelang tersebut dengan harga yang tidak wajar;
- Para Tergugat harus membuktikan bahwa Penggugat telah ingkar janji/*wanprestasi* atas perjanjian kredit dengan Tergugat I dan lelang terhadap objek hak tanggungan berupa terhadap SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor : 942 atas nama Eko Supriyanto (Penggugat) terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten.Banjarnegara sah karena sesuai peraturan yang berlaku, sehingga Tergugat IV selaku pembeli/pemenang lelang berhak memiliki objek hak tanggungan tersebut;

Menimbang bahwa, terhadap pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tetap berpegang teguh pada asas ***Audi Et Alteram Partem*** yaitu mendengarkan pembuktian kedua belah pihak tanpa merugikan pihak lain;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini ada karena adanya gugatan Penggugat dan gugatan tersebut telah dibantah oleh Tergugat I, II dan V maka sesuai hukum yaitu Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara menentukan beban pembuktian dibebankan kepada siapa yang mengajukan sesuatu hak, dan oleh karena yang mengajukan sesuatu hak adalah Penggugat maka beban pembuktian dibebankan pertama-tama adalah kewajiban dari Penggugat;

Menimbang, bahwa kedua pihak masing-masing telah melakukan pembuktian dengan mengajukan alat bukti, dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat yang diajukan kedua belah pihak yang semuanya dalam bentuk foto copy, sesuai ketentuan pasal 1889





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdata bahwa nilai alat bukti surat salinan pertama (grosse pertama) adalah sama dengan nilai alat bukti surat aslinya ;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diajukan kedua pihak adalah dalam bentuk foto copy yang sudah disesuaikan dengan aslinya serta bermeterai cukup, kecuali bukti tertanda P.1, P.2, T.I.3, T.I.4, T.I.5, T.I.6, T.I.7, T.I.8, T.I.9, T.I.10, T.I.11, T.I.14, T.I.16, T.II.4, T.II.5, T.V.5, T.V.6, T.V.8, T.V.9, T.V.10, T.V.11, T.V.15, T.V.18 yang tidak dapat diajukan aslinya;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI. No.3609 K/Pdt/1985, dikatakan bahwa surat bukti foto copy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada aslinya, harus dikesampingkan sebagai alat bukti, namun berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 3038 K/Sip/Pdt/1981 tertanggal 18 September 1986 menyatakan bahwa *"meskipun surat bukti hanya fotocopi namun hal ini tidak menyebabkan surat bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti sama sekali melainkan dianggap sebagai petunjuk"*, sehingga dengan demikian Majelis Hakim tidak serta merta mengesampingkan bukti surat tertanda T.I.4, T.I.5, T.I.6, T.I.7, T.I.8, T.I.9 karena dalam perkara *aquo* Penggugat tidak mendalilkan mengenai keberatan atas perjanjian kredit, Sertifikat Hak Tanggungan, serta adanya surat peringatan dari Tergugat I selaku kreditur yang ditujukan kepada Penggugat selaku debitur sehingga dianggap tidak terdapat diantaranya hal penting yang secara substansial masih dipertengkarkan atau diakui oleh kedua belah pihak di depan persidangan mengenai hal-hal tersebut, maka bukti tersebut dapat dipertimbangkan dalam putusan ini. Selain itu terhadap bukti surat tertanda P.1, T.I.3 karena bukti surat tersebut sama dengan bukti surat tertanda T.V.10 yang ditunjukkan aslinya oleh Tergugat V di depan persidangan, Bukti surat tertanda P.2, T.I.14 karena bukti surat tersebut sama dengan bukti surat tertanda T.II.1 dan T.V.7 yang ditunjukkan aslinya oleh Tergugat II dan Tergugat V di depan Persidangan, Bukti surat tertanda T.I.10 karena bukti surat tersebut sama dengan bukti surat tertanda T.II.3 yang ditunjukkan aslinya oleh Tergugat II di depan Persidangan, begitu pula Bukti surat tertanda T.II.4 karena bukti surat tersebut sama dengan bukti surat tertanda T.I.1 yang telah ditunjukkan aslinya oleh Tergugat I di depan Persidangan maka bukti tersebut dapat dipertimbangkan dalam putusan ini, sedangkan bukti surat selebihnya dapat dipertimbangan sebagai petunjuk sepanjang ada relevansinya dalam perkara ini sebagaimana telah dipertimbangkan di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara, yakni dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat selaku debitur telah melaksanakan/memenuhi perjanjian kredit

