



PUTUSAN

Nomor: 18/Pdt.G/2021/PN GNS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Gunung Sugih yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

CV. Bintang Perkasa Mandiri, bertempat tinggal di Jl. PTPN VII No. 269, Wates, B.R.N, Lampung Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Dr. Sopian Sitepu, S.H., M.H., M.Kn.; 2. Kabul Budiono, S.H., M.H., 3. Japriyanto, S.H., 4. Firdaus Franata Barus, S.H., M.Kn., 5. Prandika Bangun, S.H., 6. Romala, S.H., 7. Abdul Rahman Praja Negara, S.H., M.H., 8. Deddyta Sitepu, S.H., dan 9. Chaerul Tri Rizki Sembiring, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor **Lembaga Bantuan Hukum Nasional** (LBH-Nasional), beralamat di Jl Ki. Maja Nomor 172 Way Halim Bandar Lampung. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 032/SK/LBH-N/V/2021 tertanggal 3 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

1. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Pusat Jakarta c.q. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Palembang c.q. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Sentra Kredit Kecil Bandarlampung di Jl. Kartini No. 51, Tanjungkarang, Bandarlampung selaku **Tergugat I**.

2. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Pusat Jakarta c.q. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Palembang c.q. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang di Jl. Jend. Sudirman No.142, Kota Palembang, Sumatera Selatan selaku **Tergugat II**.

3. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Pusat Jakarta c.q. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Palembang c.q. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Metro di Jl. AH Nasution No. 18, Yosodadi, Metro Timur, Metro, selaku **Tergugat III**.

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memberikan kuasa kepada Dery Darusman S.E dkk berkantor PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cabang Metro di Jl. AH Nasution No. 18, Yosodadi, Metro Timur, Metro berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 Juni 2021;

4. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Lampung dan Bengkulu c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Metro di Jl. AH Nasution No. 116, Yosorejo, Metro Timur, Metro, selaku **Tergugat IV**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Desiana Wahyuningsih S.H., dkk yang beralamat di Jl. AH Nasution No. 116, Yosorejo, Metro Timur, Metro berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 Juni 2021;

5. Ir. Rosikin, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: Perum Blok B3, RT.000 RW.000, Desa Lempuyang Bandar, Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah, selaku **Tergugat V**.
6. Mulyono, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: Perum Blok C7, RT.000 RW.000, Desa Lempuyang Bandar, Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah, selaku **Tergugat VI**.
7. Wasiardo, S.T., Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: Camp Bima PT. Great Giant Pineapple Company/PT. Humas Jaya, Lampung Tengah, selaku **Tergugat VII**.
8. Sunu Widodo, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: Perum Blok D8, RT.000 RW.000, Desa Lempuyang Bandar, Kecamatan Way Pengubuan Kabupaten Lampung Tengah, selaku **Tergugat VIII**.

Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII memberikan kuasa kepada PY. SUKINO, S.H., dan GAJAH MADA, S.H., Advokad/Konsultan berkantor di Jalan A.H.Nasution No. 230 Kota Metro Provinsi Lampung berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Mei 2021;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Setelah memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan;

Setelah mendengar keterangan pihak Penggugat dan keterangan Saksi-Saksi serta keterangan Ahli;

Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gunung Sugih Nomor 18/PDT.G/2021/PN.Gns tanggal 11 Mei 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tersebut diatas;

Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunung Sugih tanggal 11 Mei 2021 tentang Penetapan hari sidang;



TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih pada tanggal 12 Mei 2021 dalam Register Nomor 18/PDT.G/2021/PN.Gns. Bahwa kemudian pada tanggal 10 Agustus 2021 Penggugat mengajukan perubahan gugatan yang disetujui oleh Para Tergugat. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa **Penggugat** adalah Perusahaan yang didirikan sesuai dengan Hukum Indonesia dan telah memenuhi syarat serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang bergerak dibidang usaha perdagangan, pembangunan, jasa dan usaha industri. Hal ini sebagaimana termuat dalam Pasal 2 Akta Pendirian Perseroan Komanditer CV. Bintang Perkasa Mandiri Nomor: 06 Tanggal 27 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Yudha Indriastuti, S.H. Notaris di Lampung Tengah.
2. Bahwa sebagai Perusahaan yang berberak di bidang usaha perdagangan, khususnya Perdagangan Tandan Buah Segar (TBS) Sawit, **Penggugat** membutuhkan modal usaha/kerja, sehingga sekitar tahun 2008 telah mengajukan beberapa kali permohonan fasilitas kredit sebagai modal usaha/kerja kepada **Tergugat I** sejak tahun 2008, 2010, 2011, dan sampai dengan 2012, sebagai berikut:
 - a. Perjanjian Kredit Nomor 2008.106.025 tanggal 30 Mei 2008 dengan nilai fasilitas kredit sebesar Rp.500.000.000,- dengan jangka waktu 5 tahun (60 bulan) dengan jaminan berupa:
 - 1) Sebidang tanah dan bangunan seluas 787 M² berdasarkan SHM No: 340 atas nama Widodo, S.E yang terletak di Jl. PTPN VII, Bekri, Rt. 009. Rw. 003 Desa Wates, Kecamatan Bumi Rati Nuban, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.
 - 2) Sebidang tanah seluas 5.915 M² berdasarkan SHM No: 727 atas nama Yusuf yang terletak di Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.
 - 3) Jaminan benda bergerak berupa Piutang kepada PT Perkebunan Nusantara VII Bekri, senilai Rp.400.000.000,-
 - b. Perjanjian Kredit Nomor 2010.041.142 tanggal 5 April 2010 dengan nilai fasilitas kredit sebesar Rp.900.000.000,- dengan jangka waktu 1 tahun (12 bulan) dengan jaminan berupa:



- 1) Sebidang tanah dan bangunan seluas 787 M² berdasarkan SHM No: 340 atas nama Widodo, S.E yang terletak di Jl. PTPN VII, Bekri, Rt. 009. Rw. 003 Desa Wates, Kecamatan Bumi Rati Nuban, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.
 - 2) Sebidang tanah seluas 5.915 M² berdasarkan SHM No: 907 atas nama Widodo, S.E yang terletak di Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.
 - 3) 2 (dua) bidang tanah seluas 38.300 M² terdiri dari 2 (dua) SHM No: 870 dan SHM No. 871 atas nama Widodo, S.E. yang terletak di Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.
 - 4) Sebidang tanah seluas 612 M² berdasarkan SHM No: 681 atas nama Widodo, yang terletak di Desa Kesumajaya, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.
 - 5) Persediaan barang berupa TBS sawit senilai Rp.842.325.000,-
- c. Perjanjian Kredit Nomor 2011.159.142 tanggal 29 September 2011 dengan fasilitas kredit sebesar Rp.1.750.000.000,- dengan jangka waktu 1 tahun (12 bulan) dengan jaminan berupa:
- 1) Sebidang tanah dan bangunan seluas 787 M² berdasarkan SHM No: 340 atas nama Widodo, S.E yang terletak di Jl. PTPN VII, Bekri, Rt. 009. Rw. 003 Desa Wates, Kecamatan Bumi Rati Nuban, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.
 - 2) Sebidang tanah seluas 5.915 M² berdasarkan SHM No: 907 atas nama Widodo, S.E yang terletak di Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.
 - 3) 2 (dua) bidang tanah seluas 38.300 M² terdiri dari 2 (dua) SHM No: 870 dan SHM No. 871 atas nama Widodo, S.E. yang terletak di Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.
 - 4) Sebidang tanah seluas 612 M² berdasarkan SHM No: 681 atas nama Widodo, yang terletak di Desa Kesumajaya, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.
 - 5) Sebidang tanah seluas 6.301 M² berdasarkan SHM No: 692/Wates atas nama Widodo S.E. yang terletak di Desa Wates,



Kecamatan Bumi Ratu Nuban, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

6) Sebidang tanah seluas 3.088 M² berdasarkan SHM No: 691 atas nama Widodo, S.E. yang terletak di Desa Wates, Kecamatan Bumi Ratu Nuban, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

7) Jaminan benda bergerak berupa Piutang yang belum ditagih ke PKS milik PTPN VII senilai Rp.2.667.632.000,-

d. Perjanjian Kredit Nomor: 2012.182.142 tanggal 11 September 2012 dengan fasilitas kredit sebesar Rp.2.750.000.000,- dengan jangka waktu 1 Tahun (12 bulan) dengan jaminan berupa:

1) Sebidang tanah dan bangunan seluas 787 M² berdasarkan SHM No: 340 atas nama Widodo, S.E yang terletak di Jl. PTPN VII, Bekri, Rt. 009. Rw. 003 Desa Wates, Kecamatan Bumi Rati Nuban, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

2) Sebidang tanah seluas 5.915 M² berdasarkan SHM No: 907 atas nama Widodo, S.E yang terletak di Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

3) 2 (dua) bidang tanah masing masing seluas 19.150 M² dan 19.285 M² terdiri dari 2 (dua) SHM No: 870 dan SHM No. 871 atas nama Widodo, S.E. yang terletak di Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

4) Sebidang tanah seluas 612 M² berdasarkan SHM No: 681 atas nama Widodo, yang terletak di Desa Kesumajaya, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

5) Sebidang tanah seluas 6.301 M² berdasarkan SHM No: 692/Wates atas nama Widodo S.E. yang terletak di Desa Wates, Kecamatan Bumi Ratu Nuban, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

6) Sebidang tanah seluas 3.088 M² berdasarkan SHM No: 691 atas nama Widodo, S.E. yang terletak di Desa Wates, Kecamatan Bumi Ratu Nuban, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

7) Sebidang tanah seluas 10.530 M² berdasarkan SHM No: 1941 atas nama Widodo, S.E yang terletak di Desa Komering Putih,



Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

8) Sebidang tanah seluas 19.960 M² berdasarkan SHM No: 232 atas nama Verawati yang terletak di Desa Komering Putih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

9) Sebidang tanah seluas 11.090 M² berdasarkan SHM No: 234 atas nama Verawati yang terletak di Desa Komering Putih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

10) Sebidang tanah seluas 10.830 M² berdasarkan SHM No: 231 atas nama Verawati yang terletak di Desa Komering Putih, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

11) Sebidang tanah seluas 5.040 M² berdasarkan SHM No: 230 atas nama Verawati yang terletak di Desa Komering Agung, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

12) Sebidang tanah seluas 11.250 M² berdasarkan SHM No: 236 atas nama Verawati yang terletak di Desa Komering Agung, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

13) Sebidang tanah seluas 15.110 M² berdasarkan SHM No: 235 atas nama Verawati yang terletak di Desa Komering Agung, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

14) Sebidang tanah seluas 5.000 M² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1.007/2011 tanggal 8 November 2011, yang terletak di Desa Seri Agung, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

15) Jaminan Benda Bergerak berupa Piutang CV. Bintang Perkasa Mandiri yang belum ditagihkan ke PKS milik PTPN VII senilai Rp.3.364.130.000,-

3. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor: RMV3/3.2/003/R dari **Tergugat II** tertanggal 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2021, terhadap fasilitas kredit yang telah diberikan oleh **Tergugat I** kepada **Penggugat**. **Penggugat** diberi kesempatan untuk melakukan pembayaran/penebusan/menjual sendiri atas asset yang menjadi jaminan fasilitas kredit **Penggugat** sebagaimana disebutkan dalam poin nomor 4 surat tersebut. Dengan nilai limit yang ditentukan oleh pihak **Tergugat II** sebagai berikut:

- a. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. PTPN VII Bekri Rt. 09, Rw. 03 Desa Wates, Kecamatan Bumi Ratu Nuban, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung sesuai SHM No. 340 tanggal 14 September 2007 dengan luas tanah 787 M², luas bangunan seluas 216 M² atas nama Widodo, S.E. dengan harga limit lelang sebesar Rp.569.600.000,-
- b. Dua bidang tanah terletak di Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung sesuai SHM No. 870 tanggal 4 April 2006, luas tanah 19.150 M² atas nama Widodo, S.E. dan SHM No. 871 tanggal 4 April 2006 luas tanah 19.285 M² atas nama Widodo, S.E. harga limit lelang sebesar Rp.215.240.000,-
- c. Tanah terletak di Desa Wates, Kecamatan Bumi Ratu Nuban, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung sesuai SHM No. 692/Wates tanggal 23 Oktober 2009 luas tanah 6.301 M² atas nama Widodo, S.E. dengan harga limit lelang sebesar Rp.132.350.000,-
- d. Tanah terletak di Desa Wates, Kecamatan Bumi Ratu Nuban, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung sesuai SHM No. 691 tanggal 23 Oktober 2009 luas tanah 3.088 M² atas nama Widodo, S.E. dengan harga limit lelang sebesar Rp.86.475.000,-
- e. 4 (empat) bidang tanah terletak di Desa Komering Agung, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung sesuai SHM No: 231 tanggal 12 Juni 1999, luas tanah 10.830 M² atas nama Widodo, S.E., SHM No: 232 tanggal 12 Juni 1999 luas tanah 19.960 M² atas nama Widodo, S.E., SHM No: 234 tanggal 12 Juni 1999 luas tanah 11.090 M² atas nama Widodo, S.E., SHM No: 235 tanggal 12 Juni 1999 luas tanah 15.110 M² atas nama Widodo, S.E., dengan nilai limit sebesar Rp.518.610.000,-

Bahwa dari total keseluruhan asset asset yang disebutkan di atas, total nilai limit sebesar Rp 1.522.275.000,-.



4. Bahwa seharusnya **Tergugat I** sebagai lembaga keuangan dengan kondisi keuangan/cashflow Penggugat yang masih dapat berjalan walaupun belum dapat membayar fasilitas kredit tepat waktu, maka seharusnya sesuai dengan peraturan Berdasarkan Pasal 53 Peraturan OJK Nomor Regulasi: 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang menentukan:

"Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria:

- a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan
- b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi."

Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, terdapat mekanisme bagi **Tergugat I** sebagai Lembaga Keuangan untuk melakukan restrukturisasi kredit terlebih dahulu kepada **Penggugat** selaku debitur dengan adanya fakta bahwa **Penggugat** masih memiliki prospek usaha yang baik dan dapat melunasi fasilitas kredit yang belum terselesaikan.

5. Bahwa dengan **Tergugat I** mengetahui dan memahami ketentuan tentang Perbankan, maka seharusnya **Tergugat I** memberi masukan kepada **Penggugat** untuk mengajukan permohonan restrukturisasi kredit dengan memperpanjang jangka waktu pelunasan kredit dan/atau mengurangi angsuran pokok dan bunga/denda tidak serta merta **Tergugat I** meminta kepada **Penggugat** untuk dilakukan pembayaran angsuran pokok, bunga, denda dan lain-lain. Sehingga hal tersebut mempengaruhi kondisi keuangan atau cash flow **Penggugat** yang mana apabila memenuhi tuntutan **Tergugat I** untuk membayar angsuran pokok, bunga dan lain-lain, maka **Penggugat** akan kesulitan untuk memenuhi kewajiban pembayaran gaji karyawan **Penggugat**, tidak dapat membeli TBS Sawit dari para petani untuk dijual kembali kepada pabrik pengolahan kelapa sawit.

6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang menentukan:



"Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak."

Dihubungkan dengan Peraturan OJK Nomor Regulasi: 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dengan **Tergugat I** tidak membimbing dan tidak membina **Penggugat** selaku debitur yang memiliki prospek keuangan ke depan yang akan baik, mungkin dalam pengelolaan keuangan yang masih belum professional, maka menjadi kewajiban dari **Tergugat I** untuk memberi bimbingan dan memberi masukan untuk mengajukan restrukturisasi kredit, sehingga **Penggugat** tidak mengalami kredit macet yang tentunya akan merugikan **Tergugat I** sendiri.

7. Bahwa dengan **Tergugat I** tidak memberi kesempatan untuk dilakukan restrukturisasi kredit, sehingga **Penggugat** tidak memiliki kemampuan untuk memenuhi tuntutan **Tergugat I** untuk membayar pokok pinjaman, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya. Selanjutnya **Tergugat I** melakukan konsultasi kepada **Tergugat II** dan atas perintah dari **Tergugat II** agar agunan fasilitas kredit milik **Penggugat** sebagaimana diuraikan dalam posita di atas untuk diperintahkan dilakukan pelelangan secara umum melalui **Tergugat IV** dengan mengintruksikan pelaksanaan pengajuan pelelangan segala administrasi dan kebijakan diserahkan kepada **Tergugat III**.

