



**PUTUSAN**  
**Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Menggala yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Dedi Irawan**, bertempat tinggal di Murni Jaya RT 005 RW 004, Desa Murni Jaya, Kecamatan Tumijajar, Kabupaten Tulang Bawang Barat, Lampung, berdomisili elektronik pada 085268952989, email: [dediirawan6870@gmail.com](mailto:dediirawan6870@gmail.com), selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kotabumi**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No. 20, Kotabumi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edward Roberto Putra, S.H., Reisa Malida, S.H., M.H., Ricko Saud Vandohan Sihalohe, S.H., M.H., Rifki Apriansyah, S.H., Bogi Rahmanto, A. Indra Darmawan Agung, Ibror Al Hadad, Hafis Martin, berdomisili elektronik pada 085357908160, email: [bogi8051@gmail.com](mailto:bogi8051@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: B.114/KC-XIX/ADK/01/2024 tertanggal 10 Januari 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Menggala tanggal 11 Januari 2024 di bawah register Nomor 11/SK/2024/PN. MGL, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Metro**, berkedudukan di Jalan A.H Nasution, Kota Metro, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ramson Damanik, Muchtar Nurwahidzain, Muhamad Rizkiana Gumilang, Dimas Zaky Faiz Arnoputra, Mahfud, berdomisili elektronik pada

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



081252075253, email: [kpknlnmetro@gmail.com](mailto:kpknlnmetro@gmail.com)

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-30/MK.6/WKN.05/2023 tanggal 28 Desember 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Menggala tanggal 11 Januari 2024 di bawah register Nomor 06/SK/2024/PN.MGL, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Susilo**, bertempat tinggal di Pulung Kencana RT.003 RW.003, Desa Pulung Kencana, Kecamatan Tulang Bawang Tengah, Kabupaten Tulang Bawang, Lampung, berdomisili elektronik pada 085273839455 email: [inaycell6@gmail.com](mailto:inaycell6@gmail.com), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulkarnaen, S.H., Komi Pelda, S.H., M.H., Mawardi Hendra Jaya, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Law Office Zulkarnaen, S.H., M.H. & Partners yang beralamat di Jl. KHA. Dahlan No. 66 Lingkungan 3 RT/RW 001/001, Kelurahan Daya Murni, Kecamatan Tumijajar, Kabupaten Tulang Bawang Barat, berdomisili elektronik pada 085378736777, email: [zulkarnaen.sungkai@gmail.com](mailto:zulkarnaen.sungkai@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Menggala tanggal 21 Mei 2024 di bawah register Nomor 109/SK/2024/PN.MGL sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak perkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Menggala melalui *e-court* pada tanggal 20 Desember 2023 dalam Register Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat dan Tergugat 1 telah membuat, menyepakati dan menandatangani Perjanjian Kredit sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah). Hingga gugatan ini didaftarkan Tergugat 1 tidak pernah memberikan salinan perjanjian tersebut;

2) Bahwa dari jumlah kredit yang telah disepakati Penggugat telah melakukan pembayaran utang pokok sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sehingga sisa utang pokok sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

3) Bahwa dikarenakan Penggugat sedang mengalami kesulitan ekonomi, sehingga belum mampu melanjutkan pembayaran utang pokok tersebut. Padahal Penggugat berulang kali melakukan negosiasi agar diberikan kemudahan;

4) Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2023 Tergugat 1 telah menjual agunan milik Penggugat melalui Lelang pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2023 di KPKNL METRO (Tergugat II). Agunan milik Penggugat adalah sebidang tanah dan bangunan SHM No. 86 dengan luas tanah 988 M<sup>2</sup> a.n Imam Supingi Desa Murni Jaya, Kec. Tumijajar, Kab.Tulang Bawang Barat, Lampung. Kemudian agunan milik Penggugat telah dibeli oleh Tergugat III;

5) Bahwa Tergugat 1 menjual agunan milik Penggugat melalui Lelang di KPKNL METRO (Tergugat II), dengan nilai limit sebesar Rp.550.200.000,00. (lima ratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah). Sedangkan harga pasar agunan Penggugat diatas Rp.1.300.000.000,00. (satu miliar tiga ratus juta rupiah);

Nilai limit obyek hak tanggungan tidak wajar dan bertentangan dengan asas itikad baik

6) Bahwa dasar yang dipakai Tergugat I dalam melakukan penilaian terhadap aset Penggugat tidak jelas, bertentangan dengan kepatutan atau bertentangan dengan keadilan atau bertentangan dengan asas itikad baik terhadap harga penjualan obyek hak tanggungan yang tidak wajar;

7) Bahwa nilai limit yang sangat rendah, sehingga berdasarkan hal tersebut, perbuatan Tergugat I dengan menentukan nilai limit yang terlalu rendah dibawah harga pasar adalah melanggar asas kepatutan, Tergugat I sebagai kreditur yang sekaligus sebagai penjual kuasa undang-undang tidak melakukan kewajibannya untuk mengoptimalkan nilai limit berdasarkan pendekatan penilaian nilai pasar yang dapat dipertanggungjawabkan sehingga akibatnya harga jual lelang yang ditawarkan sangat rendah, menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

8) Bahwa penetapan harga jauh dibawah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), maka itu merupakan ketidakwajaran paling utama. Mengapa? Bilamana

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl

#### 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)



obyek jaminan terkena atau termasuk dalam peta bidang peta lahan yang akan terkena kebijakan pemerintah perihal pembebasan lahan untuk kepentingan umum, maka ganti rugi yang diberikan pemerintah kepada pemilik hak atas tanah ialah paling sedikit sama dengan nilai NJOP tanah dan/atau bangunan. Bagaimana mungkin, dijual lelang justru sejak awal penetapan 'nilai dasar penjualan' menghasilkan penjualan dibawah NJOP?;

9) Bahwa pada kenyataannya harga pasar jauh lebih tinggi dari NJOP. Penentuan harga jual tanah tergantung NJOP (nilai jual obyek pajak) yang tertera di Surat PBB (Pajak Bumi dan Bangunan). NJOP adalah harga yang diberikan oleh pemerintah sesuai dengan lokasi tanah. Sehingga tidak wajar jika Tergugat I menetapkan harga dibawah harga pasar dan harga NJOP;

10) Bahwa merujuk Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 485 K/Pdt/2013/ tanggal 27 Agustus 2014:

*"Menimbang,....Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, yaitu Tergugat I dan II tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena menetapkan harga dasar lelang agunan tidak terbukti dibawah harga pasar, karena itu tidak ada dasar untuk membatalkan pelelangan tersebut;"*

11) Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 485 K/Pdt/2013/ tanggal 27 Agustus 2014 berdasarkan kaedah yurisprudensi yaitu *argumentum a contrario* bahwa perbuatan melawan hukum yang digugat dengan ancaman pembatalan lelang bilamana kreditur menetapkan harga dibawah harga pasar;

12) Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 angka 25 disebutkan "*Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual*", dalam pasal 51 disebutkan "*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang- Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi*";

13) Bahwa nilai limit merupakan salah satu yang harus ada dalam proses lelang untuk menentukan apakah barang jaminan bisa terjual yang hasilnya akan dipergunakan untuk melunasi hutang debitur, oleh karena

Halaman 4 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



itu Penjual dalam menetapkan nilai limit dituntut untuk berhati-hati dan tidak sekehendak hatinya sendiri sehingga dalam penetapan nilai limit nantinya dapat tercipta rasa keadilan baik bagi kreditur maupun bagi debitur;

14) Bahwa dalam suatu lelang eksekusi hak tanggungan penjual seharusnya mengoptimalkan nilai limit sehingga dapat diperoleh harga lelang yang obyektif yaitu dengan cara menetapkan nilai limit yang tertinggi (sesuai harga pasaran), kemudian kalau tidak laku maka nilai limit diturunkan dipenawaran kedua, dan jika masih belum laku maka nilai limit akan akan terus diturunkan sampai menyentuh nilai likuidasi;

15) Bahwa dengan adanya penetapan nilai limit yang tidak wajar atau tidak sepatutnya sehingga tidak didapatnya hasil lelang yang optimal (maksimal) yaitu harga lelang sama dengan nilai limit sehingga hasil lelang tidak cukup untuk melunasi hutang Penggugat. Sehingga bertentangan dengan makna dari Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang menekankan penjualan atas obyek barang jaminan dipergunakan untuk pelunasan atau melunasi hutangnya;

16) Bahwa penetapan nilai limit yang tidak wajar atau tidak sepatutnya hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat II telah tidak hati-hati dalam menetapkan nilai limit adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berdasarkan putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 telah mengalami perluasan makna diantaranya adalah bertentangan dengan prinsip kehati-hatian;

#### **Kerugian (fraud)**

17) Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu mengakibatkan kerugian materiil kepada Penggugat berupa hilang objek agunan tanah/bangunan dan harga yang tidak wajar;

18) Bahwa objek agunan yang dibeli oleh Tergugat III atas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, adalah Batal Demi Hukum.