Halaman 53 dari 59 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr



dengan Tergugat I selaku kreditur sebagaimana yang telah diperjanjikan yakni telah diangsur atau disetor oleh Penggugat (debitur) kepada Tergugat I (kreditur) total sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) selanjutnya untuk membuktikan dalilnya tersebut Penggugat mengajukan Bukti Surat tertanda P.3;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawabannya/sangkalannya mendalilkan yaitu 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. Selanjutnya Tergugat I telah melakukan penagihan hingga memberikan surat peringatan-peringatan kepada Penggugat dan 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, selanjutnya untuk membuktikan dalilnya tersebut Tergugat I mengajukan bukti surat tertanda T.I.1, T.I.2, T.I.5, T.I.6, T.I.7, T.I.8 dan T.I.9;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat Penggugat tertanda P.3 berupa Rekening koran dari Bank Rakyat Indonesia 23 lembar dan direkap 1 lembar oleh debitur uang yang sudah masuk, dari tanggal 4 Oktober 2018 sampai dengan tanggal 15 Oktober 2018 tidak terdapat pembayaran kredit/cicilan bunga, pinalty dan admin total sejumlah Rp.12.646.379,- (dua belas juta enam ratus empat puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh sembilan rupiah) sebagaimana telah diperingatkan oleh Tergugat I kepada Penggugat dalam surat peringatan I (vide bukti surat tertanda T.I.5), dan Penggugat tidak pula mengindahkan teguran selanjutnya dari Tergugat I yaitu surat peringatan ke-II dan ke-III (vide bukti surat tertanda T.I.6 dan T.I.7);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya yang menyatakan Penggugat telah beritikad baik melunasi hutangnya tersebut kepada Tergugat I, melainkan Penggugat telah ingkar janji/ wanprestasi terhadap perjanjian kredit dengan Tergugat I sebagaimana perjanjian kredit No.183 tanggal 20 Agustus 2007 (vide bukti surat tertanda T.I.1) dan Perjanjian



Suplesi/penambahan kredit dan perpanjangan kredit No.80 tanggal 23 Juli 2014 (vide.bukti surat tertanda T.I.2);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dalil gugatan Pengugat mengenai lelang terhadap objek agunan berupa sebidang tanah sebagaimana SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor : 942 atas nama Eko Supriyanto (Penggugat) yang terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara tidak sah dikarenakan Tergugat III sebagai penanggung (pihak asuransi) wajib melindungi Penggugat terhadap peristiwa-peristiwa yang terjadi semasa adanya perjanjian kredit tersebut, lelang eksekusi tidak melalui putusan pengadilan dan penjualan lelang tersebut dengan harga yang tidak wajar, selanjutnya untuk membuktikan dalilnya tersebut Penggugat mengajukan Bukti Surat tertanda P.1, P.2 dan P.4;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan tersebut Tergugat I dalam jawabannya/sangkalannya mendalilkan yaitu, berdasarkan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, asuransi yang dimaksud adalah untuk objek jaminan bukan asuransi kredit sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Selanjutnya dalam proses lelang terhadap objek agunan SHM No.942 Tergugat I di dalam menetapkan nilai limit telah memenuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan mengenai lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa/ Parate Eksekusi tersebut tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, apalagi harus dengan persetujuan Penggugat dan sama sekali tidak tunduk pada cara yang diatur Pasal 224 HIR – 258 RBg seperti halnya fiat eksekusi. Dengan demikian maka lelang eksekusi atas objek sengketa sah karena berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, selanjutnya untuk membuktikan dalilnya tersebut Tergugat I mengajukan Bukti Surat tertanda T.I.1, T.I.2, T.I.3, T.I.4, T.I.10, T.I.11, T.I.12, T.I.13, T.I.14 dan T.I.15;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya/sangkalannya Tergugat II mendalilkan pada pokoknya bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga sah secara hukum dan Tindakan dari Tergugat II tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang bahkan menimbulkan kerugian di pihak Penggugat, selanjutnya untuk membuktikan dalilnya tersebut Tergugat II mengajukan Bukti Surat tertanda T.II.1, T.II.4, T.II.7, T.II.8, T.II.9 dan T.II.10;