8. Bahwa selanjutnya, **Tergugat I** mengajukan permohonan lelang kepada **Tergugat IV** dan **Tergugat II** menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor: RMV3/3.2/003/R dari **Tergugat II** tertanggal 28 Januari 2021 kepada **Penggugat** yang pada intinya akan melakukan lelang terhadap seluruh aset milik **Penggugat** dan pada poin 4 Surat tersebut dijelaskan:

"apabila Saudara tidak berkenan (keberatan) kehilangan aset jaminan tersebut, Kami memberikan kesempatan terakhir kepada Saudara untuk melakukan pembayaran/penebusan/menjual sendiri atas aset jaminan dimaksud, dengan harga/nilai yang wajar (minimal sebesar harga limit lelang) dalam waktu paling lama 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang."



9. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan nomor: RMV3/3.2/003/R tertanggal 28 Januari 2021 dari **Tergugat II**, sebenarnya sudah sejalan dengan hasil pertemuan antara **Penggugat** dengan Pihak Perwakilan **Tergugat III** yang telah bersepakat secara lisan agar **Penggugat** dapat melakukan penebusan terhadap aset yang diikat Hak Tanggungan milik **Penggugat** dan telah ada kesepakatan secara lisan antara **Penggugat** dengan **Tergugat III** untuk penebusan aset yang akan dilakukan lelang pada poin b Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan nomor: RMV3/3.2/003/R tertanggal 28 Januari 2021 atas penebusan sebidang tanah dan perkebunan sawit berdasarkan SHM No. 870 dan SHM No. 871 dengan kesepakatan melakukan angsuran sebagai berikut:

- a. sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) pada bulan Januari 2021,
- b. sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) pada bulan Juni 2021, dan
- c. sebesar Rp.90.240.000,- (sembilan puluh juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) pada bulan Desember 2021 sebagai pelunasan penebusan tersebut.

Untuk itu harga penyelesaian yang akan ditebus, sesuai dengan harga nilai limit lelang pada poin b yaitu sebesar Rp.215.240.000,- (dua ratus lima belas juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) yang ditentukan oleh **Tergugat II**.

10. Bahwa atas dasar kesepakatan tersebut, sebenarnya **Penggugat** telah melakukan pembayaran kepada **Tergugat III** pada tanggal 27 Januari 2021 sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) sesuai dengan kesepakatan lisan, maka seharusnya **Tergugat III** memberitahukan kepada **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat IV** bahwa terhadap objek agunan yaitu sebidang tanah perkebunan sawit berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 870 seluas 19.150 M² dan SHM Nomor 871 dengan luas 19.285 M² a.n. Widodo, S.E. yang terletak di Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. SHM Nomor 870 yaitu:



- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Sidik
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Jastaka
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Harun al Rasyid
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Widodo, S.E.
- b. SHM Nomor 871 yaitu:
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Sidik & Usup
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Jastaka
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Widodo, S.E.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Kardi

Agar 2 (dua) bidang tanah tersebut, tidak dimasukkan dalam objek lelang yang akan dilakukan oleh **Tergugat IV**.

11. Bahwa dengan **Penggugat** telah melakukan pembayaran sebagai penebusan Kedua SHM tersebut kepada **Tergugat III** dan **Tergugat III** tidak memberitahu kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk meminta **Tergugat IV** mengeluarkan 2 (dua) bidang tanah perkebunan sebagaimana SHM No. 870 dan SHM No. 871, maka **Tergugat I** tetap meneruskan proses pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan yang menjadi agunan fasilitas kredit **Penggugat** kepada **Tergugat I** sebagaimana pengumuman lelang **Tergugat II** kepada **Penggugat** Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor: RMV3/3.2/003/R tertanggal 28 Januari 2021 dan oleh **Tergugat IV** telah dilakukan lelang pada tanggal 3 Februari 2021 dan sebagaimana Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor: 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021.

12. Bahwa berdasarkan Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor: 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021, dengan obyek lelang yang terjual yakni 2 (dua) bidang tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya di jual lelang dalam satu paket terdiri dari: tanah seluas 19.150 M² sesuai dengan SHM Nomor 870 atas nama Widodo, S.E., dan tanah seluas 19.285 M² sesuai dengan SHM Nomor 871 atas nama Widodo, S.E.



Keduanya beralamat di Kelurahan/Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah Provinsi Lampung, dengan pemenang/pembeli bernama Ir. Rosikin (**Tergugat V**) ditetapkan sebagai pemenang lelang.

13. Bahwa berdasarkan Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor: 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021, secara nyata terlihat adanya indikasi persekongkolan antara **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV** dan **Tergugat V** dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh **Tergugat IV** dikarenakan obyek yang terjual melalui pelelangan yang dilaksanakan oleh **Tergugat IV** adalah obyek yang telah ada kesepakatan antara **Penggugat** dengan **Tergugat III** untuk melakukan penebusan ataupun pembelian kembali aset yang dilelang sesuai arahan dari **Tergugat II** dan terbukti **Penggugat** telah melakukan pembayaran untuk melakukan penebusan terhadap aset yang terjual lelang oleh **Tergugat IV** kepada **Tergugat III** pada tanggal 27 Januari 2021.

14. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka secara hukum dengan adanya indikasi persekongkolan antara **Tergugat I s.d. Tergugat V** untuk mengalihkan melalui pelelangan aset yang telah ada kesepakatan penyelesaian penebusan/pembelian kembali oleh **Penggugat** dari **Tergugat I, Tergugat II** dan **Tergugat III**, maka perbuatan pelelangan yang dilakukan atas obyek tanah dan perkebunan kelapa sawit berdasarkan SHM Nomor 870 atas nama Widodo, S.E., dan SHM Nomor 871 atas nama Widodo, S.E. Keduanya beralamat di Kelurahan/Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah Provinsi Lampung sesuai dengan Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor: 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021 **cacat hukum dan tidak sah, sehingga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.**

15. Bahwa indikasi persekongkolan yang dilakukan oleh **Tergugat I s.d. Tergugat V** sesuai dengan Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor: RMV3/3.2/003/R tertanggal 28 Januari 2021 dihubungkan dengan Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021 dari aset-aset agunan milik **Penggugat** sebagai agunan fasilitas kredit pada **Tergugat I** yang akan dilakukan pelelangan hanya 1 obyek yang terjual lelang yakni 2 bidang tanah berdasarkan SHM Nomor 870 atas nama Widodo, S.E., dan SHM Nomor



871 atas nama Widodo, S.E. Keduanya beralamat di Kelurahan/Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah Provinsi Lampung, yang merupakan obyek poin b dalam Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor: RMV3/3.2/003/R tertanggal 28 Januari 2021. Sedangkan obyek yang lainnya sesuai dengan Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor: 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021 belum terjual, sehingga secara nyata **Tergugat I s.d. Tergugat V** telah melakukan perbuatan melawan hukum.

16. Bahwa sesuai dengan Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor: RMV3/3.2/003/R tertanggal 28 Januari 2021 pada angka 3 dinyatakan:

“Sehubungan dengan pelaksanaan lelang tersebut, Kami mengingatkan Saudara selaku pemilik atau penghuni agar segera mengosongkan asset jaminan (tanah dan bangunan) tersebut untuk mempermudah pelaksanaan lelang dimaksud.”

Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan dari **Tergugat II** tersebut, **Penggugat** sampai dengan saat sekarang masih menguasai dan menempati atas obyek yang akan dilakukan lelang berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor: RMV3/3.2/003/R tertanggal 28 Januari 2021 ataupun yang telah terjual lelang berdasarkan Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor: 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021.

17. Bahwa berdasarkan Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor: 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021, **Tergugat V** bersama-sama dengan **Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII** secara paksa langsung ingin menguasai obyek tanah dan perkebunan sawit hak milik **Penggugat** berdasarkan SHM Nomor 870 dan SHM Nomor 871 atas nama Widodo, S.E. yang diakui sebagai hak dari **Tergugat V** berdasarkan Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021. Sedangkan obyek tanah sampai dengan saat sekarang masih dikuasai oleh **Penggugat**, sehingga pada saat **Tergugat V s.d. Tergugat VIII** melakukan panen TBS Sawit sering terjadi bentrok antara orang-orang suruhan atau pekerja **Penggugat** dengan orang-orang suruhan atau pekerja **Tergugat V s.d. Tergugat VIII**.



18. Bahwa perbuatan **Tergugat V** s.d. **Tergugat VIII** yang menyuruh atau memerintahkan untuk memanen TBS Sawit merupakan suatu perbuatan main hakim sendiri (*eigenrichting*), oleh karenanya sudah seharusnya apabila **Tergugat V** tanpa melakukan kolusi dalam mengikuti pelelangan yang dilakukan oleh **Tergugat IV**, maka penguasaan fisik atas tanah dan perkebunan sawit milik hak **Penggugat** diajukan permohonan eksekusi pengosongan berdasarkan risalah lelang yang diterbitkan oleh **Tergugat IV** bukan dengan cara main hakim sendiri. Untuk itu, perbuatan **Tergugat V** s.d. **Tergugat VIII** dapat dikategorikan juga telah melakukan perbuatan melawan hukum.

19. Bahwa **Tergugat VI**, **Tergugat VII** dan **Tergugat VIII** terlibat dalam main hakim sendiri (*eigenrichting*) dibuktikan dengan adanya Surat Tanggal 18 Februari 2021 yang isinya yang menjelaskan:

"Untuk itu dengan segala hormat hal ini Saya/Kami sampaikan kepada Bapak, dan selanjutnya mohon untuk tidak melakukan aktifitas apapun dikebun tersebut.

Apabila ditemukan aktifitas yang merugikan Saya/Kami (pemanenan dll) dari pihak manapun Saya/Kami akan melakukan jalur hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia."

Bahwa berdasarkan surat tersebut, seharusnya **Tergugat V** selaku pemenang lelang berdasarkan Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor: 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021 mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas tanah dan bukan dengan cara memanen atau melarang **Penggugat** sebagai pemilik atas obyek tanah dan kebun sawit.

20. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dengan **Penggugat** melakukan pemanenan TBS Sawit dan kemudian **Tergugat VIII** melaporkan perbuatan **Penggugat** yang memanen TBS Sawit di kebun **Penggugat** sendiri, merupakan bentuk kriminalisasi yang dilakukan oleh **Tergugat V** s.d. **Tergugat VIII** khususya oleh **Tergugat VIII** dengan terbukti **Tergugat VIII** sesuai dengan Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor: 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021 adalah bukan sebagai pihak pemenang lelang.

Sesuai dengan Surat Edaran Jaksa Agung Nomor: B-230/E/EJP/01/2013 tanggal 22 Januari 2013:



“Dalam penanganan tindak pidana umum yang objeknya berupa tanah diminta agar Penuntut Umum tidak serta menganggap bahwa perkara tersebut adalah pidana dan tidak tergesa-gesa menerbitkan P.21, apabila status tanah tersebut belum jelas tentang hak kepemilikannya.”

Selanjutnya dihubungkan lagi dengan Pasal 1 PERMA Nomor 1 Tahun 1956 jo. SEMA No. 4 Tahun 1980 yang isinya:

“Apabila pemeriksaan perkara pidana harus diputuskan hal adanya suatu hal perdata atas suatu barang atau tentang suatu hubungan hukum antara dua pihak tertentu, maka pemeriksaan perkara pidana dapat dipertangguhkan untuk menunggu suatu putusan Pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya hak perdata itu.”

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Jaksa Agung Nomor: B-230/E/EJP/01/2013 tanggal 22 Januari 2013 dan Pasal 1 PERMA Nomor 1 Tahun 1956 jo. SEMA No. 4 Tahun 1980, walaupun dalam surat tersebut dikaitkan dengan masalah tanah pada perkara *a quo* yang menjadi persoalan adalah tanah dan perkebunan sawit, maka terhadap obyek TBS Sawit yang dilakukan pemanenan oleh **Penggugat** tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dikarenakan belum adanya penyerahan (*levering*).

21. Bahwa sebagaimana Pasal 1365 KUHperdata, mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), maka perbuatan **Tergugat I s.d. Tergugat VIII** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada **Penggugat**, harus dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a Adanya Suatu Perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh perbuatan si pelakunya. Dalam hal ini **Tergugat I s.d. Tergugat V** melakukan kolusi dalam melakukan pelelangan obyek tanah hak **Penggugat** yang dijadikan agunan fasilitas kredit **Penggugat** pada **Tergugat I** dan oleh **Tergugat V** yang dinyatakan selaku pemenang lelang bersama-sama dengan **Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII** yang melakukan perbuatan main hakim sendiri pada TBS Sawit **Penggugat**.

b Perbuatan tersebut Melawan Hukum



Bahwa perbuatan **Tergugat I s.d. Tergugat VIII** yang telah melakukan kolusi dan perbuatan main hakim sendiri adalah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dalam undang-undang Perbankan serta tentang eksekusi hak tanggungan.

c Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Bahwa unsur kesalahan (*schuld*) dari **Tergugat I s.d. Tergugat VIII** yang melakukan perbuatan bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dengan kolusi dan perbuatan main hakim sendiri.

d Adanya Kerugian bagi Korban

Bahwa dengan telah dilakukan pengalihan agunan hak **Penggugat** berupa surat tanah milik dengan perbuatan kolusi dan main hakim sendiri telah merugikan **Penggugat**.

e Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian

Secara jelas antara kerugian dan perbuatan yang dilakukan oleh **Tergugat I s.d. Tergugat VIII**, adanya hubungan kausalitas.

22. Bahwa dikarenakan **Tergugat I s.d. Tergugat VIII** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka pelelangan atas obyek tanah dan perkebunan sawit berdasarkan SHM Nomor 870 atas nama Widodo, S.E., dan SHM Nomor 871 atas nama Widodo, S.E. Keduanya beralamat di Kelurahan/Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah Provinsi Lampung, sebagaimana Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor: RMV3/3.2/003/R tertanggal 28 Januari 2021 *jo.* Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor: 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021 beserta dokumen risalah lelang lainnya yang terkait **untuk dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.**

23. Bahwa dikarenakan **Tergugat I s.d. Tergugat VIII** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah sepatutnya kepada **Tergugat IV** untuk tidak melaksanakan pelelangan terhadap obyek tanah dan bangunan atau perkebunan milik **Penggugat** yang dijadikan jaminan atau agunan dalam fasilitas kredit **Penggugat** pada **Tergugat I** sesuai dengan surat **Tergugat II** kepada **Tergugat IV** yakni Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor: RMV3/3.2/003/R tertanggal 28 Januari 2021 sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.



24. Bahwa dikarenakan pelelangan atas obyek tanah dan perkebunan sawit berdasarkan SHM Nomor 870 atas nama Widodo, S.E., dan SHM Nomor 871 atas nama Widodo, S.E. Keduanya beralamat di Kelurahan/Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah Provinsi Lampung, sebagaimana Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor: RMV3/3.2/003/R tertanggal 28 Januari 2021 *jo.* Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor: 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021 beserta dokumen risalah lelang tidak memiliki kekuatan hukum, maka sudah seharusnya terhadap **Tergugat V** maupun pihak-pihak lain yang menguasai SHM Nomor 870 atas nama Widodo, S.E., dan SHM Nomor 871 atas nama Widodo, S.E. tersebut untuk diserahkan secara sukarela maupun melalui bantuan aparat penegak hukum kepada **Penggugat**.

25. Bahwa dikarenakan **Tergugat I** s.d. **Tergugat VIII** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka adalah patut dan berdasar hukum kepada Pengadilan berkenan untuk menolak permohonan yang diajukan **Tergugat V** untuk mengosongkan obyek tanah dan perkebunan sawit milik **Penggugat** berdasarkan SHM Nomor 870 atas nama Widodo, S.E. dan SHM Nomor 871 atas nama Widodo, S.E. keduanya beralamat di Kelurahan/Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

26. Bahwa dikarenakan **Tergugat V** s.d. **Tergugat VIII** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan memanen TBS Sawit yang merupakan hak milik **Penggugat** sejak **Tergugat V** dinyatakan pemenang lelang, maka sudah sepatutnya pula kepada **Tergugat V** s.d. **Tergugat VIII** untuk membayar kerugian materiil **Penggugat** secara tanggung renteng karena kehilangan hak untuk menikmati hasil TBS sawit dengan perhitungan kerugian materiil yaitu tidak dapat menikmati hasil panen selama 3 bulan dengan setiap bulan 2x panen dengan 1x panen sebanyak 5 ton dengan harga Rp. 2000/Kg, maka didapat perhitungan= 6 (jumlah kali panen) x 5.000 kg x Rp. 2000,- = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) secara seketika dan sekaligus.