#### **PETITUM**

Berdasarkan uraian dalil-dalil di atas, Penggugat memohon dengan segala hormat, sudilah kiranya Pengadilan berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

*Halaman 5 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl*





1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Lelang yang dilakukan Tergugat II atas objek sengketa ini dinyatakan Batal Demi Hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk tunduk dan menjalankan atas putusan gugatan perkara ini;
5. Menghukum Tergugat I membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir, Tergugat I hadir Kuasanya, Tergugat II hadir Kuasanya dan Tergugat III hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sarmaida Eka Rohayani Lumban Tobing, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Menggala, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat I;

**A. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM**



1. Bahwa Dari posita Penggugat terlihat jelas bahwasannya gugatan *a quo* merupakan gugatan yang mengada-ada tanpa didasari hukum yang jelas melainkan hanya itikad buruk dari Penggugat, hal tersebut dipertegas dalam posita Penggugat pada poin 1 dimana pada dasarnya secara nyata Penggugat sepenuhnya menyadari bahwa Penggugat (sebagai Debitur) memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I (sebagai Kreditur) atas seluruh Perjanjian Kredit beserta perubahannya (addendum).
2. Bahwa Dengan diakuiinya secara nyata oleh Penggugat adanya hubungan hukum dimaksud maka semakin jelas kedudukan Penggugat dan Tergugat I dalam perkara *a quo*, dimana pada dasarnya tidaklah cukup beralasan dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk membawa permasalahan *a quo* ke ranah hukum terlebih lagi ke ranah Pengadilan. Dengan demikian, maka patut dinyatakan bahwa sebenarnya gugatan dalam perkara *a quo* pada dasarnya merupakan itikad buruk dari Penggugat untuk menunda-nunda kewajibannya sebagai debitur untuk menyelesaikan kredit yang Penggugat terima dan ironisnya menuntut Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum untuk sesuatu yang tidak berdasar.
3. Bahwa Dari penjelasan poin 1 s.d 2 Di atas, kembali Tergugat I sampaikan kepada Yang Mulia Hakim Pemutus dalam perkara *a quo* bahwa Gugatan ini pada dasarnya hanya upaya Penggugat untuk memutar balikan fakta bahwa faktanya Penggugat telah wanprestasi terhadap Perjanjian kredit yang telah dibuat secara Notariil. Terhadap gugatan yang demikian ,pada dasarnya bukan merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam Petitum dan Positanya, karena sesungguhnya pihak Penggugat sendiri lah yang melanggar dan/atau melakukan wanprestasi karena tidak menjalankan kewajibannya sesuai yang tercantum dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati.

Maka Dengan demikian, maka terhadap Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

**B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (OBSCURE LABEL)**

Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



1. Bahwa Dari dalil-dalil posita Penggugat terlihat jelas bahwasannya gugatan *a quo* merupakan gugatan sangat kabur dan tidak jelas. Hal ini tercermin dari dalil-dalil posita Penggugat pada poin 1 dimana pada pokoknya Penggugat sudah menyadari secara nyata hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I dalam hal hutang-piutang, namun disisi lain Penggugat berulang-ulang menekankan pada perihal bahwasanya terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat I dalam hal melaksanakan Hak dan Kewajiban para pihak sebagaimana tertuang dalam perjanjian yang telah disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut.

Dalil Penggugat yang demikian, sangatlah kabur dan menyesatkan, karena sesungguhnya pengaturan Hak dan/atau Kewajiban masing-masing pihak telah diatur, dan dicantumkan dalam Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Notaris. Dimana jelas dinyatakan dalam Perjanjian tersebut hak dan/atau kewajiban dari masing-masing pihak, dan tidak ada satu klausula dalam perjanjian tersebut yang dilanggar oleh pihak Tergugat I.

Namun sebaliknya, justru pihak Penggugat sendiri lah yang melakukan wanprestasi atas perjanjian tersebut sampai-sampai pihak Tergugat I telah mengirim SP (Surat Peringatan) I s/d III. Sungguh sangat ironi posisi Penggugat, dimana Penggugat dalam hal ini seolah-olah menjadi korban Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I, padahal jelas nyata bahwa sebenarnya Penggugat yang telah wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati.

2. Bahwa Dalil-dalil menyesatkan yang mengaburkan fakta dan/atau sampai memutarbalikan kondisi yang nyata serat cenderung mengada-ada seperti inilah yang sebenarnya tidak dibenarkan dalam proses hukum yang ada, karena hanya akan menimbulkan praktek-praktek kecurangan yang berorientasi pada keuntungan diri Penggugat sendiri.

Dalil-dalil menyesatkan yang mengaburkan fakta dan/atau sampai memutarbalikan kondisi yang nyata serat cenderung mengada-ada seperti inilah yang sebenarnya tidak dibenarkan dalam proses hukum yang ada, karena hanya akan menimbulkan praktek-praktek kecurangan yang berorientasi pada keuntungan diri Penggugat sendiri.





Sehingga terhadap gugatan yang demikian apabila berdasarkan pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 yang menyatakan bahwa:

*“karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*

Serta Yurisprudensi MA RI No. 663 K/Sip/1973 tanggal 6 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa :

*“Petitum yang tidak mengenai hal yang menjadi objek dalam perkara harus ditolak”.*

Maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo untuk menyatakan Gugatan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka: Berdasarkan eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat I mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Menggala yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**C. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

1. Bahwa Apabila diperhatikan secara cermat dalam Posita Gugatan Penggugat poin 1, disebutkan antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian kredit. Pada Posita Gugatan Penggugat juga menjelaskan terkait Lelang dari agunan kredit Penggugat;

2. Bahwa Dengan demikian pokok permasalahan pada Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat adalah berdasarkan perjanjian kredit sebagaimana dimaksud di atas. Namun demikian, berdasarkan fakta hukum perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian dengan dasar Notariil yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris .

Dalam Perjanjian Kredit tersebut Penggugat menyerahkan Agunan berupa SHM yang telah diikat dengan Hak Tanggungan untuk mengamankan pembayaran kembali kredit bila debitur ingkar janji. Apabila Penggugat wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati, Tergugat I sebagai pemegang Hak tanggungan mempunyai hak untuk mengajukan permohonan lelangan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atas aguna tersebut.



3. Bahwa Akta otentik merupakan produk Notaris selaku Pejabat Negara yang berwenang mengeluarkannya, maka sudah sepatutnya Notaris diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan aquo.

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) merupakan suatu surat yang diterbitkan Kantor Pertanahan yang memuat informasi status riwayat tanah secara detail dan terperinci. SKPT digunakan untuk meneliti data fisik dan yuridis atas suatu bidang tanah tertentu. SKPT merupakan dokumen wajib yang harus dipenuhi pemohon lelang/penjual sebelum pelaksanaan lelang.

4. Bahwa Dengan tidak ditariknya Notaris sebagai Pihak dalam perkara *a quo* dan dengan tidak ditariknya Kantor Pertanahan BPN sebagai pihak yang menerbitkan SKPT guna dokumen penting dalam Proses Pengajuan lelang, maka penyelesaian sengketa yang disengketakan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Hal ini dijelaskan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata halaman 439 menyatakan apabila masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat I, barulah suatu sengketa dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.

5. Bahwa Untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Vide :

- Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956
- Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972.
- Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974, tanggal 27 Mart 1975.
- Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975.
- Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979

Maka Berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat I mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mengala yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat atau



setidak-tidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut.
2. Bahwa apa yang diuraikan Dalam Eksepsi Jawaban ini, mohon juga dianggap telah termasuk Dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
4. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan TERGUGAT I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai-berikut;
5. Bahwa Berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I, berikut Tergugat I sampaikan secara singkat Perjanjian Kredit yang telah dibuat secara notariil :

a. Persetujuan membuka kredit 05 Tanggal 5 Agustus 2015 yang aktanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Tormenset Parlindungan Hutagalung, S.H., M.Kn. di Mesuji disebutkan bahwa tuan Dedi Irawan dan nyonya Riantika Yulistiana disebut sebagai Peminjam Kredit/Debitur. Plafond Kredit Rp.500.000.000,- dengan jangka waktu 12 Bulan terhitung sejak 05 Agustus 2015 s/d 05 Agustus 2016.

b. Addendum Perjanjian Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit no 19 tanggal 19 Desember 2017 yang aktanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Cahaya Witri Dedyah, S.H., M.Kn. Di Tulang Bawang disebutkan bahwa tuan Dedi Irawan dan nyonya Riantika Yulistiana disebut sebagai Peminjam Kredit/Debitur. Plafond Kredit Rp.600.000.000,- dengan jangka waktu 12 Bulan terhitung sejak 20 Desember 2017 s/d 20 Desember 2018.

Perjanjian-perjanjian Kredit sebagaimana disebutkan di atas dibuat dengan memperhatikan ketentuan syarat sah perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata empat syarat sahnya perjanjian:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Halaman 11 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



- c. Suatu pokok persoalan tertentu
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang

Selanjutnya sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi Penggugat dan Tergugat I harus patuh terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati di atas.

6. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit sebagaimana disebut di atas, Penggugat telah menyerahkan agunan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan SHM Nomor 86, luas 988 M2 Terdaftar atas nama Imam Supingi berdasarkan APHT Nomor 21/2016 tanggal 25 Januari 2016 yang aktanya dibuat oleh PPAT Tormenset Parlingungan Hutagalung, S.H., M.Kn. yang dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp.510.000.000,- dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 225/2016.

7. Bahwa Berdasarkan Addendum Perjanjian Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Penggugat dalam membayar angsuran tidak tepat waktu dan tepat jumlah. Sampai kredit jatuh tempo pun Penggugat tidak juga menyelesaikan kewajibannya sehingga Penggugat telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati.