Menimbang, bahwa dalam jawabannya/sangkalannya Tergugat V mendalilkan pada pokoknya bahwa penjualan lelang tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dengan demikian apa yang dilakukan Tergugat V melakukan pemindahan hak dengan lelang telah pula sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku, selanjutnya untuk membuktikan dalilnya tersebut Tergugat V mengajukan Bukti Surat tertanda T.V.1 sampai dengan Bukti Surat tertanda T.V.20;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai dalil gugatan tersebut di atas yang telah dijawab oleh Tergugat I, II dan V sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan mengenai kewajiban Tergugat III sebagai penanggung (pihak asuransi) untuk melindungi Penggugat terhadap peristiwa-peristiwa yang terjadi semasa adanya perjanjian kredit tersebut, Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda P.1 tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 942 yang terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara, bukti surat tertanda P.2 tentang Risalah lelang Nomor: 591/44/2019 tanggal 03 Oktober 2019 dan bukti surat tertanda P.4 tentang Surat Keterangan harga tanah yang dikeluarkan Pemerintah Desa Banjarmangu;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat bukti-bukti surat dari Penggugat yang menguatkan dalil gugatannya mengenai kewajiban Tergugat III sebagai penanggung (pihak asuransi) untuk melindungi Penggugat terhadap peristiwa-peristiwa yang terjadi semasa adanya perjanjian kredit tersebut, melainkan setelah Majelis Hakim mempelajari bukti-bukti surat dari Tergugat I yaitu bukti surat tertanda T.I.1 tentang perjanjian kredit No.183 tanggal 20 Agustus 2007 dan bukti surat tertanda T.I.2 tentang Perjanjian Suplesi/penambahan kredit dan perpanjangan kredit No.80 tanggal 23 Juli 2014, mengenai klausula asuransi yaitu asuransi yang dimaksud adalah terhadap objek agunan yaitu asuransi kebakaran, bukanlah mengenai asuransi terhadap piutang/kredit Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai kewajiban Tergugat III sebagai penanggung (pihak asuransi) untuk melindungi Penggugat terhadap peristiwa-peristiwa yang terjadi semasa adanya perjanjian kredit tersebut dalam hal ini melindungi Penggugat dalam pelunasan perjanjian kredit dengan Tergugat I;



Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dalil gugatan Penggugat tentang lelang terhadap objek agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.942 tidak sah karena tidak ada putusan pengadilan yang memerintahkan untuk melaksanakan lelang tersebut, yang mana mengenai hal tersebut Sesuai pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, artinya bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan “*Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan*”.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalil gugatan Penggugat mengenai lelang terhadap objek agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.942 tidak sah karena tidak ada putusan pengadilan yang memerintahkan untuk melaksanakan lelang tersebut tidaklah beralasan serta Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat mengenai harga lelang tanah yang tidak wajar, yang selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P.4 yaitu tentang Surat Keterangan harga tanah yang dikeluarkan Pemerintah Desa Banjarmangu, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai nilai limit atau harga minimal yang akan dilelang maka penjual yang menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai atau oleh penaksir sebagaimana diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya dalam ayat (3) diatur bahwa Penaksir sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk curator untuk benda seni dan benda antik atau kuno;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat yaitu, bahwa perhitungan mengenai harga minimal/ nilai limit objek yang akan dilelang bukan merupakan kompetensi dari Kepala Desa, melainkan penilaian dari pihak penjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya yang menyatakan lelang terhadap objek hak tanggungan berupa tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 942 yang terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara tidak sah karena harga lelang yang tidak wajar;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil jawaban/sangkalan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V, yang pada pokoknya sama, yaitu mengenai penyelesaian kredit macet Debitur melalui lelang eksekusi jaminan kredit "Parate Eksekusi" yang telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga Tergugat IV sebagai pemenang lelang / pembeli berhak atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai prosedur terhadap hak tanggungan apabila debitur cidera janji/wanprestasi diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi: *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T.I.10 dan T.II.3 berupa Surat Permohonan Lelang Eksekusi, bukti surat tertanda T.I.11 berupa Surat Pemberitahuan Lelang Kepada Debitur, bukti surat tertanda T.I.12, T.I.13, T.II.7 dan T.II.8 berupa Pengumuman Lelang Pertama dan Kedua melalui selebaran/pengumuman tempel dan melalui surat kabar harian Merapi, bukti surat tertanda T.I.15 berupa Laporan Penilaian Jaminan (Untuk Tanah Yang Tidak Ada Bangunannya), bukti surat tertanda T.II.9 berupa Surat Pernyataan Tentang Penetapan Limit Lelang, bukti surat tertanda T.I.14, T.II.1 dan T.V.7 berupa Kutipan Risalah Lelang, didapatkanlah fakta bahwa Tergugat I selaku pihak kreditur telah mengajukan lelang kepada lembaga lelang dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku Tergugat II, terhadap objek hak tanggungan berupa tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik

Halaman 58 dari 59 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHM) Nomor: 942 yang terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara dan terhadap pelaksanaan lelang tersebut telah diumumkan melalui selebaran/pengumuman tempel serta surat kabar dengan nilai limit telah ditentukan oleh penjual (Tergugat I), selanjutnya Tergugat II telah melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan tersebut dengan pembeli/pemenang lelang yaitu Tergugat IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut dihubungkan dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 44 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V dapat membuktikan dalil Jawabannya atau sangkalannya mengenai lelang terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 942 yang terletak di Desa Banjarmangu, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara telah sesuai prosedur dan aturan yang berlaku sehingga Tergugat IV sebagai pemenang lelang/ pembeli berhak atas objek lelang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V dapat membuktikan dalil-dalil jawabannya/bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat menurut Majelis sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak seluruhnya maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Mengingat ketentuan-ketentuan dalam Hukum Acara Perdata (*Herzien Inlandsch Reglement – H.I.R.*), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, dan segala peraturan-peraturan lain yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat V untuk seluruhnya

### DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 59 dari 59 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.580.000.00 ( tiga juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara pada hari Senin tanggal 18 Oktober 2021 oleh ROSANA IRAWATI , S.H.,M.H, S.H sebagai Hakim Ketua Majelis, FARIDA PAKAYA, S.H.,M.H dan TOMI SUGIANTO, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 21 Oktober 2021, dengan dihadiri oleh WARIS, S.H. selaku Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga,

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis,

FARIDA PAKAYA, S.H.,M.H,

ROSANA IRAWATI, S.H.,M.H,

TOMI SUGIANTO, S.H,

Panitera pengganti,

WARIS, S.H,

## Rincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya proses ATK	Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan	Rp.2.320.000,-
- PNBP panggilan	Rp. 50.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.100.000,-
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,-
- Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
- <u>Materai</u>	Rp. 10.000,-

Halaman 60 dari 59 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bnr



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

Jumlah  
puluh ribu rupiah)

Rp. 3.580.000,00 (tiga juta lima ratus delapan