27. Bahwa dikarenakan **Tergugat I** s.d. **Tergugat VIII** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah sepatutnya untuk **Para Tergugat** membayar kerugian immateriil kepada **Penggugat** dengan



tercorengnya nama baik **Penggugat** selaku pengusaha sawit sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) secara seketika dan sekaligus.

28. Bahwa agar gugatan **Penggugat** ini tidak sia-sia (*ilusoir*), maka **Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gunung Sugih c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk melakukan Sita Hak Milik (*Revindicatoir Beslag*) terhadap Kedua Agunan yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara ini yaitu SHM Nomor 870 dan SHM Nomor 871 a.n. Widodo, S.E. berupa tanah satu hamparan seluas \pm 4 Ha (seluas 19.150 M² untuk SHM No. 870 dan seluas 19.285 M² untuk SHM No. 871) atau dikenal setempat dengan nama Kel./Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung.

29. Bahwa agar **Tergugat I s.d. Tergugat VIII** tidak mengulur-ngulur waktu untuk melaksanakan putusan ini, maka sudah sepatutnya kepada **Tergugat I s.d. Tergugat VIII** untuk dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)/hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini kepada **Penggugat**, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) sampai dengan putusan ini dapat dilaksanakan oleh **Tergugat I s.d. Tergugat VIII**, secara tangung renteng serta secara seketika dan sekaligus.

30. Bahwa oleh karena gugatan **Penggugat** didasarkan atas alat bukti autentik menurut hukum adalah alat bukti yang sempurna, maka **Penggugat** mohon putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun **Tergugat I s.d. Tergugat VIII** atau siapapun yang mendapat hak dari **Tergugat I s.d. Tergugat VIII** mengajukan upaya hukum banding atau kasasi.

31. Bahwa menurut hemat **Penggugat** dan menurut hukum yang berlaku, sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Gunung Sugih memutuskan bagi **Tergugat I s.d. Tergugat VIII** untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan uraian gugatan di atas, maka sudah sepatutnya kepada Ketua Pengadilan Negeri Gunung Sugih c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memutus dengan *amar* sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** seluruhnya.



2. Menyatakan terhadap obyek tanah dan perkebunan sawit berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 870 seluas 19.150 M² dan SHM Nomor 871 dengan luas 19.285 M² a.n. Widodo, S.E. yang terletak di Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. SHM Nomor 870 yaitu:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Sidik
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Jastaka
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Harun al Rasyid
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Widodo, S.E.
- b. SHM Nomor 871 yaitu:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Sidik & Usup
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Jastaka
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Widodo, S.E.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Kardi

Adalah sah milik **Penggugat**.

3. Menyatakan **Tergugat I** s.d. **Tergugat VIII** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*).

4. Menyatakan Risalah Lelang dan segala turunan surat yang berkenaan dengan risalah lelang atas obyek tanah dan perkebunan kelapa sawit berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 870 seluas 19.150 M² dan SHM Nomor 871 dengan luas 19.285 M² a.n. Widodo, S.E. yang terletak di Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung yang diterbitkan oleh **Tergugat IV** adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

5. Menghukum kepada **Tergugat IV** untuk tidak melaksanakan pelelangan terhadap obyek tanah dan bangunan atau perkebunan milik **Penggugat** yang dijadikan jaminan atau agunan dalam fasilitas kredit **Penggugat** pada **Tergugat I** sesuai dengan surat **Tergugat II** kepada **Penggugat**



yakni Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor:
RMV3/3.2/003/R tertanggal 28 Januari 2021 berupa:

- a. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. PTPN VII Bekri Rt. 09, Rw. 03 Desa Wates, Kecamatan Bumi Ratu Nuban, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung sesuai SHM No. 340 tanggal 14 September 2007 dengan luas tanah 787 M², luas bangunan seluas 216 M² atas nama Widodo, S.E. dengan harga limit lelang sebesar Rp.569.600.000,-
- b. Tanah terletak di Desa Wates, Kecamatan Bumi Ratu Nuban, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung sesuai SHM No. 692/Wates tanggal 23 Oktober 2009 luas tanah 6.301 M² atas nama Widodo, S.E. dengan harga limit lelang sebesar Rp.132.350.000,-
- c. Tanah terletak di Desa Wates, Kecamatan Bumi Ratu Nuban, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung sesuai SHM No. 691 tanggal 23 Oktober 2009 luas tanah 3.088 M² atas nama Widodo, S.E. dengan harga limit lelang sebesar Rp.86.475.000,-
- d. 4 (empat) bidang tanah terletak di Desa Komering Agung, Kecamatan Gunung Sugih, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung sesuai SHM No: 231 tanggal 12 Juni 1999, luas tanah 10.830 M² atas nama Widodo, S.E., SHM No: 232 tanggal 12 Juni 1999 luas tanah 19.960 M² atas nama Widodo, S.E., SHM No: 234 tanggal 12 Juni 1999 luas tanah 11.090 M² atas nama Widodo, S.E., SHM No: 235 tanggal 12 Juni 1999 luas tanah 15.110 M² atas nama Widodo, S.E., dengan nilai limit sebesar Rp.518.610.000,-

sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

6. Menghukum kepada Tergugat V ataupun pihak lain yang menguasai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 870 seluas 19.150 M² dan SHM Nomor 871 dengan luas 19.285 M² a.n. Widodo, S.E. yang terletak di Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. SHM Nomor 870 yaitu:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Sidik
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Jastaka



- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Harun al Rasyid
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Widodo, S.E.
- b. SHM Nomor 871 yaitu:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Sidik & Usup
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Jastaka
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Widodo, S.E.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Kardi

Untuk menyerahkan surat kepemilikan tanah milik tersebut kepada **Penggugat** baik secara sukarela atau melalui bantuan aparat penegak hukum dimanapun 2 (dua) SHM tersebut berada.

7. Menolak permohonan yang akan diajukan **Tergugat V** untuk mengosongkan obyek tanah dan perkebunan sawit milik **Penggugat** berdasarkan SHM Nomor 870 atas nama Widodo, S.E., dan SHM Nomor 871 atas nama Widodo, S.E. keduanya beralamat di Kelurahan/Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung, sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

8. Menghukum kepada **Tergugat V** s.d. **Tergugat VIII** secara tanggung renteng membayar kerugian materiil kepada **Penggugat** sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) secara seketika dan sekaligus.

9. Menghukum kepada **Tergugat I** s.d. **Tergugat VIII** untuk membayar kerugian imateriil kepada **Penggugat** sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) secara seketika dan sekaligus.

10. Menyatakan sah dan berharga Sita Hak Milik (*Revindicatoir Beslag*) terhadap Kedua Agunan yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara ini yaitu SHM Nomor 870 dan SHM Nomor 871 a.n. Widodo, S.E. berupa tanah satu hamparan seluas ± 4 Ha (seluas 19.150 M² untuk SHM No. 870 dan seluas 19.285 M² untuk SHM No. 871) atau dikenal setempat dengan nama Kel./Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung, yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Gunung Sugih.



11. Menghukum kepada **Tergugat I s.d. Tergugat VIII** untuk dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)/hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini kepada **Penggugat**, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) sampai dengan putusan ini dapat dilaksanakan dengan tangung renteng serta secara seketika dan sekaligus.

12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun **Tergugat I s.d. Tergugat VIII** atau siapapun yang mendapat hak dari **Tergugat I s.d. Tergugat VIII** mengajukan upaya hukum banding atau kasasi.

13. Menghukum kepada **Tergugat I s.d. Tergugat VIII** untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ANUGRAH R'LALANA SEBAYANG, S.H., S.T., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Gunung Sugih, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Agustus 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya telah dirubah pada persidangan tanggal 10 Agustus 2021 oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Kuasa Tergugat VIII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan *Obscure Libellum*

- Bahwa dalam gugatan *a quo* PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT I s.d TERGUGAT VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan beralasan antara TERGUGAT I s.d TERGUGAT VIII telah terjadi



persekongkolan atau kolusi dalam melakukan pelelangan terhadap jaminan PENGGUGAT pada TERGUGAT I yang dimenangkan oleh TERGUGAT V.

- Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum PENGGUGAT dengan berdasarkan dalil PENGGUGAT tersebut di atas secara nyata adalah **tidak jelas dan tidak tepat** dengan alasan-alasan sebagai berikut :

a. Bahwa dalil PENGGUGAT terkait persekongkolan dann kolusi tersebut hanyalah asumsi dan kesimpulan sepihak PENGGUGAT yang berdasarkan emosi semata dan rasa tidak puas atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III .

b. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I, II dan III melalui TERGUGAT telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaan lelang lainnya.

- Bahwa sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 149 Ayat (1) RBG dan sejalan dengan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582 K/SIP/1973 yang berbunyi :

"Karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak memenuhi syarat substansial **fundamentum petendi** ini, gugatan PENGGUGAT secara nyata adalah **obscure libel**;

2. Gugatan Kurang Para Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa dalam Gugatan *a quo* PENGGUGAT memperlmasalahkan mengenai peralihan hak atas SHM No. 870 dan SHM No. 871 atas nama PENGGUGAT menjadi atas nama TERGUGAT V, dan menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas objek perkara tersebut.

- Bahwa sehubungan dengan dalil PENGGUGAT sebagaimana tersebut di atas, maka telah menunjukkan adanya peran penting Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah dalam perkara *a quo* sebagai pejabat/instansi yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Maka sudah seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengahturut menjadi pihak dalam perkara *a quo*.

- Bahwa dengan tidak masuknya Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah sebagai pihak dalam perkara *a quo* menunjukkan secara nyata bahwa gugatan perkara *a quo* adalah kurang pihak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1978 menyatakan sebagai berikut :

"Tidak diterimanya gugatan karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang sebenarnya/seharusnya digugat tetapi belum digugat".

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam Gugatan *a quo*, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III.

2. Bahwa hubungan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Sentra Kredit Kecil Bandar Lampung dimulai sejak PENGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk mengikatkan diri dalam hubungan hukum keperdataan yang dituangkan ke dalam **Perjanjian Kredit (selanjutnya disebut "PK")** sebagai berikut :

- a. PK Nomor : 2008.106.025 tanggal 30 Mei 2008 berdasarkan permohonan kredit tanggal 22 Mei 2008;
- b. PK Nomor : 2010.041.142 tanggal 05 April 2010 berdasarkan permohonan kredit tanggal 01 Maret 2010;
- c. PK Nomor : 2011.159.142 tanggal 29 September 2011 berdasarkan permohonan kredit tanggal 19 September 2011;
- d. PK Nomor : 2012.182.142 tanggal 11 September 2012 berdasarkan permohonan kredit tanggal 06 Juli 2012.

3. Bahwa sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut "**KUHPerdata**") yang berbunyi sebagai berikut :

"Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat perikatan;*
3. *Suatu hal tertentu;*
4. *Suatu sebab yang halal."*

4. Bahwa sebelum PK ditandatangani, kepada PENGUGAT telah disampaikan mengenai klausul-klausul yang diatur di dalam PK, dengan di



parafnya setiap halaman PK, PENGUGAT telah mengetahui, memahami dan menyetujui syarat-syarat dan ketentuan PK.

5. Bahwa menurut Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi :

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

6. Bahwa penandatanganan PK tersebut telah sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut di atas dan tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan lain yang relevan.

7. Bahwa penandatanganan PK tersebut telah dilakukan secara sadar dan tanpa paksaan oleh PENGUGAT dan TERGUGATI sehingga hubungan hukum yang terjadi di antara Para Pihak tersebut adalah **sah, berharga, serta mempunyai nilai pembuktian berdasarkan hukum.**

8. Bahwa dalam PK Nomor : 2008.106.025 tanggal 30 Mei 2008 diatur antara lain hal-hal sebagai berikut :

- Maksimum kredit : Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*)
- Tujuan kredit : untuk membiayai tambahan modal kerja usaha perdagangan TBS (Tandan Buah Segar)
- Jangka waktu : 60 bulan terhitung sejak tanggal 30 Mei 2008 sampai dengan tanggal 29 Mei 2013

9. Bahwa dalam PK Nomor : 2010.041.142 tanggal 05 April 2010 diatur antara lain hal-hal sebagai berikut :

- Maksimum kredit : Rp. 900.000.000,- (*sembilan ratus juta rupiah*)
- Tujuan kredit : untuk membiayai tambahan modal kerja usaha perdagangan TBS sawit
- Jangka waktu : 12 bulan terhitung sejak tanggal 05 April 2010 sampai dengan tanggal 04 April 2011

10. Bahwa dalam PK 2011.159.142 tanggal 29 September 2011 diatur antara lain hal-hal sebagai berikut :



- Maksimum kredit : Rp. 1.750.000.000,-
(satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

- Tujuan kredit : untuk membiayai
tambahan modal kerja usaha perdagangan TBS
(Tandan Buah Segar) sawit

- Jangka waktu : 12 bulan terhitung sejak
tanggal 29 September 2011 sampai dengan
tanggal 28 September 2012

11. Bahwa dalam PK Nomor : 2012.182.142 tanggal 11 September
2012 diatur antara lain hal-hal sebagai berikut :

- Maksimum kredit : Rp. 2.750.000.000,-
(dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

- Tujuan kredit : untuk membiayai
tambahan modal kerja usaha perdagangan TBS

- Jangka waktu : 12 bulan terhitung sejak
tanggal 11 September 2012 sampai dengan
tanggal 10 September 2013

12. Bahwa untuk menjadi jaminan bagi pelunasan seluruh hutang
PENGUGAT yang timbul karena Perjanjian Kredit sebagaimana
dimaksud pada angka 3 di atas, PENGUGAT telah menyerahkan jaminan
kredit kepada TERGUGAT I berupa :

- Dalam PK Nomor : 2008.106.025 tanggal 30 Mei 2008, jaminan
kredit PENGUGAT sebagai berikut :

a. SHM No. 340 tanggal 14-09-2002 an. Widodo, dan telah diikat
Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I vide Sertipikat Hak Tanggungan
No. 795/2008 tanggal 08-07-2008 senilai Rp347.300.000,- (tiga ratus
empat puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah).

b. SHM No. 727 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan telah diikat
Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I vide Sertipikat Hak No.
712/2010 tanggal 11-05-2010 senilai Rp47.300.000,- (empat puluh
tujuh juta tiga ratus ribu rupiah).

c. Piutang kepada PT. Perkebunan Nusantara VII Bekri sebesar
Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

- Dalam PK Nomor : 2010.041.142 tanggal 05 April 2010,
jaminan kredit PENGUGAT sebagai berikut :