Tergugat I tidak langsung melakukan Pengajuan Lelang pada saat Penggugat wanprestasi, tetapi terlebih dahulu mengingatkan Penggugat untuk segera menyelesaikan

Hal tersebut dapat dibuktikan dengan telah dikirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat dikarenakan Penggugat tidak menjalankan kewajiban sebagaimana seharusnya:

1. Surat Peringatan Pertama No B.80/KCP-XIX/ADK/SP/12/2021 tgl 20 Desember 2021
2. Surat Peringatan Kedua No B.86/KCP-XIX/ADK/SP/01/2022 tgl 3 Januari 2022
3. Surat Peringatan Ketiga No.92/KCP-XIX/ADK/SP/02/2022 tgl 2 Februari 2022

8. Bahwa Berdasarkan Addendum Perjanjian Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu di atas Debitur wajib membayarkan angsuran kreditnya setiap bulannya kepada Kreditur (Tergugat I) dengan skema yang telah disepakati.

Pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata: "Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan

Halaman 12 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



Putusan Pengadilan”, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi/cidera janji 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

Penggugat dalam membayar angsuran kreditnya tidak sesuai jumlah dan tidak sesuai waktu pembayaran dan sampai saat jatuh tempo kredit belum juga dilunasi dan berada pada posisi Macet yang mengakibatkan Penggugat wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati.

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Petitum angka 2 dalam Gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum.

Dapat Tergugat I jelaskan untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

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

Sedangkan hubungan Penggugat dengan Tergugat I adalah debitur dan kreditur sebagaimana yang telah di jelaskan pada poin angka 5 di jawaban Tergugat I. Tergugat I melakukan Permohonan Lelang Ke KPKNL dikarenakan Penggugat melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati. Tindakan yang dilakukan Tergugat I tidak ada yang melanggar rambu-rambu hukum dikarenakan telah sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit.

Justru Penggugatlah yang melakukan wanprestasi dengan tidak membayar angsuran tepat waktu dan tidak sesuai jumlah yang menyebabkan kredit Penggugat macet. Dalam hal ini Tergugat I yang dirugikan dengan menunggaknya kredit milik Penggugat sebab Tergugat I harus melakukan pencadangan biaya atas debitur yang menunggak dan hal itu merugikan Tergugat I selaku Kreditur.

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Petitum angka 3 dalam Gugatan Penggugat yang menyatakan Lelang yang dilakukan Tergugat II atas objek sengketa ini dinyatakan batal demi hukum .

*Halaman 13 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl*





Dapat Tergugat I jelaskan bahwa Perjanjian Kredit dibuat secara notariil dan Pengikatan atas agunan milik Penggugat sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sebagaimana dijelaskan pada angka 5 dan 6 pada jawaban Tergugat I.

Dapat Tergugat I jelaskan juga bahwa Proses pemberian kredit ini juga melibatkan pihak ketiga yaitu Notaris/PPAT dalam proses perjanjian kredit dan pengikatan agunan dan pembuatan dokumen tersebut seluruhnya diserahkan kepada Notaris sehingga dokumen tersebut merupakan produk notaris pembuat ataupun PPAT.

Sebelum dilakukan penandatanganan perjanjian notaris terlebih dahulu menjelaskan, membacakan isi dari Perjanjian Kredit tersebut kepada Penggugat (debitur) untuk selanjutnya di tandatangani oleh ybs. Setelah dilakukan penandatanganan Penggugat (debitur) mengerti dan setuju semua kewajiban yang ada dalam perjanjian tersebut. Termasuk apabila dikemudian hari macet maka agunan yang telah diserahkan kepada BRI menjadi pelunasan atas kredit yang Penggugat (debitur) terima.

Dengan telah dilakukannya pengikatan secara Hak Tanggungan terhadap agunan kredit milik Penggugat sebagaimana yang telah di jelaskan di atas, berdasarkan Pasal 6 UUHT secara tegas menyatakan:

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

Sudah seharusnya Penggugat menyadari bahwa Penggugat telah WANPRESTASI atas perjanjian-perjanjian yang telah dibuatnya; dan lelang atas agunan kredit merupakan jalan keluar (solusi yang diberikan oleh undang undang) apabila Penggugat WANPRESTASI, sebab memang Hak Tanggungan dimaksudkan sejak awal mula sebagai jaminan kredit apabila debitur (Penggugat) cidera janji/WANPRESTASI; Berdasar pada Pasal 6 tersebut di atas Tergugat I mempunyai hak untuk mengajukan permohonan lelangan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atas aguna tersebut.

Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

Perjanjian-perjanjian Kredit sebagaimana disebutkan di atas dibuat dengan memperhatikan ketentuan syarat sah perjanjian sebagaimana

Halaman 14 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata empat syarat sahnya perjanjian:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu pokok persoalan tertentu
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang

Selanjutnya sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi Penggugat dan Tergugat I harus patuh terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati di atas.

Pasal 18 UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapus hutang yang dijamin dengan HT
2. Dilepasnya HT oleh pemegang HT
3. Pembersihan HT berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani HT

Berdasarkan dasar tersebut di atas Permohonan lelang yang dilakukan Tergugat I kepada KPKNL sudah sesuai aturan yang berlaku. Berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor 474/21/2023 proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II sudah sesuai dengan aturan Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

11. Bahwa Tergugat I Menolak dengan tegas Posita angka 5 s/d 16 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I dalam menentukan nilai limit di bawah harga pasar.

Dapat Tergugat I jelaskan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

- 1) Pasal 47 ayat 2 menyebutkan bahwa nilai limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual.
- 2) Pasal 48 ayat 1 menyebutkan nilai limit ditetapkan oleh penjual berdasarkan Laporan hasil penilaian oleh Penilai, Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir, dan harga perkiraan sendiri.
- 3) Pasal 49 huruf a menyebutkan nilai limit berdasarkan Laporan hasil penilaian oleh penilai dalam Lelang Eksekusi dengan limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah).

Berdasarkan peraturan tersebut di atas sudah jelas Tergugat I selaku Penjual berhak untuk menentukan nilai limit atas agunan Lelang

Halaman 15 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



Eksekusi khususnya sebagai Penaksir mengingat nilai agunan yang kurang dari Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah). Hal tersebut diperkuat dengan ketentuan dalam Pasal 48 ayat (3) yang menyebutkan Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

Mengingat Tergugat I telah melakukan penilaian secara sah atas agunan milik Penggugat yang dituangkan secara rinci dalam lembaran Laporan Penilaian Jaminan Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat atas nama Dedi Irawan. Dalam hal ini tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I tidak ada yang melanggar rambu-rambu hukum

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Petitum angka 5 dalam Gugatan Penggugat yang menyatakan menghukum Tergugat I membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Sudah sepatutnya Majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak tuntutan yang diajukan oleh Penggugat sebab hal tersebut tidak beralasan dan terkesan mengada-ada. Apalagi Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang telah dituduhkan oleh Penggugat. Justru Tergugat I yang dirugikan dengan tindakan Penggugat yang tidak membayar kredit sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian yang menyebabkan kredit milik Penggugat menjadi Macet. Gugatan ini merupakan gugatan yang mengada-ada serta itikad buruk dari Penggugat

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Menggala yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus perkara ini dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA**

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

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II dalam jawaban ini.

Halaman 16 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



1. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*)

a. Bahwa pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat II merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan. Apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi ketentuan yaitu telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, maka sesuai dengan ketentuan

Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 (selanjutnya disebut PMK Lelang), Tergugat II tidak boleh menolaknya.

b. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kotabumi selaku Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat 1 huruf k dan l PMK Lelang, menyatakan bahwa :

(k) *Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang- undangan oleh Penjual; dan*

(l) *Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada pasal 13 ayat 1 huruf a sampai dengan h.*

c. Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan dari Tergugat I dalam surat permohonan lelang No. B.3343/KC-XIX/ADK/09/2023 tertanggal 05 September 2023, yang menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat I bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan hak tanggungan objek lelang dan membebaskan KPKNL Metro *in casu* Tergugat II/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.

d. Dengan demikian terdapat cacat formil terhadap gugatan Penggugat yang telah salah menggugat Tergugat II karena Tergugat II menyatakan dan menjamin sebagai pihak yang bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*.

*Halaman 17 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl*



- e. Oleh karenanya, menjadi jelas bahwa kedudukan Tergugat II tidak tepat untuk digugat dalam perkara ini sehingga sangat beralasan untuk dinyatakan bahwa Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) atau setidaknya Tergugat II agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
2. Eksepsi Gugatan yang diajukan Penggugat Sangat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)

a. Bahwa alasan-alasan pokok (dalil posita) gugatan Penggugat, sebagian besar merupakan dalil-dalil yang diarahkan kepada Tergugat I karena bila dicermati peristiwa hukum yang sebenarnya adalah karena hubungan hukum antara Tergugat I selaku Kreditur dengan Penggugat selaku Debitur yang diikat dengan suatu Perjanjian Kredit sebagaimana diuraikan Penggugat dalam dalil posita gugatannya. Namun, oleh karena Sdr. Dedi Irawan (Debitur) tidak dapat membayar angsuran kredit utangnya sesuai yang diperjanjikan, maka barang jaminan *in casu* objek perkara *a quo* diajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) oleh Tergugat I kepada Tergugat II.

b. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat yang diarahkan kepada Tergugat II sangat tidak berdasarkan hukum. Ketidakjelasan gugatan terlihat dengan terdapatnya petitum yang tidak didukung oleh posita, sebagaimana petitum angka 2 gugatan, Penggugat meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi di sisi lain Penggugat tidak mampu menunjukkan ketentuan hukum apa yang dilanggar oleh Para Tergugat, terutama kepada Tergugat II sehingga dapat dikategorikan melawan hukum.

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Tergugat II memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Menggala yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), sehingga sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

d. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Menggala yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menerima seluruh eksepsi Tergugat II, dan





menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban Dalam Eksepsi, secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban Dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan fungsi serta wewenang Tergugat II selaku Instansi Vertikal Pemerintah Pusat di Daerah, namun bukan berarti Tergugat II membenarkan dan/atau mendukung dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat lainnya.

Tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Penggugat

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita maupun petitum Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya membahas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh Tergugat II (*onrechtmatige over heidsdaad*), karena Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terang unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat II.
5. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - a. *Harus ada perbuatan;*
  - b. *Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;*
  - c. *Harus ada unsur kesalahan;*
  - d. *Harus ada kerugian yang diderita;*
  - e. *Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.*
6. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut harus bersifat kumulatif, dan karenanya apabila salah satu unsur saja tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Halaman 19 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



Tentang Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang

7. Bahwa dasar hukum yang berlaku bagi KPKNL Metro *in casu* Tergugat II dalam menyelenggarakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terhadap objek perkara *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I selaku Penjual/Pemilik Barang (Pemohon Lelang) adalah 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 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Tentang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

8. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan pasal 6 UUHT atas objek sengketa perkara *a quo* kepada Tergugat II.

a. 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."*

b. Bahwa di dalam posita gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan 3, Penggugat mengakui telah menerima fasilitas kredit dengan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan. Dalam pelaksanaannya, Penggugat mengalami kemunduran usaha sehingga tidak dapat memenuhi pembayaran kewajiban sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua pihak dalam perjanjian kredit.

c. Bahwa Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II, telah melampirkan surat pernyataan Nomor

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B.3343/KC-XIX/ADK/09/2023 tertanggal 05 September 2023, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Sdr. Dedi Irawan (Penggugat) telah cidera janji / wanprestasi dalam memenuhi kewajiban kreditnya kepada Tergugat I selaku Kreditur.

d. Bahwa atas kelalaian dalam memenuhi kewajibannya tersebut, Sdr. Dedi Irawan (Penggugat) telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera melunasi kewajibannya antara lain melalui surat Tergugat I Nomor B.80/KCP-XIX/ADK/SP/12/2021 tanggal 20 Desember 2021 sebagai peringatan pertama, surat Nomor B.86/KCP-XIX/ADK/SP/01/2022 tanggal 03 Januari 2022 sebagai peringatan kedua dan surat Nomor B.92/KCP-XIX/ADK/SP/02/2022 tanggal 02 Februari 2022 sebagai peringatan ketiga. Dengan demikian jelas Sdr Dedi Irawan selaku Debitur telah cidera janji dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, meskipun telah diperingati secara patut oleh Tergugat I.

e. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 4 telah diagunkan untuk penyelesaian kredit Sdr. Dedi Irawan (Penggugat) kepada Tergugat I.

f. Bahwa terhadap barang jaminan dimaksud telah dilaksanakan pelelangannya berdasarkan permohonan dari Tergugat I.

g. Bahwa permohonan lelang dari Tergugat I melalui surat permohonan lelang No. B.3343/KC-XIX/ADK/09/2023 tertanggal 05 September 2023 perihal Permohonan Lelang Online dan Permintaan SKPT, telah melampirkan dokumen-dokumen pendukungnya sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga Tergugat II tidak berwenang menolak permohonan lelang atas objek perkara *a quo*.

h. Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 11 PMK Lelang nomor 213/PMK.06/2020 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".*

i. Bahwa berdasarkan verifikasi permohonan lelang Tergugat I

Halaman 21 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl

## 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)



beserta kelengkapan dokumen-dokumen pendukungnya dinyatakan lengkap, Tergugat II melalui suratnya Nomor S-1017/KNL.0503/2023, tanggal 14 September 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Debitur an. Dedi Irawan dan Hermanto, telah memberitahukan kepada Tergugat I mengenai jadwal lelang atas pelelangan objek perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan serta persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat I.

j. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah memberitahukan kepada Debitur *in casu* jelas Sdr. Dedi Irawan (Penggugat) melalui suratnya Nomor B.3484/KC-XIX/ADK/09/2023 tertanggal 18 September 2023 hal Surat Pemberitahuan Penetapan Tanggal Lelang Agunan. Dengan demikian, jelas bahwa Tergugat I telah memberitahukan secara patut pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Debitur *in casu* Sdr. Dedi Irawan (Penggugat).

k. Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek perkara *a quo*, telah memenuhi azas publisitas karena telah diumumkan oleh Tergugat I selaku Pemohon/Penjual Lelang melalui Selebaran tertanggal 19 September 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, dan melalui Surat Kabar Harian Radar Lampung yang terbit pada tanggal 04 Oktober 2023, sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

l. Bahwa penjualan lelang eksekusi atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Metro pada tanggal 18 Oktober 2023, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor: 474/21/2023 tertanggal 18 Oktober 2023 dengan hasil pelaksanaan lelang yaitu penetapan pemenang lelang (LAKU).

m. Bahwa penawaran lelang yang masuk dan sah dalam pelaksanaan lelang ini berjumlah satu penawaran dan tercapai penawaran tertinggi, oleh karena penawaran tertinggi untuk barang tersebut telah mencapai/melampaui nilai limit dan disetujui penjual, maka penawar tertinggi disahkan sebagai pemenang lelang (pembeli) pada pelaksanaan lelang tersebut.

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan oleh karena tidak ada satupun ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai lelang yang dilanggar oleh Tergugat II sebagai Pelaksana Lelang

Halaman 22 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap obyek perkara *a quo* atas permohonan Tergugat I selaku Pemohon/Penjual lelang sebagaimana dapat terbaca dalam Risalah Lelang Nomor: 474/21/2023 tertanggal 18 Oktober 2023, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, tidak terbukti sama sekali dan telah terbantahkan dengan sendirinya.

10. Bahwa selain itu, sesuai ketentuan Pasal 25 PMK nomor 213/PMK.06/2020 dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Administrasi Pengadilan (halaman 149), dinyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

11. Bahwa Tergugat II juga menolak dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya karena hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralas hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dan demi melindungi kepentingan Tergugat II dalam pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintahan, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Menggala yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut

## DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl

### 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)





Bahwasannya Tergugat III telah membeli lelangan aset berupa Rumah pekarangan dengan SHM No. 86, Luas 986 m<sup>2</sup> an Imam Supingi di KPKNL Metro;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat, Penggugat mengajukan tanggapannya melalui Replik dan Para Tergugat menanggapi melalui Duplik sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi Surat Nomor B.3945/KC-XIX/ADK/10/2023 perihal Surat Pemberitahuan LAKU Lelang Agunan tertanggal 20 Oktober 2023;
2. Bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi Kutipan Risalah Lelang No. 474/21/2023 tanggal 18 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberikan materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata kesemuanya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

**1. Agus Hanny**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi Agus Hanny mengenal Penggugat sekira 1 (satu) tahun yang karena Penggugat sering belanja bahan bangunan di toko milik Saksi Agus Hanny;
- Bahwa rumah Saksi Agus Hanny berjarak sekira 5 kilometer dari tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa pekerjaan Penggugat sehari-hari adalah jual beli karet dan memiliki lapak karet;
- Bahwa Saksi Agus Hanny sesekali mengobrol dengan Penggugat;
- Bahwa sekira 7 bulan sebelum persidangan, Penggugat pernah bercerita kepada Saksi Agus Hanny terkait pinjaman Penggugat di Bank BRI sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan di Bank Syariah sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sehingga total keseluruhan pinjaman Penggugat sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa terhadap hutang tersebut sejak tahun 2021 Penggugat sudah melakukan pembayaran angsuran sehingga total sisa pinjaman Penggugat sekira Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Halaman 24 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



- Bahwa terdapat barang milik Penggugat yang telah dilelang oleh Bank BRI melalui Kantor KPKNL yakni tanah beserta rumah tempat tinggal milik penggugat yang terletak di Desa Murni Jaya, Kecamatan Tumijajar, Kabupaten Tulang Bawang Barat, Lampung dengan harga lelang sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa diketahui pembeli lelang tersebut adalah Susilo (Tergugat III);
- Bahwa menurut Saksi Agus Hanny nominal lelang tersebut tidak sesuai karena harganya terlalu murah di bawah pasaran;
- Bahwa harga pasaran tanah dengan ukuran yang sama di daerah tersebut sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) belum termasuk bangunannya berdasarkan informasi yang diperoleh Saksi Agus Hanny dari masyarakat di sekitar lingkungan Penggugat bertempat tinggal;
- Bahwa di sekitar lingkungan Penggugat tinggal terdapat fasilitas jalan yang bagus, dekat dengan masjid dan sekolah;
- Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat dilelang sekira tahun 2023;
- Bahwa Saksi Agus Hanny tidak memiliki keahlian maupun kompetensi di bidang penafsiran harga suatu barang;
- Bahwa Penggugat pernah berunding dengan Tergugat III terkait tanah dan bangunan yang dilelang namun belum ada kesepakatan karena Penggugat meminta tambahan uang sejumlah Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) kepada Tergugat III;
- Bahwa menurut Saksi Agus Hanny seharusnya Penggugat memperoleh harga lelang sekira Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Bahwa sampai dengan persidangan berlangsung, Penggugat masih menempati tanah dan bangunan yang sudah dilelang karena merasa harga lelang tidak sesuai;