- a. SHM No. 340 tanggal 14-09-2002 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 712/2010 tanggal 11-05-2010 senilai Rp137.500.000,- (satu juta tiga ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
- b. SHM No. 907 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 1107/2008 tanggal 04-09-2008 senilai Rp47.300.000,- (empat puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) **yang telah dilakukan penarikan jaminan pada tanggal 23-11-2017;**
- c. SHM No. 870 tanggal 04-04-2006 an. Mundasir dan SHM No. 871 tanggal 04-04-2006 an. Idris, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 1144/2010 tanggal 06-07-2010 senilai Rp354.900.000,- (tiga ratus lima puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah).
- d. SHM No. 681 tanggal 22-10-2009 an. Widodo, yang telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I.
- e. Persediaan barang berupa TBS sawit sebesar Rp842.325.000,- (delapan ratus empat puluh dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah).
- Dalam PK Nomor : 2011.159.142 tanggal 29 September 2011, jaminan kredit PENGUGAT sebagai berikut :
 - a. SHM No. 340 tanggal 14-09-2002 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2857/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp340.779.000,- (tiga ratus empat puluh juta tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah).
 - b. SHM No. 907 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 1107/2008 tanggal 04-09-2008 senilai Rp47.300.000,- (empat puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) **yang telah dilakukan penarikan jaminan pada tanggal 23-11-2017;**
 - c. SHM No. 870 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan SHM No. 871 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2858/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp221.625.000,- (dua ratus dua puluh satu juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. SHM No. 681 tanggal 22-10-2009 an. Widodo, yang telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I.
- e. SHM No. 692 tanggal 23-10-2009 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2860/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp220.540.000,- (dua ratus dua puluh juta lima ratus empat puluh ribu rupiah).
- f. SHM No. 691 tanggal 23-10-2009 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2865/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp108.080.000,- (seratus delapan juta delapan puluh ribu rupiah).
- g. Piutang yang belum ditagih ke PKS milik PTPN VII sebesar Rp2.667.632.000,- (dua milyar enam ratus enam puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh dua ribu rupiah).
- Dalam PK Nomor : 2012.182.142 tanggal 11 September 2012, jaminan kredit PENGUGAT sebagai berikut :
 - a. SHM No. 340 tanggal 14-09-2002 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2857/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp47.300.000,- (empat puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah).
 - b. SHM No. 907 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 1107/2008 tanggal 04-09-2008 senilai Rp47.300.000,- (empat puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) **yang telah dilakukan penarikan jaminan pada tanggal 23-11-2017;**
 - c. SHM No. 870 tanggal 04-04-2006 an. Widodo SE, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan I No. 1144 / 2010 tanggal 06-07-2010 senilai Rp354.900.000,- (tiga ratus lima puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah) dan Sertipikat Hak Tanggungan II No. 2858 / 2011 senilai Rp221.652.000,- (dua ratus dua puluh satu juta enam ratus lima puluh dua ribu rupiah).
 - d. SHM No. 871 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan I No. 1144 / 2010 tanggal 06-07-2010 senilai Rp354.900.000,- (tiga ratus lima puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah) dan Sertipikat



Hak Tanggungan II No. 2858 / 2011 senilai Rp221.652.000,- (dua ratus dua puluh satu juta enam ratus lima puluh dua ribu rupiah).

e. SHM No. 681 tanggal 22-10-2009 an. Widodo, yang telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I.

f. SHM No. 692 tanggal 23-10-2009 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2860 / 2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp220.540.000,- (dua ratus dua puluh juta lima ratus empat puluh ribu rupiah).

g. SHM No. 691 tanggal 23-10-2009 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2865 / 2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp108.080.000,- (seratus delapan juta delapan puluh ribu rupiah).

h. SHM No. 1941 tanggal 05-12-2007 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2867/2012 tanggal 28-09-2012 senilai Rp136.890.000,- (seratus tiga puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah).

i. SHM No. 232 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2985/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp259.480.000,- (dua ratus lima puluh sembilan empat ratus delapan puluh ribu rupiah).

j. SHM No. 234 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2994/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp144.170.000,- (seratus empat puluh empat juta seratus tujuh puluh ribu rupiah).

k. SHM No. 231 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2988/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp140.790.000,- (seratus empat puluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah).

l. SHM No. 230 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2991/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp65.520.000,- (enam puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah).

m. SHM No. 236 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan



No. 2989/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp146.250.000,- (seratus empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

n. SHM No. 235 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2990/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp196.430.000,- (seratus sembilan puluh enam juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah).

o. Sebidang tanah dengan luas 5.000 m² berdasarkan Akta Jual Beli No. 1007/2011 tanggal 08-11-2011 yang terletak di Desa Seri Agung, Kec. Gunung Sugih, Kab. Lampung Tengah, Propinsi Lampung yang telah ditingkatkan menjadi tanah dengan luas 31.521 m² berdasarkan SHM No. 2853 tanggal 26-06-2013 an. WIDODO, SE dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 02530/2013 tanggal 27-08-2013 senilai Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

p. Piutang CV. Bintang Perkasa Madiri yang belum ditagih ke PKS milik PTPN VII sebesar Rp3.364.130.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh empat juta seratus tiga puluh ribu rupiah).

13. Bahwa pengikatan Hak Tanggungan terhadap jaminan yang dilakukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Untuk selanjutnya disebut "UUHT") yaitu sebagai berikut :

- Pasal 1 angka 1 yang berbunyi sebagai berikut :

"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

- Pasal 10 angka 2 yang berbunyi sebagai berikut :

"Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku"



14. Bahwa dalam perjalanan perjanjian kredit tersebut, PENGUGAT tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT sehingga fasilitas kredit yang diterima PENGUGAT tersebut beralih dalam kategori macet sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 perihal Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dalam Lampiran I yang menyebutkan kriteria kemampuan membayar dilihat dari ketepatan pembayaran pokok dan bunga yang terbagi menjadi sebagai berikut :

- a. Lancar, yaitu pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
- b. Dalam Perhatian Khusus, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (*sembilan puluh*) hari dan jarang mengalami cerukan.
- c. Kurang Lancar, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 (*sembilan puluh*) hari sampai dengan 120 (*seratus dua puluh*) hari dan terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- d. Diragukan, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 120 (*seratus dua puluh*) hari sampai dengan 180 (*seratus delapan puluh*) hari dan terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- e. Macet, yaitu terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (*seratus delapan puluh*) hari.

15. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III merasa perlu menjelaskan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, berdasarkan data yang tercatat pada Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan ("SLIK OJK") dengan No. Laporan 2473973/IDEB/0101009/2021 tanggal 05 Juli 2021, tercatat bahwa kualitas kredit PENGUGAT dalam kategori macet dengan jumlah hari tunggakan yaitu 2456 hari.

16. Bahwa Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi :



"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai denga lewatnya waktu yang ditentukan".

17. Bahwa sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit sebagaimana disebutkan pada angka 2 di atas yang telah disepakati antara PENGUGAT dan TERGUGAT I sebagai berikut :

- ***pasal 22 ayat 1 : Kejadian cidera janji (wanprestasi) timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/peristiwa-peristiwa antara lain PENERIMA KREDIT tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini, PENERIMA KREDIT tidak melakukan pembayaran hutang yang jatuh tempo.***
- ***Pasal 25 ayat 2 huruf g dan h: Dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian kredit BANK berwenang melakukan antara lain mengumumkan nama PENERIMA KREDIT berikut agunannya, apabila menurut BANK, PENERIMA KREDIT tidak dapat melaksanakan pembayaran hutangnya dan melakukan tindakan-tindakan dan upaya-upaya hukum lainnya yang dianggap perlu oleh BANK sebagai upaya penyelamatan dan penyelesaian kredit, baik yang dilakukan BANK maupun oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh BANK.***

18. Bahwa dengan adanya fakta hukum berupa kelalaian PENGUGAT dalam memenuhi kewajibannya pada TERGUGAT I sebagaimana disebutkan pada angka 15 dan memperhatikan ketentuan pada angka 16 dan 17 di atas, maka PENGUGAT **secara nyata telah wanprestasi kepada TERGUGAT I** atas kewajibannya melakukan pembayaran kembali kepada TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana disebutkan pada angka 2 di atas.

19. Bahwa mengingat fasilitas kredit PENGUGAT telah masuk dalam kategori Macet dan wanprestasi yang dilakukan PENGUGAT tersebut, maka TERGUGAT I dengan itikad baik mengingatkan PENGUGAT dengan menyampaikan teguran tunggakan kredit secara berturut-turut melalui surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat No. BLC/2/0477/R tanggal 28 Februari 2014 perihal Tunggakan Kredit Saudara;



b. Surat No. BLC/2/1222/R tanggal 28 April 2014 perihal Tunggalan Kredit Saudara;

c. Surat No. BLC/2/1675/R tanggal 09 Juni 2014 perihal Tunggalan Kredit Saudara.

20. Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas, secara nyata dapat dibuktikan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah **kreditur preferen yang beritikad baik dan benar (te goeder trouw)** yang wajib mendapat perlindungan hukum.

21. Bahwa sampai dengan saat ini PENERIMA KREDIT tidak mampu dan tidak beritikad baik untuk melakukan kewajiban sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit sebagaimana disebutkan pada angka 2 di atas, sehingga TERGUGAT II mengajukan permohonan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum (dhi. melalui KPKNL / TERGUGAT IV) atas jaminan kredit milik PENGUGAT dengan berdasarkan pada ketentuan sebagaimana diatur dalam dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut :

a. Pasal 6 UUHT berbunyi sebagai berikut:

"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.

b. Pasal 14 UUHT berbunyi sebagai berikut :

"Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sehingga Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."

c. Pasal 20 ayat 1 UUHT berbunyi sebagai berikut :



“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.”

d. Pasal 3 PMK No. 213/PMK.06/2020:

“Lelang eksekusi diantaranya terdiri dari, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).”

22. Bahwa sesuai dengan pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitor cidera janji. Dengan demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.

23. Bahwa sehubungan dengan pelaksanaan lelang terhadap objek agunan milik PENGUGAT, TERGUGAT II telah menyampaikan pemberitahuan kepada PENGUGAT melalui Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Regional Remedial & Recovery Palembang Nomor RMV3/3.2/003/R tanggal 1 September 2020 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang tanggal 03 Februari 2021;

24. Bahwa objek lelang yang merupakan agunan atau jaminan milik PENGUGAT pada TERGUGAT I dalam hal ini adalah objek perkara a *quoyaitu* 2 (dua) bidang tanah dengan SHM No. 870 dan SHM No. 871 an. Widodo (PENGUGAT) telah laku terjual dimana pembelinya adalah TERGUGAT V cfm. Risalah Lelang Nomor 28/21/2021 tanggal 3 Februari 2021 dengan Harga Lelang : Rp225.950.000,- (dua ratus dua puluh lima juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah).

25. Bahwa PENGUGAT pada angka 10 dalam Gugatan a *quo*, pada intinya mendalilkan bahwa rekening PENGUGAT telah diblokir oleh TERGUGAT I dan dananya telah dijadikan untuk pembayaran cicilan hutang PENGUGAT tanpa diinformasikan dan/atau tanpa sepengetahuan terlebih dahulu kepada PENGUGAT.



26. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III perlu sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengenai fakta hukum yang sebenarnya yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III dengan itikad baik telah menyampaikan surat teguran, waktu dan kesempatan yang panjang kepada PENGGUGAT untuk melaksanakan atau membayar kewajibannya namun kesempatan tersebut tidak dipergunakan dengan baik malah mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III.

27. Bahwa terkait pelaksanaan lelang TERGUGAT II telah melakukan pengumuman lelang sesuai sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut :

- a. Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 05 Januari 2021;
- b. Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 20 Januari 2021 melalui surat kabar harian Tribun Lampung;
- c. Melakukan pengumuman lelang dengan pemasangan spanduk pada objek lelang dhi. Jaminan milik PENGGUGAT.

28. Bahwa uraian di atas telah menunjukkan dan membuktikan TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III adalah pihak yang beritikad baik (*te goeder trouw*) dalam hubungan hukum dengan PENGGUGAT, dan sebaliknya telah menunjukkan dan membuktikan PENGGUGAT secara nyata telah mendalilkan hal-hal yang mengada-ada dalam Gugatan *a quo* tanpa disertai dengan dasar hukum (*legal standing*) dan fakta hukum yang sebenarnya.

29. Bahwa bagaimana mungkin PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait pelaksanaan lelang atas jaminan milik PENGGUGAT, padahal PENGGUGAT telah mengakui adanya perikatan berupa hubungan keperdataan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dibuktikan dengan adanya Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud PENGGUGAT dalam gugatannya yaitu pada butir 2, sehingga seharusnya PENGGUGAT paham bahwa pelaksanaan lelang tersebut merupakan



akibat dari wanprestasi yang dilakukannya karena tidak melaksanakan kewajibannya.

30. Bahwa berdasarkan uraian di atas, telah memperlihatkan dengan jelas bahwa PENGGUGAT merupakan Pihak yang tidak beritikad baik (*te kwader trouw*) kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III sehingga memperjelas bahwa gugatan *a quo* sudah selayaknya untuk **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

31. Bahwa dikarenakan dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya secara nyata tidak berdasarkan pada fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III merasa dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT untuk selanjutnya tidak perlu ditanggapi dan dilakukan pemeriksaan lebih lanjut oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi.

2. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGGUGAT REKONVENSI akan mengajukan Gugatan Balik terhadap PENGGUGAT KONVENSI dalam kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT REKONVENSI.

3. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT REKONVENSI yang tidak lagi melakukan pembayaran atas kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONVENSI sampai dengan saat ini, maka telah jelas TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan wanprestasi.

4. Bahwa sampai dengan Bulan Juli 2021, jika diperincitotal kewajiban yang harus dibayar oleh TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI adalah sebesar **Rp5.389.235.748,- (lima milyar tiga ratus delapan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh delapan rupiah)** dengan rincian sebagai berikut:

Berdasarkan rekening pinjaman an. BINTANG PERKASA MANDIRI dengan nomor rekening 23281416-5

Hutang Pokok	Rp2.928.720.650,-
--------------	-------------------



Tunggakan Bunga	Rp1.801.158.21 1,-
Tunggakan Biaya	Rp 57.021.396,-
Tunggakan Denda	Rp 602.335.491,-
Total Outstanding	Rp 5.389.235.748,-

yang akan terus bertambah setiap bulannya apabila TERGUGAT REKONVENSI tidak melakukan pembayaran atau pelunasan terhadap hutang tersebut.

5. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT REKONVENSI yang telah wanprestasidan menggugat PENGGUGAT REKONVENSI di Pengadilan Negeri Gunung Sugih, sudah sangat jelas bahwa TERGUGAT REKONVENSI tidak memiliki itikad baik untuk meyelesaikan kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONVENSI.

6. Bahwa sebagai akibat digugatnya PENGGUGAT REKONVENSI oleh TERGUGAT REKONVENSI, maka PENGGUGAT REKONVENSI mengalami kerugian materiil dan imateriil. Nama baik PENGGUGAT REKONVENSI menjadi tercemar, hubungan dengan mitra usahanya menjadi terganggu, dan disamping itu PENGGUGAT REKONVENSI telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya, dan pikiran.

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka kami mohon dengan hormat dan kiranya cukup beralasan demi hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

A. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III .
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).



2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III sebagai pihak yang beritikad baik (*te goeder trouw*) dalam hubungan hukum dengan PENGGUGAT.
3. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pihak yang beritikad buruk (*te kwader trouw*) dalam hubungan hukum dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III ..
4. Menyatakan Lelang Ekesusi berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terhadap objek perkara *a quo* adalah sah, berharga dan demi hukum tidak dapat dibatalkan.
5. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada PENGGUGAT.

B. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI adalah wanprestasi;
3. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk melakukan pelunasan kewajiban hutangnya kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar **Rp5.389.235.748,- (lima milyar tiga ratus delapan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh delapan rupiah)** seketika dan sekaligus setelah putusan dibacakan;
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian materiil dan imateriil dengan total sebesar **Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)** seketika dan sekaligus setelah putusan dibacakan;
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar *dwangsom* sebesar **Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah)** untuk setiap hari secara tunai jika TERGUGAT REKONVENSI tidak bersedia/lalai menjalankan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika, dan sempurna;
6. Menyatakan atas jaminan TERGUGAT REKONVENSI sebagai berikut :
 - Dalam PK Nomor : 2008.106.025 tanggal 30 Mei 2008, jaminan kredit PENGGUGAT sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. SHM No. 340 tanggal 14-09-2002 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 795/2008 tanggal 08-07-2008 senilai Rp347.300.000,- (tiga ratus empat puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah).
- b. SHM No. 727 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak No. 712/2010 tanggal 11-05-2010 senilai Rp47.300.000,- (empat puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah).
- Dalam PK Nomor : 2010.041.142 tanggal 05 April 2010, jaminan kredit PENGUGAT sebagai berikut :
 - a. SHM No. 340 tanggal 14-09-2002 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 712/2010 tanggal 11-05-2010 senilai Rp137.500.000,- (satu juta tiga ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
 - b. SHM No. 870 tanggal 04-04-2006 an. Mundasir dan SHM No. 871 tanggal 04-04-2006 an. Idris, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 1144/2010 tanggal 06-07-2010 senilai Rp354.900.000,- (tiga ratus lima puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah).
- Dalam PK Nomor : 2011.159.142 tanggal 29 September 2011, jaminan kredit PENGUGAT sebagai berikut :
 - a. SHM No. 340 tanggal 14-09-2002 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2857/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp340.779.000,- (tiga ratus empat puluh juta tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah).
 - b. SHM No. 870 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan SHM No. 871 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2858/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp221.625.000,- (dua ratus dua puluh satu juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah).
 - c. SHM No. 692 tanggal 23-10-2009 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 2860/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp220.540.000,- (dua ratus dua puluh juta lima ratus empat puluh ribu rupiah).

d. SHM No. 691 tanggal 23-10-2009 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2865/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp108.080.000,- (seratus delapan juta delapan puluh ribu rupiah).