**2. Heri Gunawan**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi Heri Gunawan mengenal Penggugat sejak 3 bulan sebelum persidangan;
- Bahwa Penggugat bercerita kepada Saksi Heri Gunawan mempunyai pinjaman di Bank BRI sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Halaman 25 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdapat harta milik Penggugat yang dilelang oleh Bank BRI melalui Kantor KPKNL yakni berupa tanah beserta rumah tempat tinggal milik penggugat yang terletak di Desa Murni Jaya, Kecamatan Tumijajar, Kabupaten Tulang Bawang Barat, Lampung dengan harga lelang sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa diketahui pembeli lelang tersebut adalah Susilo (Tergugat III);
- Bahwa harga lelang tersebut menurut Saksi Heri Gunawan terlalu murah karena di bawah harga pasaran;
- Bahwa disekitar lingkungan Penggugat tinggal terdapat fasilitas jalan yang bagus, dekat dengan masjid dan sekolah;
- Bahwa Penggugat mengangsur pinjaman dari usaha milik Penggugat, dulunya Penggugat mempunyai lapak karet;
- Bahwa Saksi Heri Gunawan tidak mengetahui NJOP di sekitar Penggugat bertempat tinggal;
- Bahwa Saksi Heri Gunawan tidak memiliki keahlian maupun kompetensi di bidang penafsiran harga suatu barang;
- Bahwa Saksi Heri Gunawan tidak mengetahui terkait peringatan ataupun macetnya angsuran Penggugat kepada pihak Bank BRI;

Terhadap keterangan saksi-saksi dari Penggugat, para pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti surat bertanda T.I-1 berupa fotokopi Akta Persetujuan Membuka Kredit 05 tanggal 5 Agustus 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Tormenset Parlindungan Hutagalung, S.H., M.Kn.
2. Bukti surat bertanda T.I-2 berupa fotokopi Akta Addendum Perjanjian Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 19 tanggal 19 Desember 2017;
3. Bukti surat bertanda T.I-3 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 86/ Murni Jaya tanggal 9 Oktober 2013 atas nama Imam Supingi;
4. Bukti surat bertanda T.I-4 berupa fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 21/2016 tanggal 25 Januari 2016 yang dibuat oleh PPAT Tormenset Parlindungan Hutagalung, S.H., M.Kn.
5. Bukti surat bertanda T.I-5 berupa fotokopi Surat Peringatan Pertama No B.80/KCP-XIX/ADK/SP/12/2021 tanggal 20 Desember 2021;
6. Bukti surat bertanda T.I-6 berupa fotokopi Surat Peringatan Kedua No B.86/KCP-XIX/ADK/SP/01/2022 tanggal 3 Januari 2022;

Halaman 26 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl

#### 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

7. Bukti surat bertanda T.I-7 berupa fotokopi Surat Peringatan Ketiga No.92/KCP-XIX/ADK/SP/02/2022 tanggal 2 Februari 2022;
8. Bukti surat bertanda T.I-8 berupa fotokopi Laporan Penilaian Jaminan Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat atas nama Dedi Irawan tanggal 21 Agustus 2023;
9. Bukti surat bertanda T.I-9 berupa fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 474/21/2023 tanggal 18 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberikan materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T.I-3 dan T.I-4 yang hanya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi di persidangan meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti surat bertanda T.II-1 berupa fotokopi Risalah Lelang No. 474/21/2023 tanggal 18 Oktober 2023;
2. Bukti surat bertanda T.II-2 berupa fotokopi Permohonan Lelang Online dan Permintaan SKPT No. B.3343/KC-XIX/ADK/09/2023 tanggal 5 September 2023;
3. Bukti surat bertanda T.II-3 berupa fotokopi Lampiran Penetapan Nilai Limit Lelang No. B.3343/KC-XIX/ADK/09/2023 tanggal 5 September 2023;
4. Bukti surat bertanda T.II-4 berupa fotokopi Surat Pernyataan No. B.3343/KC-XIX/ADK/09/2023 tanggal 5 September 2023;
5. Bukti surat bertanda T.II-5 berupa fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1017/KNL.0503/2023 tanggal 14 September 2023;
6. Bukti surat bertanda T.II-6 berupa fotokopi Surat Nomor B.80/KCP-XIX/ADK/SP/12/2021 tanggal 20 Desember 2021 sebagai peringatan pertama;
7. Bukti surat bertanda T.II-7 berupa fotokopi Surat Nomor B.86/KCP-XIX/ADK/SP/01/2022 tanggal 03 Januari 2022 sebagai peringatan kedua;
8. Bukti surat bertanda T.II-8 berupa fotokopi Surat Nomor B.92/KCP-XIX/ADK/SP/02/2022 tanggal 02 Februari 2022 sebagai peringatan ketiga;

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



9. Bukti surat bertanda T.II-9 berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Penetapan Tanggal Lelang Agunan Nomor B.3484/KC-XIX/ADK/09/2023 tanggal 18 September 2023;

10. Bukti surat bertanda T.II-10a berupa fotokopi Pengumuman Lelang (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 19 September 2023;

11. Bukti surat bertanda T.II-10b berupa fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 4 Oktober 2023;

12. Bukti surat bertanda T.II-11a berupa fotokopi Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 05 tanggal 5 Agustus 2015;

13. Bukti surat bertanda T.II-11b berupa fotokopi Akta Addendum Perjanjian Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 19 tanggal 19 Desember 2017;

14. Bukti surat bertanda T.II-12 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 86/ Murni Jaya tanggal 9 Oktober 2013 atas nama Imam Supingi;

15. Bukti surat bertanda T.II-13a berupa fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 225/2016 tanggal 9 Februari 2016;

16. Bukti surat bertanda T.II-13b berupa fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 21/2016 tanggal 25 Januari 2016;

17. Bukti surat bertanda T.II-14 berupa fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. Berkas: 3895/2023 tanggal 26 September 2023;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberikan materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-10a, T.II-11a, T.II-11b, T.II-12, T.II-13a dan bukti surat T.II-13b yang mana hanya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi di persidangan meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti surat bertanda T.III-1 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 1805080802850002 atas nama Susilo;

2. Bukti surat bertanda T.III-2 berupa fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 474/21/2023 tanggal 6 November 2023;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti surat bertanda T.III-3 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 86/ Murni Jaya tanggal 9 Oktober 2013 atas nama ~~Imam Supingi~~ Susilo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diberikan materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali bukti surat T.III-2 yang hanya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi di persidangan meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat menyatakan telah cukup dengan bukti-bukti yang telah diajukan di persidangan dan selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Kesimpulan pada tanggal 4 Juli 2024 sedangkan Penggugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Para Tergugat mengajukan eksepsi gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas (*obscur libel*), gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), dan gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*);

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 162 R.Bg yang menyatakan sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Para Tergugat tersebut sebagai berikut:

### Ad.1. Eksepsi gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas (*obscur libel*)

Halaman 29 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl

#### 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)



Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi gugatan kabur/ tidak jelas (*obscuur libel*) dengan alasan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hutang piutang yang dicantumkan dalam Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Notaris, namun Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum sedangkan tidak ada satu klausula dalam perjanjian kredit tersebut yang dilanggar oleh pihak Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi gugatan kabur/ tidak jelas (*obscuur libel*) dengan alasan hubungan hukum antara Tergugat I selaku Kreditur dengan Penggugat selaku Debitur yang diikat dengan suatu Perjanjian Kredit, oleh karena Penggugat tidak dapat membayar angsuran kredit utangnya sesuai yang diperjanjikan, maka barang jaminan *in casu* objek perkara *a quo* diajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) oleh Tergugat I kepada Tergugat II sementara Penggugat dalam petitumnya menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi Penggugat tidak mampu menunjukkan ketentuan hukum apa yang dilanggar oleh Para Tergugat, terutama kepada Tergugat II sehingga dapat dikategorikan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur/ tidak jelas (*obscuur libel*) tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat sangat jelas yaitu Penggugat menjelaskan di dalam posita bahwa nilai limit obyek hak tanggungan yang dilelang tidak wajar dan bertentangan dengan asas itikad baik terhadap harga penjualan obyek hak tanggungan yang tidak wajar serta menimbulkan kerugian kepada Penggugat serta berkaitan dengan dalil Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang isinya adalah sama diantaranya adalah nilai limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur/ tidak jelas (*obscuur libel*) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) berkaitan dengan surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap atau formulasi gugatan yang tidak jelas. Agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan haruslah dibuat secara terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Bertitik tolak pada ketentuan Pasal 142 R.Bg, Pasal 144 R.Bg, dan Pasal 145 R.Bg tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara

Halaman 30 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



jelas dan terang, namun dalam praktek peradilan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 8 Rv sebagai rujukan demi kepentingan beracara (asas *process doelmatigheid*) maka pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Berdasarkan ketentuan tersebut, di dalam praktek peradilan dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) yang didasarkan pada faktor-faktor tertentu, berupa (i) tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, (ii) tidak jelasnya objek sengketa, (iii) petitum gugatan tidak jelas dan (iv) masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada ketentuan syarat formil gugatan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai Penggugat telah merumuskan dalil-dalil gugatan dan petitumnya secara jelas dan terang sedangkan mengenai apakah Tergugat I dan Tergugat II melakukan atau tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terkait penetapan nilai limit obyek hak tanggungan yang dilelang maka menurut Majelis Hakim telah masuk dalam pokok perkara yang perlu dibuktikan lebih lanjut oleh para pihak, dengan demikian eksepsi gugatan kabur/ tidak jelas (*obscuur libel*) tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

**Ad.2. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)**

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dengan alasan Penggugat tidak menarik notaris sebagai pihak meskipun perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I adalah perjanjian dengan dasar notariil yang dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris serta Penggugat tidak menarik Badan Pertanahan Nasional meskipun Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) diterbitkan Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) tersebut, Penggugat tidak memberikan tanggapan dalam repliknya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang berwenang menentukan siapa yang dijadikan pihak tergugat dalam suatu gugatan adalah penggugat, namun penggugat harus memperhatikan asas yang berlaku dalam menentukan pihak-pihak. Pihak-pihak dalam suatu perkara adalah orang-orang yang diharapkan akan tunduk pada isi putusan karena putusan hanya mengikat bagi pihak yang tertera di dalamnya maka kelengkapan pihak dalam suatu gugatan multak diperlukan;

Halaman 31 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



Menimbang, bahwa dengan demikian untuk mengetahui apakah notaris dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu ditarik Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* telah masuk dalam materi pokok gugatan yang harus dibuktikan terlebih dahulu, oleh karena itu eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

**Ad.3. Gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*)**

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*) dengan alasan pelelangan merupakan tugas dan fungsi Tergugat II sebagaimana ketentuan Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dan apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana terkait dengan hak tanggungan objek lelang tersebut maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual (Tergugat I) oleh karena itu gugatan Penggugat cacat formil dengan menjadikan Tergugat II sebagai pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*) tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa Tergugat II adalah pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan memiliki hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yaitu Tergugat II adalah pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I terkait obyek lelang yang dimiliki oleh Penggugat, Tergugat II memiliki kewenangan (*bevoegdheid*) yang dilahirkan oleh Peraturan Perundang-Undangan dan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II menimbulkan akibat hukum yaitu Penggugat kehilangan atas harta benda yang dimiliki Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam gugatan perdata yang berbentuk contentiosa, terlibat dua pihak yang mana pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat, sedangkan pihak yang lain berkedudukan sebagai tergugat. Sehubungan dengan itu, yang bertindak sebagai penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum dan orang ditarik sebagai tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. Kesalahan dalam bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat didiskualifikasi mengandung *error in persona* yang mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Salah satu bentuk *error in persona* tersebut salah

Halaman 32 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sasaran pihak yang digugat (*gemis aanhoeda nigheid*), dengan demikian untuk mengetahui apakah Penggugat keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* sebagaimana dalil ekspesi Tergugat II tersebut maka Majelis Hakim perlu meneliti dan mencermati bukti-bukti sehingga hal tersebut telah masuk ke dalam pokok perkara dan oleh karena itu eksepsi gugatan *error in persona/ exceptio in persona* haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai mengenai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam posisinya Penggugat mendalilkan telah mengikat diri dengan Tergugat I dalam bentuk perjanjian kredit sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan Penggugat telah melakukan pembayaran utang pokok sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) akan tetapi Penggugat sedang mengalami kesulitan ekonomi sehingga belum mampu melanjutkan pembayaran utang pokok kepada Tergugat I. Selanjutnya pada tanggal 20 Oktober 2023, Tergugat I telah menjual agunan milik Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No. 86 dengan luas tanah 988 m<sup>2</sup> atas nama Imam Supingi yang terletak di Desa Murni Jaya, Kecamatan Tumijajar, Kabupaten Tulang Bawang Barat melalui lelang pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2023 di KPKNL Metro (Tergugat II) yang kemudian agunan tersebut dibeli oleh Tergugat III dengan nilai limit sebesar Rp550.200.000,00 (lima ratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah) sedangkan harga pasar agunan tersebut di atas Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah), dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menentukan nilai limit di bawah harga pasar tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga seharusnya agunan yang dibeli Tergugat III tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan bantahan dengan mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat sebagai peminjam kredit (debitur) dan Tergugat I membuat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 05 Tanggal 5 Agustus 2015 dihadapan Notaris Tormenset Parlindungan Hutagalung, S.H.,

Halaman 33 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl

### 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)





M.Kn. di Mesuji dengan plafond kredit sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak 5 Agustus 2015 sampai dengan 5 Agustus 2016 dengan agunan berupa SHM Nomor 86 luas 988 m<sup>2</sup> atas nama Imam Supingi berdasarkan APHT Nomor 21/2016 tanggal 25 Januari 2016 dan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 225/2016 sebesar Rp510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah);

- Bahwa kemudian Penggugat sebagai peminjam kredit (debitur) dan Tergugat I membuat Addendum Perjanjian Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 19 tanggal 19 Desember 2017 dihadapan Notaris Cahaya Witri Dediayah, S.H., M.Kn. di Tulang Bawang dengan plafond kredit sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 12 (dua belas) terhitung sejak 20 Desember 2017 sampai dengan tanggal 20 Desember 2018 akan tetapi sampai kredit jatuh tempo dan Tergugat I telah memberikan 3 (tiga) kali peringatan kepada Penggugat, Penggugat tidak juga menyelesaikan kewajibannya sehingga Penggugat telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat I karena berdasarkan Addendum Perjanjian Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu, Penggugat sebagai Debitur wajib membayarkan angsuran kreditnya setiap bulannya kepada Tergugat I sebagai Kreditur;

- Bahwa atas wanprestasi yang dilakukan Penggugat, Tergugat I melakukan permohonan lelang kepada Tergugat II dan Tergugat I sebagai penjual telah melakukan penilaian secara sah atas agunan milik Penggugat yang dituangkan secara rinci dalam lembaran Laporan Penilaian Jaminan Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulang Bawang Barat sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa Penjual berhak untuk menentukan nilai limit atas agunan Lelang Eksekusi khususnya sebagai penaksir karena nilai agunan yang kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya mengajukan bantahan dengan mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan atas



kekuasaannya sendiri dengan mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat II;

- Bahwa Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang dengan melampirkan surat pernyataan Nomor B.3343/KC-XIX/ADK/09/2023 tertanggal 05 September 2023 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah cidera janji/ wanprestasi dalam memenuhi kewajiban kreditnya serta telah melampirkan dokumen-dokumen pendukung lainnya sehingga Tergugat II tidak berwenang menolak permohonan lelang yang diajukan Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 11 PMK Lelang Nomor 213/PMK.06/2020;
- Bahwa atas permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat I tersebut, Tergugat II telah memberitahukan jadwal lelang kepada Tergugat I dan Penggugat serta pelaksanaan lelang *a quo* telah memenuhi asas publisitas karena telah diumumkan 2 (dua) kali oleh Tergugat melalui Selebaran tertanggal 19 September 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Radar Lampung yang terbit pada tanggal 4 Oktober 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
- Bahwa penjualan lelang eksekusi atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Metro pada tanggal 18 Oktober 2023 sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor: 474/21/2023 tertanggal 18 Oktober 2023 dengan hasil pelaksanaan lelang yaitu penetapan pemenang lelang (LAKU) dimana penawaran penawaran lelang yang masuk dan sah dalam pelaksanaan lelang ini berjumlah satu penawaran dan tercapai penawaran tertinggi oleh karena penawaran tertinggi untuk barang tersebut telah mencapai/ melampaui nilai limit dan disetujui penjual, maka penawar tertinggi disahkan sebagai pemenang lelang (pembeli) pada pelaksanaan lelang tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya mengajukan bantahan dengan mendalilkan bahwa Tergugat III telah membeli lelang aset berupa rumah pekarangan dengan SHM Nomor 86 atas nama Imam Supingi dengan luas 986 m<sup>2</sup> di KPKNL Metro;

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

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdapat perbuatan hukum hutang piutang antara Penggugat sebagai debitur dan Tergugat I sebagai kreditur berdasarkan Persetujuan Membuka Kredit Nomor 05 tanggal 5 Agustus 2015 dan Addendum Perjanjian Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 19 tanggal 19 Desember 2017 dengan plafond kredit sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 12 (dua belas) terhitung sejak 20 Desember 2017 sampai dengan tanggal 20 Desember 2018 dengan jaminan berupa Sertipikat Hakim Milik (SHM) Nomor 86/ Murni Jaya, luas tanah 988 m<sup>2</sup> atas nama Imam Supingi yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 21/2016 tanggal 25 Januari 2016 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 225/2016 sebesar Rp510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I karena Penggugat hanya melakukan pembayaran utang pokok sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) meskipun perjanjian kredit telah jatuh tempo dan Penggugat telah diberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa Tergugat II melakukan pelelangan atas agunan Penggugat berupa Sertipikat Hakim Milik (SHM) Nomor 86/ Murni Jaya, luas tanah 988 m<sup>2</sup> atas nama Imam Supingi berdasarkan permohonan Tergugat I dan Tergugat III yang telah membeli lelang agunan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

1. Apakah penetapan nilai limit agunan Penggugat dilakukan dengan tidak wajar atau di bawah harga pasar?
2. Apakah Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat?