- Dalam PK Nomor : 2012.182.142 tanggal 11 September 2012, jaminan kredit PENGUGAT sebagai berikut :

a. SHM No. 340 tanggal 14-09-2002 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2857/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp47.300.000,- (empat puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah).

b. SHM No. 870 tanggal 04-04-2006 an. Widodo SE, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan I No. 1144 / 2010 tanggal 06-07-2010 senilai Rp354.900.000,- (tiga ratus lima puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah) dan Sertipikat Hak Tanggungan II No. 2858 / 2011 senilai Rp221.652.000,- (dua ratus dua puluh satu juta enam ratus lima puluh dua ribu rupiah).

c. SHM No. 871 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan I No. 1144 / 2010 tanggal 06-07-2010 senilai Rp354.900.000,- (tiga ratus lima puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah) dan Sertipikat Hak Tanggungan II No. 2858 / 2011 senilai Rp221.652.000,- (dua ratus dua puluh satu juta enam ratus lima puluh dua ribu rupiah).

d. SHM No. 692 tanggal 23-10-2009 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2860 / 2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp220.540.000,- (dua ratus dua puluh juta lima ratus empat puluh ribu rupiah).

e. SHM No. 691 tanggal 23-10-2009 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2865 / 2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp108.080.000,- (seratus delapan juta delapan puluh ribu rupiah).

f. SHM No. 1941 tanggal 05-12-2007 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 2867/2012 tanggal 28-09-2012 senilai Rp136.890.000,- (seratus tiga puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah).

g. SHM No. 232 tanggal 12-06-1999an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2985/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp259.480.000,- (dua ratus lima puluh sembilan empat ratus delapan puluh ribu rupiah).

h. SHM No. 234 tanggal 12-06-1999an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2994/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp144.170.000,- (seratus empat puluh empat juta seratus tujuh puluh ribu rupiah).

i. SHM No. 231 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2988/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp140.790.000,- (seratus empat puluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah).

j. SHM No. 230 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2991/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp65.520.000,- (enam puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah).

k. SHM No. 236 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2989/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp146.250.000,- (seratus empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

l. SHM No. 235 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2990/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp196.430.000,- (seratus sembilan puluh enam juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah).

m. Sebidang tanah dengan luas 5.000 m² berdasarkan Akta Jual Beli No. 1007/2011 tanggal 08-11-2011 yang terletak di Desa Seri Agung, Kec. Gunung Sugih, Kab. Lampung Tengah, Propinsi Lampung yang telah ditingkatkan menjadi tanah dengan luas 31.521 m² berdasarkan SHM No. 2853 tanggal 26-06-2013 an. WIDODO, SE dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 02530/2013 tanggal 27-08-2013 senilai Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar dilakukan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) untuk kepentingan PENGUGAT REKONVENSI.

7. Apabila TERGUGAT REKONVENSI tidak melunasi seluruh sisa pinjaman/kreditnya secara sukarela kepada PENGUGAT REKONVENSI, maka terhadap jaminan TERGUGAT REKONVENSI sebagai berikut :

- Dalam PK Nomor : 2008.106.025 tanggal 30 Mei 2008, jaminan kredit PENGUGAT sebagai berikut :
 - a. SHM No. 340 tanggal 14-09-2002 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 795/2008 tanggal 08-07-2008 senilai Rp347.300.000,- (tiga ratus empat puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah).
 - b. SHM No. 727 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak No. 712/2010 tanggal 11-05-2010 senilai Rp47.300.000,- (empat puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah).
- Dalam PK Nomor : 2010.041.142 tanggal 05 April 2010, jaminan kredit PENGUGAT sebagai berikut :
 - a. SHM No. 340 tanggal 14-09-2002 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 712/2010 tanggal 11-05-2010 senilai Rp137.500.000,- (satu juta tiga ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
 - b. SHM No. 870 tanggal 04-04-2006 an. Mundasir dan SHM No. 871 tanggal 04-04-2006 an. Idris, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 1144/2010 tanggal 06-07-2010 senilai Rp354.900.000,- (tiga ratus lima puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah).
- Dalam PK Nomor : 2011.159.142 tanggal 29 September 2011, jaminan kredit PENGUGAT sebagai berikut :
 - a. SHM No. 340 tanggal 14-09-2002 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2857/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp340.779.000,- (tiga ratus empat puluh juta tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah).
 - b. SHM No. 870 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan SHM No. 871 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2858/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp221.625.000,- (dua ratus dua puluh satu juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah).

c. SHM No. 692 tanggal 23-10-2009 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2860/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp220.540.000,- (dua ratus dua puluh juta lima ratus empat puluh ribu rupiah).

d. SHM No. 691 tanggal 23-10-2009 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2865/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp108.080.000,- (seratus delapan juta delapan puluh ribu rupiah).

- Dalam PK Nomor : 2012.182.142 tanggal 11 September 2012, jaminan kredit PENGUGAT sebagai berikut :

a. SHM No. 340 tanggal 14-09-2002 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2857/2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp47.300.000,- (empat puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah).

b. SHM No. 870 tanggal 04-04-2006 an. Widodo SE, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan I No. 1144 / 2010 tanggal 06-07-2010 senilai Rp354.900.000,- (tiga ratus lima puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah) dan Sertipikat Hak Tanggungan II No. 2858 / 2011 senilai Rp221.652.000,- (dua ratus dua puluh satu juta enam ratus lima puluh dua ribu rupiah).

c. SHM No. 871 tanggal 04-04-2006 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan I No. 1144 / 2010 tanggal 06-07-2010 senilai Rp354.900.000,- (tiga ratus lima puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah) dan Sertipikat Hak Tanggungan II No. 2858 / 2011 senilai Rp221.652.000,- (dua ratus dua puluh satu juta enam ratus lima puluh dua ribu rupiah).

d. SHM No. 692 tanggal 23-10-2009 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2860 / 2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp220.540.000,- (dua ratus dua puluh juta lima ratus empat puluh ribu rupiah).

e. SHM No. 691 tanggal 23-10-2009 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 2865 / 2011 tanggal 25-11-2011 senilai Rp108.080.000,- (seratus delapan juta delapan puluh ribu rupiah).

f. SHM No. 1941 tanggal 05-12-2007 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2867/2012 tanggal 28-09-2012 senilai Rp136.890.000,- (seratus tiga puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah).

g. SHM No. 232 tanggal 12-06-1999an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2985/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp259.480.000,- (dua ratus lima puluh sembilan empat ratus delapan puluh ribu rupiah).

h. SHM No. 234 tanggal 12-06-1999an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2994/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp144.170.000,- (seratus empat puluh empat juta seratus tujuh puluh ribu rupiah).

i. SHM No. 231 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2988/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp140.790.000,- (seratus empat puluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah).

j. SHM No. 230 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2991/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp65.520.000,- (enam puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah).

k. SHM No. 236 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2989/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp146.250.000,- (seratus empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

l. SHM No. 235 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 2990/2012 tanggal 22-10-2012 senilai Rp196.430.000,- (seratus sembilan puluh enam juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah).

m. Sebidang tanah dengan luas 5.000 m² berdasarkan Akta Jual Beli No. 1007/2011 tanggal 08-11-2011 yang terletak di Desa Seri Agung, Kec. Gunung Sugih, Kab. Lampung Tengah, Propinsi Lampung yang telah ditingkatkan menjadi tanah dengan luas 31.521 m² berdasarkan SHM No. 2853 tanggal 26-06-2013 an. WIDODO,



SE dan telah diikat Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I *vide* Sertipikat Hak Tanggungan No. 02530/2013 tanggal 27-08-2013 senilai Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

dapat dilelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk pelunasan pembayaran pinjaman/kredit TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGUGAT REKONVENSI;

8. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONVENSI atau siapa saja yang menguasai atau menempati objek jaminan TERGUGAT REKONVENSI pada PENGUGAT REKONVENSI sebagaimana telah disepakati dalam PK Nomor : 2008.106.025 tanggal 30 Mei 2008, PK Nomor : 2010.041.142 tanggal 05 April 2010, PK Nomor : 2011.159.142 tanggal 29 September 2011 dan PK Nomor : 2012.182.142 tanggal 11 September 2012, untuk segera mengosongkan dan atau menyerahkan objek agunan tersebut. Apabila TERGUGAT REKONVENSI tidak melaksanakan sebagaimana mestinya maka atas beban biaya TERGUGAT REKONVENSI sendiri pihak **PENGUGAT REKONVENSI** dengan bantuan pihak yang berwajib dapat melaksanakannya;

9. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONVENSI atau siapa saja yang menguasai atau menempati objek perkara yaitu tanah dengan bukti kepemilikan SHM NO. 870 dan SHM 871 yang terletak di Desa Kesumadadi, Kec. Bekri, Kab. Lampung Tengah, Provinsi Lampung yang saat ini telah menjadi milik TERGUGAT V cfm Risalah Lelang Nomor 28/21/2021 tanggal 3 Februari 2021, untuk segera mengosongkan dan atau menyerahkan objek perkara tersebut kepada TERGUGAT V.

10. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Apabila Pengadilan Negeri Gunung Sugih dan atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat V s/d Tergugat VIII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Error In Persona.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat telah menarik Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII sebagai pihak dalam perkara ini, padahal Para Tergugat tersebut dalam perkara ini tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat serta tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara dan/atau tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : Sertifikat Hak Milik Nomor : 870 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 871, dengan penjelasan sebagai berikut :

1.1. Bahwa walaupun Tergugat VI, VII dan VIII pernah turut bersama Tergugat V memberikan sosialisasi yang ditujukan kepada Penggugat dan kepada pihak yang berwenang tentang status bidang tanah a quo, halmana bukan berarti Tergugat VI, VII dan VIII mempunyai hubungan hukum atas hak kepemilikan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : Sertifikat Hak Milik Nomor : 870 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 871 atas nama Ir. Rosikin (Tergugat V) tersebut.

1.2. Bahwa walaupun Tergugat VIII pernah berada di lokasi tanah sengketa saat terjadi pengambilan Tandan Buah Sawit (TBS) yang dilakukan oleh Penggugat dan/atau orang-orang suruhan Penggugat, halmana karena Tergugat VIII pada saat itu mendapat perintah dan tugas dari Tergugat V untuk mengawasi para pekerja Tergugat V yang akan melakukan panen Tandan Buah Sawit (TBS) diatas bidang tanah hak milik Tergugat V sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 870 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 871 atas nama Ir. Rosikin (Tergugat V), sehingga perbuatan Tergugat VIII dan para pekerja yang akan memetik tandan buah sawit dilokasi tanah a quo juga tidak ada hubungan hak kepemilikan atas hak bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : Sertifikat Hak Milik Nomor : 870 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 871 atas nama Ir. Rosikin (Tergugat V), juga keberadaan dan perbuatan Tergugat VIII dan para pekerja dilokasi tanah yang disengketakan tersebut tidak dapat dikualifikasi sebagai perbuatan yang melawan hukum, karena Tergugat VIII dan para pekerja melakukan perbuatan hukum atas perintah dan tugas dari Tergugat V sebagai pemilik yang sah bidang tanah a quo.



Bahwa dengan demikian sesuai yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia maka gugatan Penggugat menarik Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII sebagai pihak dalam perkara ini adalah error in persona, oleh karenanya gugatan sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Gugatan Kurang Pihak

- Bahwa setelah Tergugat V dinyatakan sebagai pemenang lelang, kemudian Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 yang semula masih atas nama Penggugat tersebut oleh Tergugat V diproses ke Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Lampung Tengah untuk dibalik nama menjadi atas nama Tergugat V.
- Bahwa perbuatan hukum proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat V tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Lampung Tengah melalui pejabat yang berwenang untuk itu, dan proses hukum tersebut juga diketahui oleh Penggugat, sehingga jika Penggugat menganggap perbuatan hukum proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat V yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Lampung Tengah itu merupakan suatu perbuatan melawan hukum, dengan demikian maka dalam perkara ini seharusnya Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Lampung Tengah juga dijadikan sebagai pihak yang harus digugat, dan karena Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Lampung Tengah tidak ditarik sebagai pihak yang harus digugat, maka dengan demikian gugatan ini menjadi kurang pihak, oleh karenanya sudah seharusnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII membantah / menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas.



2. Bahwa apa yang sudah tercantum dalam eksepsi haruslah dianggap tercantum dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara.

3. Bahwa pada posita nomor 8 Penggugat mengatakan bahwa Penggugat diberi kesempatan terakhir untuk menebus jaminan dengan harga minimal sebesar limit lelang dalam waktu paling lama 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang dan pada posita nomor 9, Penggugat menyatakan telah bersepakat secara lisan dengan Perwakilan Tergugat III untuk penebusan aset yang akan dilelang yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 870 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 871, dengan melaksanakan angsuran :

- a. Sebesar Rp. 35.000.000,- (Januari 2021)
- b. Sebesar Rp. 90.000.000,- (Juni 2021)
- c. Sebesar Rp. 90.000.000,- (Desember 2021)

Padahal **Tergugat II yang jadi atasan Tergugat III hanya memberi tenggang waktu 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang** dan dengan harga minimal sama dengan harga limit lelang (Rp. 215.000.000,-) **tanpa diangsur**.

4. Bahwa berdasarkan posita angka 2 huruf d surat gugatan, perjanjian kredit ini adalah perjanjian kredit nomor 2072.182.142 tanggal 11 September 2012, dengan fasilitas kredit Rp. 2.750.000.000,- dengan jangka waktu 1 tahun (12 bulan), akan tetapi belum selesai sampai tahun 2021 berarti telah terjadi kredit macet selama 8 (delapan) tahun.

Bahwa 6 (enam) item aset agunan Penggugat yang dilelang sebagaimana uraian Penggugat pada posita angka 3 huruf a, b, c, d, e dan f dengan tujuan untuk membayar dan/atau mengurangi tunggakan hutang/kredit macet Penggugat kepada Bank BNI Tergugat III / Tergugat II / Tergugat I, sehingga jika Penggugat ingin membayar sisa saldo hutang kredit macet atau ingin menebus aset-aset atau sebagian dari aset-aset yang akan dilelang tersebut, dapat dilakukan dengan seketika dan sekaligus atau bisa dengan menebus beberapa aset dan/atau salah satu aset saja, dengan melakukan pembayaran penebusan secara kontan BUKAN secara mengangsur KARENA tenggang waktu kredit macet selama 8 (delapan) tahun untuk tidak melelang aset-aset agunan Penggugat sudah merupakan toleransi yang sangat bijaksana dan



manusiawi yang diberikan oleh Tergugat III / Tergugat II / Tergugat I kepada Penggugat.

5. Bahwa berdasarkan uraian angka 3 juncto 4 diatas dapat disimpulkan : usulan penawaran penebusan aset Sertifikat Hak Milik Nomor : 870 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 871 secara mengangsur sampai Desember 2021 yang disampaikan oleh Penggugat sangat jauh panggang dari api, karena Tergugat II hanya memberi tenggang waktu 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang, dengan kata lain usulan penawaran Penggugat tersebut tidak masuk akal, bahwa Penggugat mengatakan telah membuat kesepakatan lisan dengan perwakilan Tergugat III ? seandainya perkataan Penggugat itu benar, tetapi apakah perwakilan Tergugat III tersebut mempunyai kuasa dan wewenang untuk membuat kesepakatan dan/atau keputusan atas nama Tergugat III seperti yang disebutkan Penggugat dalam posita angka 9.