Menimbang, oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 283 R.Bg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-2 dan 2 (dua) orang saksi;

Halaman 36 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl

#### 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)



Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-9 namun tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-14 namun tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.III-1 sampai dengan T.III-3 namun tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa sistem pembuktian dalam hukum acara perdata adalah sistem pembuktian positif yang hanya menyandarkan pada alat bukti saja yakni alat bukti-alat bukti yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga pada pokoknya suatu gugatan yang sudah memenuhi cara-cara pembuktian dengan alat bukti yang sah yakni sesuai dengan ketentuan undang-undang maka gugatannya haruslah dikabulkan begitu pula sebaliknya apabila suatu gugatan tersebut tidak didukung oleh alat bukti yang sah sedangkan alat bukti yang diajukan oleh pihak lawan lebih kuat maka gugatannya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan sistem pembuktian dalam hukum acara perdata, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan alat bukti surat-surat yang diajukan para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat yang diajukan Penggugat merupakan fotokopi dari fotokopi yang untuk dapat diterima sebagai alat bukti yang sah perlu dikuatkan dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat yang diajukan Tergugat I sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T.I-3 dan bukti surat T.I-4 yang merupakan fotokopi dari fotokopi yang untuk dapat diterima sebagai alat bukti yang sah perlu dikuatkan dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat yang diajukan Tergugat II sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-10a, T.II-11a, T.II-11b, T.II-12, T.II-13a dan bukti surat T.II-13b yang

*Halaman 37 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl*



merupakan fotokopi dari fotokopi yang untuk dapat diterima sebagai alat bukti yang sah perlu dikuatkan dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat yang diajukan Tergugat III sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T.III-2 yang merupakan fotokopi dari fotokopi yang untuk dapat diterima sebagai alat bukti yang sah perlu dikuatkan dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat-surat dari para pihak tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sepanjang ada relevansinya dengan pembuktian perkara ini dan sebaliknya akan dikesampingkan (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah dikemukakan para pihak yang berperkara dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan atau tidak dengan terlebih dahulu mempertimbangkan yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

**1. Apakah penetapan nilai limit agunan Penggugat dilakukan dengan tidak wajar atau di bawah harga pasar?**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posisinya mendalilkan bahwa penetapan nilai limit agunan Penggugat sebesar Rp550.200.000,00 (lima ratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah) adalah tidak wajar atau di bawah harga pasar karena harga pasar agunan Penggugat di atas Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan bukti surat yang diajukan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti surat P-1 berupa Surat Pemberitahuan LAKU Lelang Agunan Nomor: B.3945/KC-XIX/ADK/10/2023 tanggal 20 Oktober 2023 yang menerangkan bahwa Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat bahwa agunan Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 86, luas tanah 988 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Imam Supingi di Desa Murni Jaya, Kecamatan Tumijajar, Kabupaten Tulang Bawang, Provinsi Lampung yang telah dilelang pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2023 di KPKNL Metro telah laku terjual dan bukti surat P-2 berupa Kutipan Risalah Lelang tanggal 6 November 2023 yang menerangkan bahwa pada hari Rabu

*Halaman 38 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 18 Oktober 2023 agunan Penggugat berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah yang melekat menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan serta ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 86, luas tanah 988 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Imam Supingi di Desa Murni Jaya, Kecamatan Tumijajar, Kabupaten Tulang Bawang Barat, Provinsi Lampung telah dibeli oleh Tergugat III dengan harga Rp550.200.000,00 (lima ratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat P-1 dan P-2 tersebut merupakan fotokopi dari fotokopi maka untuk dapat diterima sebagai alat bukti yang sah bukti surat P-1 dan P-2 tersebut perlu dikuatkan dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat menghadirkan Saksi Agus Hanny dan Saksi Heri Gunawan yang menerangkan bahwa tanah dan rumah tempat tinggal Penggugat yang terletak di Desa Murni Jaya, Kecamatan Tumijajar, Kabupaten Tulang Bawang Barat telah dilelang BRI melalui KPKNL dengan harga lelang sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibeli oleh Tergugat III sehingga keterangan Saksi Agus Hanny dan Saksi Heri Gunawan tersebut bersesuaian dengan bukti surat P-1 dan P-2 maka sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996, bukti surat P-1 dan P-2 tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat P-1 dan P-2 dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah maka berdasarkan bukti surat P-1 dan P-2, agunan Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 86, luas tanah 988 m<sup>2</sup> atas nama Imam Supingi di Desa Murni Jaya, Kecamatan Tumijajar, Kabupaten Tulang Bawang Barat telah dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II dengan nilai limit lelang sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibeli oleh Tergugat III dengan harga Rp550.200.000,00 (lima ratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa lebih lanjut setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat P-1 dan P-2 tersebut, Majelis Hakim tidak menemukan adanya korelasi bukti surat P-1 dan P-2 dengan penetapan nilai limit lelang yang tidak wajar atau di bawah harga pasar sebagaimana yang didalilkan Penggugat meskipun Saksi Agus Hanny dan Saksi Heri Gunawan

Halaman 39 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl

#### 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)



menerangkan nilai limit lelang agunan Penggugat sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) adalah di bawah harga pasar, namun oleh karena Saksi Agus Hanny dan Saksi Heri Gunawan tidak memiliki keahlian maupun kompetensi di bidang penafsiran harga suatu barang maka menurut Majelis Hakim, keterangan Saksi Agus Hanny dan Saksi Heri Gunawan tidak dapat menguatkan atau setidaknya tidak mendukung dalil gugatan Penggugat karena saksi tidak memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman untuk melakukan penilaian (penaksiran) dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat alat bukti surat dan saksi yang diajukan Penggugat tidak dapat mendukung dalil gugatan Penggugat yang menyatakan adanya penetapan nilai limit lelang yang tidak wajar atau di bawah harga pasar;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dalil bantahan Para Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mendalilkan sebagai penjual yang diberikan hak untuk menentukan nilai limit atas agunan lelang eksekusi dan Tergugat I sebagai penjual telah melakukan penilaian secara sah atas agunan milik Penggugat. Tergugat II mendalilkan tidak berwenang menolak permohonan lelang yang diajukan Tergugat I karena permohonan lelang Tergugat I telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang serta Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Tergugat III dalam jawabannya mendalilkan telah membeli lelang aset berupa rumah pekarangan dengan SHM Nomor 86 atas nama Imam Supingi dengan luas 986 m<sup>2</sup> di KPKNL Metro;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil bantahan Para Tergugat tersebut pada pokoknya Para Tergugat mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang agunan Penggugat termasuk penetapan nilai limit lelang agunan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut "**PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang**"), oleh karena itu Majelis Hakim akan mengacu pada PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang untuk menjawab pokok persengketaan yang pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 dan Pasal 31 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang dimulai dengan permohonan lelang oleh penjual kepada penyelenggara lelang disertai

Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen persyaratan lelang yang terdiri dari dokumen persyaratan umum dan dokumen persyaratan khusus termasuk pendaftaran objek lelang berupa tanah ke Kantor Pertanahan setempat melalui aplikasi lelang;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat Permohonan Lelang Online dan Permintaan SKPT Nomor: B.3343/KC-XIX/ADK/09/2023 tanggal 5 September 2023 (*vide* T.II-2) dan dihubungkan dengan bukti surat Lampiran Penetapan Nilai Limit Lelang tanggal 5 September 2023 yang menerangkan bahwa nilai limit yang ditetapkan Tergugat I sebagai Penjual terhadap agunan Penggugat adalah Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) (*vide* T.II-3), bukti surat Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 05 tanggal 5 Agustus 2015 (*vide* T.II-11a, T.I-1), bukti surat Akta Addendum Perjanjian Suplesi dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 19 tanggal 19 Desember 2017 (*vide* T.II-11b, T.I-2), bukti surat Sertipikat Hak Milik Nomor 86/ Murni Jaya tanggal 9 Oktober 2013 atas nama Imam Supingi (*vide* T.II-12, T.I-3, T.III-3), bukti surat Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 225/2016 tanggal 9 Februari 2016 (*vide* T.II-13a), bukti surat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 21/2016 tanggal 25 Januari 2016 (*vide* T.II-13b, T.I-4), bukti surat peringatan pertama, kedua dan surat peringatan ketiga (*vide* T.II-6, T.I-5; T.II-7, T.I-6; dan T.II-8, T.I-7) serta bukti surat Pernyataan No. B.3343/KC-XIX/ADK/09/2023 tanggal 5 September 2023 yang berisi pernyataan dari Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero). Tbk Kantor Cabang Kotabumi bahwa Penggugat telah wanprestasi dan Tergugat I akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata/ tuntutan pidana (*vide* T.II-4) serta dihubungkan dengan bukti surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tanggal 26 September 2023 (*vide* T.II-14) maka Majelis Hakim menilai bahwa permohonan lelang Tergugat I telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sebagaimana diatur dalam PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 30 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa setelah permohonan lelang memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, penyelenggara lelang menetapkan waktu pelaksanaan lelang dan lebih lanjut Pasal 53 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang juga memuat informasi nilai limit obyek lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II-5 berupa Penetapan Jadwal Lelang atas nama Penggugat tanggal 14 September 2023 bahwa jadwal pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran lelang tanpa kehadiran

Halaman 41 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl

#### 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

peserta melalui internet (*closed bidding*) pada tanggal 18 Oktober 2023, jadwal pengumuman lelang pertama pada tanggal 19 September 2023 dan jadwal pengumuman lelang kedua pada tanggal 4 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II-9 berupa Surat Pemberitahuan Penetapan Tanggal Lelang Agunan No. B.3484/KC-XIX/ADK/09/2023 tanggal 18 September 2023 bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat jadwal lelang agunan Penggugat adalah hari Rabu tanggal 18 Oktober 2023 dengan batas akhir penawaran pukul 10.00 WIB di KPKNL Metro;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II-10a berupa Pengumuman Lelang (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 19 September 2023 bahwa Tergugat I telah mengumumkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan Penggugat berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 86, luas tanah 988 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Imam Supingi di Desa Murni Jaya, Kecamatan Tumijajar, Kabupaten Tulang Bawang Barat, Provinsi Lampung dengan nilai limit lelang sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan jaminan lelang sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dilakukan sampai dengan lelang ditutup pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2023 pukul 10.00 waktu server *e-auction* (WIB) dan dilanjutkan dengan pembukaan penawaran lelang oleh Pejabat Lelang di KPKNL Metro;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II-10b berupa Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 4 Oktober 2023 bahwa Tergugat I telah mengumumkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan Penggugat berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 86, luas tanah 988 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Imam Supingi di Desa Murni Jaya, Kecamatan Tumijajar, Kabupaten Tulang Bawang Barat, Provinsi Lampung dengan nilai limit lelang sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan jaminan lelang sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dilakukan pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2023 pukul 10.00 WIB di KPKNL Metro dengan penetapan pemenang setelah batas akhir penawaran;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat T.II-5, T.II-9 dan bukti surat T.II-10a tersebut merupakan fotokopi dari fotokopi akan tetapi bukti surat tersebut bersesuaian dengan bukti surat T.II-10b sehingga sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996, bukti surat T.II-5, T.II-9

Halaman 42 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl

#### 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)



dan bukti surat T.II-10a tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, dengan demikian mengacu pada bukti surat T.II-5, T.II-9, T.II-10a dan bukti surat T.II-10b tersebut, Majelis Hakim menilai Tergugat II sebagai penyelenggara lelang telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang, jenis penawaran lelang, dan telah menetapkan jadwal pengumuman lelang pertama dan kedua serta Tergugat I sebagai penjual juga telah memberitahukan jadwal pelaksanaan lelang tersebut kepada Penggugat dan telah mengumumkan pelaksanaan lelang agunan Penggugat sebanyak 2 (dua) kali yang pengumuman lelang pertama dilakukan pada tanggal 19 September 2023 dan pengumuman lelang kedua dilakukan pada tanggal 4 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat T.II-3 berupa Lampiran Penetapan Nilai Limit Lelang tanggal 5 September 2023 bahwa nilai limit lelang yang ditetapkan Tergugat I sebagai penjual terhadap agunan Penggugat berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 86/ Murni Jaya atas nama Imam Supingi, luas tanah 988 m<sup>2</sup> adalah Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah). Bahwa penetapan nilai limit tersebut didasarkan pada Laporan Penilaian Jaminan tanggal 21 Agustus 2023 yang berisi penilaian terhadap agunan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Relationship Manager Kredit Restructuring & Recovery (RM CRR) dan Relationship Manager Small Medium Enterprise (RM SME) dengan menggunakan metode pendekatan pasar dengan hasil nilai pasar wajar tanah tanggal 21 Agustus 2023 adalah Rp247.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan nilai pasar wajar bangunan tanggal 21 Agustus 2023 adalah Rp404.600.000,00 (empat ratus empat juta enam ratus ribu rupiah) sehingga nilai pasar wajar tanah dan bangunan agunan Penggugat tanggal 21 Agustus 2023 adalah sebesar Rp651.000.000,00 (enam ratus lima puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) yang merupakan nilai di bawah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Menimbang, bahwa Pasal 47 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa setiap pelaksanaan lelang diisyaratkan harus terdapat nilai limit yang **penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual** serta nilai limit yang telah ditetapkan tersebut harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. Lebih lanjut berdasarkan Pasal 48 dan Pasal 49 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penetapan nilai limit oleh penjual didasarkan pada laporan hasil penilaian oleh: a) penilai, b) laporan hasil penaksiran oleh penaksir, atau c) harga perkiraan sendiri. Penetapan nilai

Halaman 43 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl





limit oleh penjual yang harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh **penilai** sebagai pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki adalah untuk: a) **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)**, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, **dengan nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)**, b) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan, c) bank kreditor akan ikut menjadi peserta lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai, atau untuk d) objek lelang berupa saham, untuk lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib;

Menimbang, bahwa mengacu pada Pasal 48 dan 49 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut maka berdasarkan penafsiran *a contrario*, penetapan nilai limit lelang oleh penilai tidak berlaku untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dengan nilai limit di bawah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa penetapan nilai limit agunan Penggugat oleh Tergugat I sesuai dengan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat Risalah Lelang Nomor 474/21/2023 tanggal 18 Oktober 2023 (*vide* T.II-1) dan bukti surat Salinan Risalah Lelang Nomor 474/21/2023 tanggal 18 Oktober 2023 (*vide* T.I-9) bahwa pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2023 terhadap agunan Penggugat berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 86, luas tanah 988 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Imam Supingi di Desa Murni Jaya, Kecamatan Tumijajar, Kabupaten Tulang Bawang Barat, Provinsi Lampung terdapat 1 (satu) penawaran lelang yang masuk dan sah dalam pelaksanaan lelang dan tercapai penawaran tertinggi yakni penawaran dari Susilo (Tergugat III) dengan harga Rp550.200.000,00 (lima ratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah) sehingga telah mencapai/ melampaui nilai limit dan telah disetujui penjual maka penawar tertinggi disahkan sebagai pembeli pada pelaksanaan lelang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 68 ayat (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "*penawaran dalam pelaksanaan lelang yang nilai limitnya diumumkan, diajukan oleh peserta lelang paling sedikit sama dengan nilai limit*". Bahwa dalam perkara *a quo* nilai limit lelang yang ditetapkan oleh

Halaman 44 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



Tergugat I dan yang diumumkan kepada penawar lelang adalah Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan penawaran lelang yang masuk dari Tergugat III adalah Rp550.200.000,00 (lima ratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah) sehingga penawaran Tergugat III tersebut telah melebihi nilai limit lelang yang telah ditetapkan, oleh karenanya Majelis Hakim menilai pembelian lelang agunan Penggugat oleh Tergugat III telah sesuai dengan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III telah membeli lelang agunan Penggugat secara sah dan ditetapkan sebagai pembeli lelang maka kepemilikan agunan Penggugat berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan, luas tanah 988 m<sup>2</sup> sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 86/ Murni Jaya telah beralih dari semula atas nama Imam Supingi menjadi Susilo (Tergugat III) melalui lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 474/21/2023 tanggal 6 November 2023 (*vide* T.III-3);

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti surat-surat yang dihadirkan Para Tergugat tersebut mampu membuktikan dalil bantahan Para Tergugat bahwa pelaksanaan lelang agunan Penggugat termasuk penetapan nilai limit lelang agunan telah sesuai dengan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas dan sejalan dengan sistem pembuktian positif yang berlaku dalam hukum perdata, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak mampu membuktikan penetapan nilai limit agunan Penggugat dilakukan dengan tidak wajar atau di bawah harga pasar sementara itu Para Tergugat mampu membuktikan dalil bantahannya bahwa pelaksanaan lelang agunan Penggugat termasuk penetapan nilai limit lelang agunan Penggugat telah sesuai dengan PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga Majelis Hakim berpendapat pokok persengketaan pada gugatan Penggugat dinyatakan tidak terbukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok persengketaan kedua;

**Ad.2. Apakah Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat?**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan kedua mengenai apakah Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah *"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Menimbang, bahwa lebih lanjut menurut yurisprudensi tetap di Indonesia, perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- melanggar hak subjektif orang lain;
- melanggar kaidah tata susila, atau
- bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dengan menetapkan nilai limit lelang agunan Penggugat di bawah harga pasar dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga seharusnya agunan yang dibeli Tergugat III tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pada pokok persengketaan pertama sebelumnya bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa penetapan nilai limit lelang agunan Penggugat dilakukan dengan tidak wajar atau di bawah harga pasar sementara Para Tergugat telah mampu membuktikan bahwa pelaksanaan lelang agunan Penggugat termasuk penetapan nilai limit lelang telah sesuai dengan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam proses pembuktian di persidangan, Penggugat tidak ada mengajukan alat bukti baik surat maupun keterangan Saksi ataupun alat bukti lainnya yang mendukung dalil gugatan Penggugat mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dengan menetapkan nilai limit lelang dengan tidak wajar atau di bawah harga pasar sementara itu Tergugat II mengajukan bukti surat berupa Risalah Lelang (*vide T.II-1*) yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, dengan demikian Majelis Hakim tetap menilai bahwa Risalah Lelang tersebut merupakan suatu akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 Kitab Undang-

Halaman 46 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl

#### 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

Undang Hukum Perdata sehingga pembelian lelang oleh Tergugat III adalah sah, dengan demikian dalil perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tidak terbukti;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena inti gugatan Penggugat mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dinyatakan ditolak sehingga petitum yang lain dan selebihnya tidak akan dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

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

Memperhatikan, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp450.000,00 (empat ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Menggala, pada hari Kamis, tanggal 18 Juli 2024 oleh kami Ita Denie Setiyawaty, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Nur Wahyu Lestaringrum, S.H., M.H. dan Marlina Siagian, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 25 Juli 2024, dengan dihadiri oleh Rachmad Donal, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mgl



Nur Wahyu Lestarinigrum, S.H., M.H.

Ita Denie Setiyawaty, S.H., M.H.

Marlina Siagian, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rachmad Donal, S.H.

Perincian biaya :

1. PNBP .....	:	Rp70.000,00;
2. Proses .....	:	Rp150.000,00;
3.....P	:	Rp123.000,00;
anggihan .....	:	
4.....B	:	Rp60.000,00;
iaya Sumpah .....	:	
5.....P	:	Rp27.000,00;
enggandaan gugatan .....	:	
6.....M	:	Rp10.000,00;
aterai .....	:	
7. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah .....	:	Rp450.000,00;
(empat ratus lima puluh ribu rupiah)		