6. Bahwa dalil ada kesepakatan untuk menebus aset Sertifikat Hak Milik Nomor : 870 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 871 secara mengangsur sampai Desember 2021 haruslah ditolak, karena hal tersebut bukan kesepakatan tetapi hanya merupakan usulan Penggugat semata yang disampaikan melalui perwakilan Tergugat III yang sama sekali tidak mempunyai wewenang untuk mengambil suatu keputusan atas usulan yang mengada-ada dari Penggugat tersebut.

7. Bahwa tidak benar Tergugat V melakukan persekongkolan dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dengan bantahan tegas sebagai berikut :

7.1. Bahwa Tergugat V sama sekali tidak kenal dan tidak pernah berhubungan dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV.

7.2. Bahwa Tergugat V mengetahui adanya pengumuman lelang dalam perkara ini melalui jejaring sosial/media sosial didalam Hand Phone dengan membuka APLIKASI LELANG INDONESIA, yang mana aplikasi ini dapat diakses secara umum oleh para pengguna media sosial internet di seluruh Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, atas pengumuman lelang tersebut kemudian Tergugat V tertarik dan



mendaftarkan diri kepada panitia lelang KPKNL (Tergugat IV) dan memenuhi semua persyaratannya serta memilih obyek pelelangan yang produktif ekonomis dan yang pasti secara keuangan terjangkau dengan kemampuan Tergugat V, selanjutnya Tergugat V dinyatakan sebagai pemenang dalam kompetitif lelang tersebut.

7.3. Bahwa dengan demikian tidak ada persekongkolan antara Tergugat V dengan Tergugat I, II dan III, oleh karenanya Tergugat V adalah peserta lelang yang jujur, beritikad baik maka sudah seharusnya dilindungi oleh hukum.

8. Bahwa setelah membayar harga lelang beserta pajak dan persyaratan lain - lainnya, selanjutnya Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 yang masih atas nama Penggugat oleh Tergugat V diajukan ke Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Lampung Tengah untuk diproses balik nama menjadi atas nama Tergugat V.

9. Bahwa setelah proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 menjadi atas nama Tergugat V, maka hak atas tanah dan/atau segala sesuatu yang ada dan tumbuh diatasnya telah melekat secara sah pada Tergugat V, disisi lain tanah a quo sudah tidak ada hubungan hukum lagi dengan Penggugat.

10. Bahwa sejak tanggal beralihnya hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 kepada Tergugat V, maka Tergugat V berhak untuk mengambil/memanen hasil tanaman sawit yang tumbuh di dalamnya, sedangkan Penggugat tidak berhak lagi memanen tanaman sawit di dalam tanah a quo. Oleh karena itu perbuatan Penggugat yang menghalangi Tergugat V untuk memanen tanaman sawit dalam tanah Sertifikat Hak Milik No.870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud didalam pasal 335 KUHPidana dan disisi lain perbuatan Penggugat yang secara paksa memanen sawit didalam tanah a quo padahal hak Penggugat sudah tidak ada lagi pada tanah a quo adalah merupakan pelanggaran hukum pidana sebagaimana dimaksud didalam pasal 363 KUHPidana, yang mana kedua perbuatan melawan hukum tersebut saat ini sedang di proses Kepolisian Sektor Gunung Sugih, sesuai Laporan Polisi No : LP / 183-B / III / 2021 / LPG / RES LAMTENG / SEK GUNSU, tanggal 01 April 2021.



11. Bahwa dalam posita angka 16 Penggugat sudah diingatkan oleh Tergugat II bahwa berhubung pelaksanaan lelang, Penggugat diminta untuk mengosongkan aset jaminan, tentunya dengan pengertian bahwa setelah aset laku dilelang, aset tersebut akan beralih haknya kepada pemenang lelang, yang berarti Penggugat sudah tidak ada hak dan hubungan hukum lagi dengan aset / bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 tersebut, dengan demikian sesuai pengakuan Penggugat, bahwa sampai saat ini Penggugat masih menguasai dan menempati aset tersebut, berarti pengakuan secara tegas bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, bahkan telah melakukan pemanenan atas tanam tumbuh di atas tanah yang tidak lagi menjadi hak Penggugat.

12. Bahwa Tergugat V telah melaporkan perbuatan Penggugat melakukan pemanenan buah tandan sawit yang menjadi hak Tergugat V kepada penyidik Kepolisian Sektor Gunung Sugih, sesuai Laporan Polisi No : LP / 183-B / III / 2021 / LPG / RES LAMTENG / SEK GUNSU, tanggal 01 April 2021, karena walaupun Penggugat tahu bahwa tanaman buah sawit tersebut sudah bukan hak Penggugat lagi namun Penggugat tetap memaksa memanennya.

13. Bahwa tidak benar dalil posita Penggugat pada angka 17, yang mengatakan Tergugat V bersama-sama dengan Tergugat VI, VII dan VIII secara langsung ingin menguasai lahan obyek sengketa, seperti telah dijelaskan pada bagian eksepsi bahwa Tergugat VI, VII tidak pernah melakukan kegiatan apapun di lokasi kebun sawit yang disengketakan Penggugat, karena memang Tergugat VI, VII tidak ada hubungan dan sangkut paut apapun terhadap lahan obyek sengketa, sedangkan Tergugat VIII berada dilapangan karena mendapat perintah dan mendapat tugas dari Tergugat V untuk mengawasi para pekerja Tergugat V yang akan melakukan panen Tandan Buah Sawit.

14. Bahwa tidak benar sering terjadi bentrok antara orang-orang suruhan Penggugat dengan para pekerja Tergugat V, karena para pekerja Tergugat V dibawah pengawasan Tergugat VIII hanya baru satu kali saja melakukan panen tandan buah sawit dilokasi tanah yang disengketakan, dengan penjelasan sebagai berikut :



- Bahwa setelah Tergugat V secara resmi memenangkan lelang dan melakukan balik nama atas kedua Sertifikat Hak Milik tersebut, kemudian Tergugat V memberikan sosialisasi kepada pihak yang berwenang dan juga kepada Penggugat, yakni jika kedua bidang tanah a quo telah beralih menjadi milik Tergugat V.
- Bahwa setelah melakukan langkah-langkah tersebut diatas, kemudian Tergugat V memerintahkan kepada para pekerja dibawah pengawasan Tergugat VIII untuk melakukan panen buah tandan sawit dilokasi tanah a quo, dan pengawasan kegiatan panen buah tandan sawit oleh para pekerja Tergugat V tersebut hanya dilakukan oleh Tergugat VIII seorang diri tanpa adanya campur tangan dan/atau keterlibatan Tergugat VI dan Tergugat VII.
- Bahwa pada hari Selasa tanggal 30 Maret 2021 sekitar jam 10.00 WIB saat para pekerja Tergugat V tiba dilokasi akan melakukan panen yang kedua, namun para pekerja Tergugat V dibawah pengawasan Tergugat VIII melihat orang suruhan Penggugat menerobos masuk areal dan mendahului melakukan panen dan memungut hasil Tandan Buah Sawit (TBS) milik Tergugat V, melihat hal tersebut kemudian Tergugat VIII melaporkan kejadian tersebut kepada Tergugat V, selanjutnya Tergugat V menginstruksikan kepada Tergugat VIII agar memerintahkan para pekerja tidak turut melakukan panen dan untuk mundur dari lokasi, jadi bohong besar jika Penggugat mengatakan sering terjadi bentrok.

15. Bahwa seperti dijelaskan pada angka 14 diatas yakni tidak benar Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII melakukan main hakim sendiri (*eigenrichting*) menyuruh atau memerintahkan orang untuk memanen Tandan Buah Sawit tersebut, yang mana perintah memanen itu atas instruksi dari Tergugat V kepada para pekerja yang dibawah pengawasan Tergugat VIII saja dan sama sekali tanpa adanya keterlibatan dari Tergugat VI dan Tergugat VII, sedangkan Tergugat VIII mau melaksanakan pekerjaan sebagai pengawas panen karena lahan dan hasil buah tanda sawit merupakan hak milik sah Tergugat V sesuai bukti hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871.



16. Bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 melalui balik nama di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Lampung Tengah telah mengalihkan hak kepada Tergugat V, dengan beralihnya hak tersebut, maka Penggugat sudah tidak ada hak dan/atau hubungan hukum lagi dengan bidang tanah tersebut, karena itu seharusnya Penggugat segera mengosongkan tanah tersebut sesuai dengan saran Tergugat II sebelum proses lelang dilaksanakan.

17. Bahwa belum atau tidak dilaksanakannya eksekusi riil tidak mengurangi sahnya peralihan hak atas tanah yang dilelang kepada pemenang lelang (Tergugat V) dan disamping itu pada saat diadakan pemberitahuan dan pengumuman lelang secara tegas dan resmi Penggugat sama sekali tidak melakukan sanggahan/keberatan ataupun perlawanan, sehingga mempunyai arti bahwa secara tersirat Penggugat secara sukarela telah menyerahkan hak penguasaan bidang tanah tersebut nantinya kepada pemenang lelang yang dalam hal ini adalah Tergugat V sebagai pemenang, maka oleh karena itu tidak perlu dilakukan eksekusi riil, oleh karena itu penguasaan dan menempati tanah terlelang oleh Penggugat tersebut tetap merupakan perbuatan melawan hukum tersendiri dan harus dipertanggung jawabkan oleh Penggugat, sedangkan pemanenan yang dilakukan Penggugat atas tandan buah sawit yang sah telah menjadi milik Tergugat V tetap merupakan pelanggaran hukum pidana, karena itu laporan Tergugat V kepada penyidik sesuai Laporan Polisi No : LP / 183-B / III / 2021 / LPG / RES LAMTENG / SEK GUNSU, tanggal 01 April 2021 di Kepolisian Sektor Gunung Sugih bukan rekayasa kriminalisasi (kriminalisasi yang dibuat – buat oleh Penggugat sendiri) melainkan memang telah terjadi pelanggaran hukum tindak pidana yang dilakukan oleh Penggugat, karena itu proses hukumnya harus berjalan terus.

18. Bahwa justru sebenarnya gugatan perdata didalam perkara ini merupakan rekayasa Penggugat agar proses pidana ditunda, padahal masalahnya sudah sangat jelas, hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 telah beralih kepada Tergugat V, sedangkan Penggugat sudah tidak berhak dan tidak ada hubungan hukum lagi atas bidang tanah serta segala sesuatu yang ada diatasnya.

19. Bahwa gugatan dalam perkara perdata ini sangat jelas dilakukan oleh Penggugat bertujuan untuk menghambat proses pidana, sedangkan



masalahnya sudah terang benderang tentang siapa saat ini sebagai pemilik bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 yakni Tergugat V, yang mana perolehan haknya berasal dari lelang hak tanggungan milik Penggugat yang diumumkan secara on line oleh Tergugat IV melalui aplikasi Lelang Indonesia, oleh karenanya perbuatan Penggugat memanen tandan buah sawit yang sudah menjadi hak orang lain (milik Tergugat V) merupakan perbuatan melawan hukum, maka proses perkara perdata dan/atau pidana tidak perlu memperhatikan Surat Edaran Jaksa Agung No : B-230/E/EJP/01/2013 tanggal 22 Januari 2013 dan/atau Perma No.1 Tahun 1956 juncto Sema No.4 Tahun 1980.

Bahwa perlu Penggugat fahami secara seksama bahwa Surat Edaran Jaksa Agung No : B-230/E/EJP/01/2013 tanggal 22 Januari 2013 dan/atau Perma No.1 Tahun 1956 juncto Sema No.4 Tahun 1980, mengandung makna *"sengketa hak kepemilikan atas bidang tanah yang mana masing-masing pihak memiliki alat bukti hak kepemilikan atas bidang tanah yang disengketakan"* TETAPI didalam perkara a quo bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 memang semula sah hak milik Penggugat namun setelah dilakukan lelang hak tanggungan, selanjutnya hak kepemilikan bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 beralih menjadi hak milik Tergugat V bukan hak milik Penggugat lagi, jadi didalam hal ini tidak ada sengketa hak kepemilikan atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 tersebut.

20. Bahwa dalam hal perkara a quo, Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 secara sah beralih kepada Tergugat V berdasarkan adanya lelang hak tanggungan yang sah, yang mana di **dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terdapat irah – irah yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"**, yang nilainya sama dengan putusan pengadilan, maka setelah semua persyaratan dipenuhi, dilakukan balik nama, maka sah hak atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 menjadi hak milik Tergugat V, tidak perlu levering dari bekas pemilik (Penggugat). Apabila disyaratkan levering dari bekas pemilik (Penggugat), maka tidak ada artinya title eksekusional pada Sertifikat Hak Tanggungan.



21. Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat V terhadap Penggugat.

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memutuskan:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain,

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat V s/d Tergugat VIII, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 24 Agustus 2021, sementara itu Kuasa Tergugat I s/d Tergugat III, Kuasa Tergugat V s/d Tergugat VIII mengajukan Dupliknya tertanggal 31 Agustus 2021, Replik dan Duplik mana selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini, dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dengan seksama;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir datang menghadap Kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy dari Asli Akta Pendirian CV. Bintang Perkasa Mandiri Nomor 06 tanggal 27 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Pengganti Yudha Indrastuti S.H. Notaris di Lampung Tengah, telah diperiksa sesuai dengan aslinya (bukti P.1.)
2. Fotocopy dari Fotocopy 1 (satu) bundel Perjanjian Kredit Nomor: 2012.182.142 antara Penggugat dengan Tergugat I, telah diperiksa sesuai dengan asli ; (Bukti P.2)
3. Fotocopy dari Fotocopy 1 (satu) bundel Perjanjian Kredit Nomor: 2011.159.142 antara Penggugat dengan Tergugat I, telah diperiksa sesuai dengan asli ; (Bukti P.3)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy dari Fotocopy 1 (satu) bundel Perjanjian Kredit Nomor: 2010.041.142 antara Penggugat dengan Tergugat I, telah diperiksa sesuai dengan asli ; (bukti P.4)
5. Fotocopy dari Fotocopy 1 (satu) bundel Perjanjian Kredit Nomor: 2008.106.025 antara Penggugat dengan Tergugat I, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.5).
6. Fotocopy dari Asli Formulir Setoran Rekening tanggal 27 Januari 2021 setor tunai ke nomor rekening 1420010661 BNI Cabang Tanjung Karang IDR 35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah) penyetor atas nama Penggugat, berita untuk penebusan jaminan BPM. SHM No: 870 dan 871 terdapat cap stempel bank BNI Kantor Cabang Metro Tergugat III, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.6);
7. Fotocopy dari Asli Formulir Setoran Rekening tanggal 23 November 2017 setor tunai ke nomor rekening 1420010661 BNI Cabang Tanjung Karang IDR 55.000.000 (lima puluh lima juta rupiah) penyetor atas nama Penggugat, berita untuk penebusan jaminan CV. Bintang Mandiri Perkasa, terdapat cap stempel bank BNI Kantor Cabang Metro Tergugat III, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.7);
8. Fotocopy dari Asli Surat Permohonan penebusan Jaminan tertanggal 16 Nopember 2017, yang ditujukan kepada Tergugat II, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.8);
9. Fotocopy dari Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 907 atas nama Penggugat, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.9);
10. Fotocopy dari Asli Formulir Setoran Rekening tanggal 20 Desember 2018 setor tunai ke nomor rekening 1420010661 BNI Cabang Tanjung Karang IDR 25.000.000 (dua puluh lima rupiah) penyetor atas nama Penggugat, berita untuk penebusan jaminan CV. Bintang Mandiri Perkasa, terdapat cap stempel bank BNI Kantor Cabang Metro Tergugat III, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.10);
11. Fotocopy dari Asli Surat Permohonan penebusan Jaminan tertanggal 18 Desember 2018, yang ditujukan kepada Tergugat II, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.11);
12. Fotocopy dari Asli 1 Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 230 atas nama Penggugat, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.12);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy dari Asli Surat Pemberitahuan Lelang Obyek Hak Tanggungan, tanggal 28 Januari 2021 dari Tergugat II, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.13);
14. Fotocopy dari Asli 1 (satu) bundel Screenshoot Bukti percakapan dengan Petugas Bank BNI yang bernama Deri Darusman dengan Penggugat lewat whatsapp, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.14);
15. Fotocopy dari Asli Surat Keterangan Harga Tanah, dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Lampung Tengah Kecamatan Bekri, Kampung Kesumadadi, tanggal 23 Februari 2021 ditandatangani oleh Kepala Kampung Kesumadadi (K.Habibulloh), telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.15);
16. Fotocopy dari Asli Beli antara M.Idris selaku Penjual dengan Supriyanto Pembeli diketahui oleh Kepala Kampung Kesumadadi, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.16.A);
17. Fotocopy dari Asli Surat persetujuan Jual Beli Sandiyem Ibu Kandung M.Idris, diketahui oleh Kepala Kampung Kesumadadi, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.16.B);
18. Fotocopy dari Asli Berita acara pemeriksaan tanah dan pernyataan tua-tua kampung, dibuat tanggal 01 Juni 2020, diketahui oleh Kepala Kampung Kesumadadi, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.16.C);
19. Fotocopy dari Asli Surat Perdamaian dalam Mediasi dari Penggugat yang ditujukan kepada Hakim Mediator di Pengadilan Negeri Gunung Sugih tanggal 15 Juli 2021, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.17);
20. Fotocopy dari Asli Surat Permohonan Damai dari Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat V, VI,VII,VIII Tergugat V, VI,VII,VIII tanggal 24 Agustus 2021, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.18);
21. Fotocopy dari Asli Tanda terima surat damai yang diterima oleh Kuasa dari Tergugat V,VI,VII dan VIII (Gajah Mada), telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.19);
22. Fotocopy dari Asli Surat pemberitahuan dari atas nama: Ir. Rosikin; Muiyono; Wasiardo, S.T.; Sunu Widodo tanggal 18 Februari 2021, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti P.20);



23. Fotocopy dari Asli Surat Pemberitahuan CV Bintang Perkasa Mandiri kepada Kepala Kampung Kesumadadi tanggal 17 Februari 2021, telah diperiksa sesuai dengan aslinya (bukti P.21);

24. Fotocopy dari Asli Surat LBH-Nasional Nomor 034/LBH- N/V/2021 tanggal 3 Mei 2021 kepada Kepala Kantor ATR/BPN Lampung Tengah perihal Mohon Menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak terhadap SHM Nomor 870 dan 871, telah diperiksa sesuai dengan aslinya (bukti P.22);

25. Fotocopy dari Asli Surat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Tengah Nomor MP.01.02/259-18.02.100/V/2021 tanggal 25 Mei 2021 perihal Mohon Menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau Pembebanan Hak terhadap SHM Nomor 0870 dan 0871, telah diperiksa sesuai dengan aslinya (bukti P.23);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut bukti P.1 sampai dengan bukti P.23 telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut di atas, pihak Kuasa Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut saksi – saksi sebagai berikut:

1. Ali Rochman, S.H., dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi diajukan di muka persidangan ini karena sebelumnya Pak Widodo yaitu Penggugat pernah berbicara dengan saksi bahwa dirinya butuh modal;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Widodo sudah cukup lama hanya sebatas mitra kerja. Pak Widodo merupakan pemilik dari CV Bintang Perkasa Mandiri;
- Bahwa Saksi mengetahui Pak Widodo memiliki perjanjian kredit dengan Bank BNI dan saat ini sedang macet;
- Bahwa Saksi tidak tau berapa jumlah pinjaman Pak Widodo dan kapan jatuh temponya;
- Bahwa pada tanggal 25 Januari 2021 Saksi bersama dengan Pak Widodo Lampung Timur mampir di Bank BNI Metro untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurus pinjaman Pak Widodo dan saksi tidak ikut masuk kedalam Bank dan hanya menunggu di luar, kurang lebih 1 (satu) jam kemudian Penggugat keluar dan selanjutnya mengatakan kepada saksi bahwa ada keringanan pembayaran;

- Bahwa pada tanggal 27 Januari 2021 Penggugat melakukan pembayaran yang harus lunas lewat 3 (tiga) termin;

- Bahwa Saksi mengetahui dari Pak Widodo, beliau membawa uang sebanyak Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) ke Bank BNI untuk membayar hutang;

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah dengan uang sebanyak Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) hutang Penggugat sudah lunas atau belum ke pihak Bank BNI;

- Bahwa Saksi diberitahukan oleh Pak Widodo maksud dan tujuan Penggugat membayar hutang ke Bank BNI untuk menebus Sertifikat di Bank sebagaimana dalam bukti P.6;

- Bahwa saksi mengetahui Bukti P.6 tersebut yang diperlihatkan Penggugat kepada saksi pada saat keluar dari dalam Bank BNI pada tanggal 27 Januari 2021;

- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat bertemu dengan Pak Deri dari pihak Bank BNI;

- Bahwa seingat saksi dari tahun 2010 saksi mitra kerja dengan Penggugat dan sepengetahuan saksi dimana Penggugat memiliki modal dari pinjaman di Bank;

- Bahwa Penggugat menceritakan kepada Saksi di tahun 2017 Penggugat pernah menemui pihak Bank BNI juga untuk mohon keringanan pinjaman;

- Bahwa saksi tidak mengetahui apa kedudukan Pak Deri di Bank BNI Metro dan saksi hanya mengetahui sebagai negosiator;

- Bahwa saksi mengetahui CV Bintang Perkasa Mandiri yang bergerak di bidang perkebunan kelapa sawit;

- Bahwa 3 (tiga) tahun belakangan Penggugat sudah jarang menghubungi saksi untuk mengangkut buah sawit dari dalam perkebunan miliknya, karena pihak PTP sudah mengolah buah sawit mereka sendiri;

- Bahwa Saksi hanya sebatas kenal saja dengan Tergugat VIII;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui penurunan kesejahteraan Penggugat sekitar 3-4 Tahun belakangan;

2. Fiki Andreas Bin Sumadi, di muka persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dengan Penggugat hanya hubungan bisnis saja dimana saksi membeli sawit milik Penggugat;
- Bahwa pekerjaan saksi sebagai pengebul buah sawit;
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa di Desa Sidoarjo dan luasnya kurang lebih 4000 (empat ribu) meter persegi;
- Bahwa ditanah tersebut Penggugat sendiri yang menanam pohon sawit;
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa karena saksi sering ke tempat tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi CV Bintang Perkasa Mandiri memiliki tanah di dua desa yaitu di Desa Sidoarjo dan di Desa Komring;
- Bahwa saksi tinggal di kurang lebih 10 (sepuluh) Kilometer dari rumah Penggugat dimana saksi tinggal di Bekri sedangkan Penggugat di Bumi Ratu;
- Bahwa saksi hampir setiap hari selalu di lokasi objek untuk cek tanaman sawit milik Penggugat karena saksi dengan Penggugat mitra kerja, jadi saksi juga menjaga sawit milik Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat hutang ke BNI kisaran tahun 2016 sampai dengan tahun 2017;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa sudah di lelang oleh pihak Bank BNI dari Penggugat sendiri cerita kepada saksi;
- Bahwa terakhir saksi ke tanah objek sengketa tersebut pada hari Senin tanggal 20 September 2021;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pernah dipasang plang di objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi dimana Penggugat sudah membayar uang sebanyak Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) kepihak Bank, dimana pada saat itu Penggugat menunjukkan bukti pembayaran tersebut kepada saksi;



- Bahwa pernah ada orang yang panen sawit tersebut terus saksi larang untuk memanen sawit tersebut karena masih sengketa, selanjutnya orang tersebut pergi;
- Bahwa saksi tahu Pak Sunu Widodo pernah bersih-bersih di lokasi objek tersebut, terus saksi tegur kemudian Pak Sunu Widodo bilang kepada saksi "saya sudah ijin Polsek Mas";
- Bahwa sampai sekarang saksi masih ke tanah objek sengketa karena saksi masih yakin tanah tersebut milik Penggugat;
- Bahwa disekitar tanah objek sengketa pernah di jual permeternya Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa Bukti T.1 dan T.2 Sertifikat Hak Milik tersebut sudah beralih nama saksi tidak tahu, dan saksi baru tahu di persidangan ini;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah masih akan ke objek sengketa tersebut apa tidak;

3. Tabrani Bin Ibrahim, di muka persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi diajukan di muka persidangan ini karena diminta untuk sebagai saksi dalam perkara perdata dari Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan kurang lebih 5 (lima) tahun ini saksi kerjasama dengan Penggugat;
- Bahwa kerjasama saksi dengan Penggugat yaitu saksi membeli sawit-sawit dari masyarakat kemudian saksi jual dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tahu sawit di objek sengketa, dan saksi mengetahuinya dari Penggugat sendiri;
- Baha setahu saksi tanah objek sengketa tersebut masih milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat mempunyai hutang dengan pihak Bank BNI;
- Bahwa rumah saksi dengan Penggugat kurang lebih 1 (satu) Kilometer;
- Bahwa rumah saksi dengan kebun sawit milik Penggugat kurang lebih 10 (sepuluh) Kilometer;
- Bahwa saksi hanya mengetahui bahwa tanah objek tersebut adalah milik Penggugat saja;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pekerjaan saksi mencari sawit milik penduduk dan selanjutnya saksi jual kepada Penggugat;
- Bahwa Bukti T.1 dan T.2 tersebut saksi baru mengetahui kalau tanah tersebut sudah beralih dengan orang lain, dan saksi mengetahuinya di persidangan ini dan beralih karena lelang;
- Bahwa selain masalah jual beli sawit dengan Penggugat, saksi tidak mengetahui apa-apa;
- Bahwa saksi bulan yang lalu dari tanah objek sengketa karena setahu saksi hanya itu sawit milik Penggugat, pada saat itu saksi main ke lokasi tersebut dan Penggugat berkata kepada saksi "*Tab ini sawit ku*";

Atas keterangan para saksi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan bahwa keterangan tersebut benar, sedangkan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Tergugat V, Kuasa Tergugat VI, Kuasa Tergugat VII, dan Kuasa Tergugat VIII menyatakan bahwa akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy dari Asli Perjanjian Kredit Nomor: 2008.106.025 tanggal 30 Mei 2008, telah diperiksa sesuai dengan Poto copynya (bukti TI.1.);
2. Fotocopy dari Asli Perjanjian Kredit Nomor: 2010.041.142 tanggal 05 April 2010, telah diperiksa sesuai dengan asli ; (Bukti TI.2);
3. Fotocopy dari Asli Perjanjian Kredit Nomor: 2011.159.142 tanggal 29 September 2011, telah diperiksa sesuai dengan asli ; (Bukti TI.3);
4. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 340 tanggal 14-09-2002 an. Widodo, telah diperiksa sesuai dengan asli ; (bukti TI.4);
5. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 870 tanggal 04-04-2006 an. Mundasir, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.5);
6. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 871 tanggal 04-04-2006 an. Idris, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.6);
7. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 692 tanggal 23-10-2009 an. Widodo, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.7);



8. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 691 tanggal 23-10-2009 an. Widodo, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.8);
9. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 1941 tanggal 05-12- 2007 an. Widodo, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.9);
10. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 232 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.10);
11. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 234 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.11);
12. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 231 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.12);
13. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 236 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.13);
14. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 235 tanggal 12-06-1999 an. Widodo, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.14);
15. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Milik No. 2853 tanggal 26-06- 2013 an. Widodo, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.15);
16. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 795/2008 tanggal 08-07-2008, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.16);
17. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 712/2010 tanggal 11-05-2010, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.17);
18. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 1144/2010 tanggal 06-07-2010, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.18);
19. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 2857/2011 tanggal 25-11-2011, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.19);
20. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 2858/2011 tanggal 25-11-2011, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.20);
21. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 2860/2011 tanggal 25-11-2011, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.21);
22. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 2865/2011 tanggal 25-11-2011, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.22);
23. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 2867/2012 tanggal 28-09-2012, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.23);
24. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 2985/2012 tanggal 22-10-2012, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.24);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 2994/2012 tanggal 22-10-2012, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.25);
26. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 2986/2012 tanggal 22-10-2012, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.26);
27. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 2989/2012 tanggal 22-10-2012, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.27);
28. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 2990/2012 tanggal 22-10-2012, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.28);
29. Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 02530/2013 tanggal 27-08-2013, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.29);
30. Fotocopy dari Asli Surat No. BLC/2/0477/R tanggal 28 Februari 2014 perihal Tunggakan Kredit Saudara, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.30);
31. Fotocopy dari Asli Surat No. BLC/2/1222/R tanggal 28 April 2014 perihal Tunggakan Kredit Saudara, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.31);
32. Fotocopy dari Asli Surat No. BLC/2/1675/R tanggal 09 Juni 2014 perihal Tunggakan Kredit Saudara, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.32);
33. Fotocopy dari Asli Surat RMV3/3.2/003/R tanggal 28 Januari 2021 perihal Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.33);
34. Fotocopy dari Asli Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 20 Januari 2021 melalui surat kabar harian Tribun Lampung, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.34);
35. Fotocopy dari Asli Risalah Lelang Nomor 28/21/2021 tanggal 3 Februari 2021, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.35);
36. Fotocopy dari Asli Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan No. Laporan 2473973/IDEB/0101009/2021 tanggal 05 Juli 2021, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.36);
37. Fotocopy dari Asli *Break Down* Saldo Rekening pinjaman an. BINTANG PERKASA MANDIRI dengan nomor rekening 23281416-5, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TI.37);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut bukti TI.1 sampai dengan bukti TI.37 telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut di atas, pihak Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III juga telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang telah memberikan pendapat dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

1. Agus Susanto Bin Suhardi , dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ahli bekerja di Kementerian Keuangan, dengan penempatan di Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN), Kanwil Lampung dan Bengkulu
- Bahwa Ahli menjelaskan dasar lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27 tahun 2016, dimulai permohonan, lampiran, yang kemudian dibuat jadwal, pemohon melakukan pengumuman, yang kemudian dilakukan pelaksanaan lelang dengan penawaran tertinggi pada hari H ditetapkan pemenang, kemudian pemenang membayar dengan kewajiban-kewajiban, lalu pengesahan dan KPKNL menyetorkan hasil bersih lelang ke penjual dan bea lelang ke kas negara;
- Bahwa Ahli menjelaskan apabila permohonan dari pemohon sudah lengkap akan muncul jadwal;
- Bahwa pemohon membuat pengumuman sebanyak 2 kali dengantenggat waktu 15 (lima belas) hari;
- Bahwa lelang dilakukan secara online sehingga peminat lelang bisa darimana saja, disistem Cuma keluar nama dan karakter dan tidak ada nama identitas lengkap;
- Bahwa pejabat lelang tidak bisa melihat alamat lengkap si pelelang;
- Bahwa apabila berkas lengkap tetap di proses dan Kepala KPKNL tidak boleh menolak dimana ketentuannya ada di Pasal 4 Nomor 27 tahun 2016;
- Bahwa yang bertanggung jawab atas keabsahan dokumen lelang adalah tanggung jawab si penjual atau pemohon lelang;
- Bahwa pemohon lelang bertanggung jawab apabila ada gugatan berdasarkan Pasal 17;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika memenuhi semua syarat, lelang tidak boleh di batalkan;
- Bahwa sejak tahun 2016 pelaksanaan lelang sudah dilakukan secara online yang diresmikan oleh Menteri Keuangan pada tahun 2018;
- Bahwa apabila ada sanggahan atau perlawanan secara formal bisa dibatalkan asalkan ada keputusan dari pihak pemohon lelang, penetapan dari pengadilan dan lain-lain syarat tidak terpenuhi hal tersebut tertuang dalam Pasal 27;
- Bahwa jika tidak ada sanggahan proses lelang tetap diteruskan;
- Bahwa limit harga yang di lelang pemegang hak tanggungan yang pertama yang punya hak menghitung harga limit;
- Bahwa harga limit pasar, nilai likuidasi dan nilai eksekusi yang biasa dipakai lelang untuk menentukan harga lelang atau taksiran;
- Bahwa terhadap harga tafsiran maka KPKNL melakukan dalam verifikasi terhadap harga tafsiran tersebut;
- Ahli menjelaskan untuk penentuan nilai limit salah satu syaratnya adalah laporan penilaian. Contohnya apabila penilaian Hak Tanggungan sebesar 900 juta rupiah maka tidak mungkin harga limit lelang dinilai sebesar 200 juta;
- Ahli menjelaskan setiap permohonan masuk ada konfirmasi untuk nilai limit, harus ada alasan nilai limit termasuk kertas kerja, sehingga nilai yang dimasukkan harus ada nilai pasar atau nilai eksekusi
- Bahwa sepengetahuan Ahli nilai NJOP itu hitungannya paling rendah sampai dengan minimal sama, kalau penjual lelang membuat harga limit dibawah NJOP maka akan ditolak oleh petugas KPKNL;
- Bahwa di KPKNL sendiri ada tim penilai sendiri, jika pihak lelang ragu dengan nilai maka bisa minta pendapat pada tim penilai tersebut dan apabila nilainya tidak wajar maka permohonannya akan ditolak;
- Ahli menjelaskan terhadap objek lelang ada penebusan dari debitur, untuk membatalkan tetap harus ada surat permintaan secara tertulis dari penjual. Bila tidak ada permohonan tertulis lelang tetap



berjalan dan terhadap penebusan yang dilakukan oleh debitur akan menjadi konskuensi penjual.

- Bahwa untuk PNBP standarnya barang bergerak 2 % (dua) persen dari harga putus;
- Bahwa perlindungan hak KPKNL kepada pemenang lelang, sepanjang si pemohon lengkap syarat formalnya, kalau pemenang lelang dapat kutipan risalah lelang proses untuk balik nama dan lain-lain;
- Bahwa syarat untuk ikut lelang harus buat akun terlebih dahulu, masuk website, fotocopy KTP, NPWP dan alamat email, diajukan ke KPKNL terdekat, nanti ada verifikasi juga dengan dukcapil;
- Bahwa verifikasi nya bisa langsung karena sudah online atau tidak lebih dari satu hari;
- Bahwa nanti diminta akun bank peserta lelang dan menyetor uang jaminan 20 % sampai dengan 50 % melalui virtual akun;
- Bahwa pengumuman pertama jaraknya 15 (lima belas) hari terus pengumuman kedua jaraknya 14 (empat belas) hari dari pengumuman pertama;
- Bahwa tanggung jawab KPKNL kepada pemenang lelang adalah risalah lelang dan jika ada permasalahan hak, maka KPKNL wajib ikut membantu pemenang lelang;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat IV tidak mengajukan bukti surat dan saksi :

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Kuasa Tergugat V, Kuasa Tergugat VI, Kuasa Tergugat VII dan Kuasa Tergugat VIII telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy dari Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 870/Desa Kesumadadi atas nama Ir. Rosikin, telah diperiksa sesuai dengan Foto copynya (bukti TV.1);
2. Fotocopy dari Asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 871 /Desa Kesumadadi atas nama Ir. Rosikin, telah diperiksa sesuai dengan asli ; (Bukti TV.2);
3. Fotocopy dari Fotocopy RISALAH LELANG, Nomor : 28 / 21 / 2021, tanggal 03 Februari 2021, telah diperiksa sesuai dengan asli ; (bukti TV.3);



4. Fotocopy dari Fotocopy RINCIAN PENGELUARAN UANG PEMBAYARAN LELANG KEPADA YANG BERHAK, tanggal 03 Februari 2021, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TV.4);
5. Fotocopy dari Fotocopy TANDA PENERIMAAN UANG HASIL LELANG, tanggal 03 Februari 2021, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TV.5);
6. Fotocopy dari Fotocopy SURAT KETERANGAN PEMENANG LELANG, tanggal 03 Februari 2021, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TV.6);
7. Fotocopy dari Foto Screenshot Aplikasi LELANG INDONESIA, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TV.7);
8. Fotocopy dari Foto Sosialisasi dan Pengukuran / Penetapan batas lokasi lahan yang disengketakan, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TV.8);
9. Fotocopy dari Foto Sosialisasi dan Pengukuran / Penetapan batas lokasi lahan yang disengketakan, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TV.9);
10. Fotocopy dari Foto Sosialisasi dan Pengukuran / Penetapan batas lokasi lahan yang sengketa, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TV.10);
11. Fotocopy dari asli, TANDA BUKTI LAPORAN Nomor : TBL / 183 - B / IV / 2021 / 2021 / Polda LPG / Res Lamteng / Sek Gunsu, tanggal 1 April 2021, telah periksa sesuai dengan aslinya (bukti TV.11);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut bukti TV.1 sampai dengan bukti TV.11 telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut di atas, pihak Kuasa Tergugat V s/d Tergugat VIII juga telah mengajukan 3 (tiga) orang yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut saksi – saksi sebagai berikut:

1. Muji Bin Ahmad Mijo, dibawah sumpah dimuka persidangan menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi diajukan di muka persidangan ini karena diminta untuk sebagai saksi dalam perkara perdata dari antara Tergugat dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi hanya kenal dengan Ir. Rosikin dan Sunu Widodo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal di Desa Kusuma dadi sejak lahir;
- Bahwa saksi sebagai Kadus di Kampung Kusumadadi sejak tahun 2001 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat sebagai pemilik dari CV Bintang Perkasa Mandiri;
- Bahwa Penggugat memiliki beberapa bidang kebun yaitu 3 (tiga) bidang kebun kelapa sawit;
- Bahwa kebun kelapa sawit milik Penggugat kurang lebih 4 (empat) Hektar;
- Bahwa kebun sawit tersebut saat ini belum jelas siapa pemiliknya karena saksi pernah ditemui oleh Tergugat VIII dan menjelaskan menunjukan surat pemenang lelang pada hari Kamis bulan Februari 2021;
- Bahwa Tergugat VIII menunjukan surat pemenang lelang kalau tidak salah Tergugat V juga salah satu pemenang lelang;
- Bahwa saksi membenarkan Bukti T.6 yang diperlihatkan kepersidangan dan bukti tersebut yang diperlihatkan kepada saksi;
- Bahwa tujuan Tergugat VIII menemui saksi dengan maksud menunjukan batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa pada tanggal 14 Februari 2021 saksi bersama dengan pemilik baru menunjukan batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Bukti T.9 tersebut adalah benar batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa sebelum pengukuran pemenang lelang belum menguasai tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi belum pernah adanya bentrokan diatas tanah tersebut;
- Bahwa untuk lahan sebelum pengukuran milik Penggugat;
- Bahwa kewenangan saksi hanya membantu proses pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa terakhir saksi ke objek senketa karena dimintakan tolong untuk menyaksikan pengukuran tanah oleh warga pada bulan September 2021;
- Bahwa untuk harga tanah di daerah saksi tidak sama tergantung fungsi tanah tersebut;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk harga tanah menurut Saksi apabila lokasinya tanah kelas 1 yang berada di pinggir jalan sekitaran Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) perhektar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada masalah apa antara Penggugat dengan pihak Bank BNI;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah tersebut yang hadir diantaranya saksi selaku Kepala Dusun 2, Kepala Dusun 8, Tergugat V, Tergugat VIII, Pak Sigit, Pak Harun dan Pak Rosidi;
- Bahwa saksi mengetahui siapa saja pemilik kebun di dusun 2 dan luasnya sekita 70 (tujuh puluh) Hektar;
- Bahwa setelah pengukuran tanah tersebut saksi tidak pernah melewati objek tanah tersebut;
- Bahwa yang merencanakan pengukuran tanah tersebut adalah saksi yang mengundang kepada pihak-pihak pemilik batas tanah tersebut;

2. Muhsinin Bin Usman, di muka persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi diajukan di muka persidangan ini karena diminta untuk sebagai saksi dalam perkara perdata dari antara Tergugat dengan Penggugat;
- Bahwa saksi hanya kenal dengan Ir. Rosikin dan Sunu Widodo;
- Bahwa sejak tahun 1975 saksi tinggal di Desa Kusumadadi;
- Bahwa saksi sebagai Kepala Dusun 8 dari tahun 2015;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat hanya sebatas tahu, awalnya Penggugat beli tanah dari Pak Usuf, yang berupa tanah kosong (daratan);
- Bahwa awalnya tanah tersebut ditanah singkong terus ditanami pohon sawit;
- Bahwa tanah objek sengketa berada di wilayah dusun 2 dan dusun 8;
- Bahwa dahulu dusun 8 merupakan pecahan dari dusun 2;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tersebut disuruh menunjukan batas-batas oleh Tergugat VIII;
- Bahwa yang ditunjukan oleh Tergugat VIII kepada saksi adalah surat pemenang lelang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu mengukur batas-batas tanah dimana Harus Rosadi termasuk berbatasan dengan tanah sengketa yang di tanah tersebut milik keluarga Harun Rosadi;
 - Bahwa untuk Bukti T.9 yang diperlihatkan dipersidangan adalah benar di dalam foto tersebut adalah Tergugat V;
 - Bahwa pada saat pengukuran tanah tersebut tidak dimintakan melalui surat, akan tetapi dimintakan secara lisan saja;
 - Bahwa dasar saksi mau diajak mengukur ulang dikarenakan saksi mengetahui batas-batas dan berdasarkan surat pemenang lelang, makanya saksi mau dimintakan tolong;
 - Bahwa setelah pengukuran tanah saksi pernah datang kelokasi pada saat Pemerisaan setempat oleh pihak Pengadilan;
 - Bahwa tanah yang diukur tersebut adalah benar milik Penggugat sebelumnya;
 - Bahwa pada saat Tergugat VIII datang kerumah saksi sambil menunjukan surat pemenang lelang dimana pada saat itu pemenang lelangnya adalah Tergugat V;
 - Bahwa pada sat datang menemui saksi adalah Tergugat V dan Tergugat VII dan yang menjelaskan pemenang lelangnya adalah Tergugat V;
 - Bahwa yang mengetahui batas-batas tanahnya yaitu saksi, Muji dan Sutiman;
 - Bahwa pemilik batas tanah atas nama Usuf sudah meninggal dunia jadi yang hadir adalah anaknya yaitu Harun Rasidi;
 - Bahwa saksi hanya menjalankan sebagai pamong desa saja tanpa diberi imbalan pada saat itu;
 - Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik Penggugat dulunya dan sekarang pemiliknya yang menang lelang;
3. Sutiman Bin Lasio, di muka persidangan menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi diajukan di muka persidangan ini karena diminta untuk sebagai saksi dalam perkara perdata dari antara Tergugat dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi hanya kenal dengan Ir. Rosikin dan Sunu Widodo;
 - Bahwa saksi tinggal di Desa Kusumadadi sejak lahir;
 - Bahwa saksi hanya tahu nama saja dengan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah dengan Penggugat punya tanah di Kusumadadi tapi dimana saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat VIII baru-baru ini;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat VIII sejak saksi ditemui oleh Tergugat VIII pada tanggal 25 Mei 2021 di ladang milik saksi, pada saat itu Tergugat VIII sendirian dan bertemu secara tidak sengaja terus Tergugat VIII menyapa saksi dan setelah itu tidak bertemu dengan saksi;
- Bahwa saksi bertemu dengan Tergugat VIII pada saat itu Tergugat VIII minta bantuan untuk memasang plang;
- Bahwa pada saat itu memasang plang di kebun milik Penggugat yang waktu itu ditunjukkan bukti lelang oleh Tergugat VIII hasil dari lelang dan sertifikat dan pada saat itu surat lelang tersebut tebal dan saksi hanya membaca halaman depannya saja;
- Bahwa sertifikat tanah saksi baca awalnya tanah tersebut milik Penggugat terus di coret jadi Tergugat V;
- Bahwa saksi membenarkan Bukti Surat T.1 dan T.2;
- Bahwa setelah saksi ditunjukkan hal tersebut saksi diminta bantu memasang plang dan saksi mau pada saat itu Tergugat VIII pada saat itu membawa mobil double cabin;
- Bahwa saksi membenarkan Bukti Surat T.9 dan T.10 adalah foto pada saat saksi membantu memasang plang tersebut;
- Bahwa plang tersebut terbuat dari besi dan seng dan diikat kawat gak akan lepas di tiup angin kecuali dilepas oleh orang;
- Bahwa setelah memasang plang tersebut saksi tidak pernah kesana lagi;
- Bahwa saksi bekerja sebagai jasa pemanen sawit;
- Bahwa saksi memang yang memasang plang tersebut karena dimintakan bantuan oleh Tergugat VIII;
- Bahwa awal pertemuan dengan Tergugat VIII karena saling sapa saja;
- Bahwa pada saat pertemuan kedua Tergugat VIII menemui saksi dan meminta bantuan untuk memasang plang tersebut;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut awalnya milik Penggugat, selanjutnya Tergugat VIII menunjukkan bukti pemenang lelang baru saksi yakin tanah tersebut milik Tergugat V;
- Bahwa batas tanah tersebut untuk sebelah utara dan selatan saksi tidak mengetahuinya miliksiapa;
- Bahwa saksi mau membantu memasang plang tersebut karena ditunjukan bukti pemenang lelang dan sertifikat tanah oleh Tergugat VIII;
- Bahwa saksi mengetahui awal pemilik tanah adalah Penggugat karena baca di sertifikat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang dimiliki oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mempunyai tanah 18 (delapan belas) Rantei kurang lebih 2 (dua) Hektar;
- Saksi memiliki tanah tersebut sejak tahun 2006;
- Bahwa jarak tanah milik saksi dengan tanah milik Tergugat V kurang lebih 300 (tiga ratus) meter;
- Bahwa saksi bisa melihat jelas lokasi tanah objek sengketa dari tanah milik saksi;
- Bahwa batas-batas tanah untuk sebelah utara dan selatan saksi tidak mengetahuinya, karena posisi tanah saksi berada di sebelah barat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang jadi objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi yang bersebelahan langsung dengan tanah objek sengketa adalah tanah milik Saudara Harus Rosidi;
- Bahwa saksi tahu dengan Pak Sidik belu juga berbatasan langsung dengan sengketa, Jastaka dan Pak Hardi, saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa setelah memasang plang tersebut sekitar 3 (tiga) hari kemudian saksi ke tempat kebun saksi;
- Bahwa pada tanggal 23 Mei 2021 saksi membantu memasang plang, dari situ kira-kira 1 (satu) minggu 3 (tiga) kali saksi ke kebun saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan plang tersebut menghiolang;



- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan orang yang memanen sawit, tapi sekitar tahun 2016 tanah tersebut di tanah pohon sawit;
- Bahwa saksi sering melihat orang-orang yang memanen sawit di tanah tersebut, akan tetapi saksi tidak mengetahui apakah orangnya Penggugat;
- Bahwa saat saksi membantu memasang plang tersebut saksi diberi rokok saja oleh Tergugat VIII;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Kuasa Penggugat serta Kuasa Para Tergugat mengajukan kesimpulannya pada tanggal 12 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan sidang Pemeriksaan Setempat pada Tanggal 17 September 2021 yang dihadiri Penggugat dan Kuasanya, Kuasa Tergugat I s/d Tergugat III, Tergugat VIII, Kuasa Tergugat V s/d Tergugat VIII tanpa dihadiri Tergugat IV ataupun kuasanya;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan oleh pihak Kuasa Penggugat, maka selanjutnya Kuasa Penggugat menyatakan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara dipandang sebagai telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat tertanggal 10 Agustus 2021 terhadap Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut, pihak tergugat telah mengajukan eksepsi dan jawaban pokok perkara, maka pertama-tama majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari para tergugat tersebut;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap Penggugat menyatakan keberatan terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I , Tergugat II, dikarenakan menurut Penggugat surat kuasa khusus dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Dery Darusman, S.E. dkk, dibuat setelah Eksepsi dan jawaban disampaikan ke Persidangan.

Menimbang, bahwa Jawaban dan Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III diajukan pada tanggal 18 Agustus 2021, sedangkan surat kuasa khusus dari Tergugat I dan Tergugat II diberikan kepada Majelis Hakim



pada tanggal 31 Agustus 2021. Bahwa walaupun Surat kuasa khusus tersebut diberikan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Dery Darusman dkk tertanggal 29 Juni 2021, Majelis Hakim berpandangan Surat Kuasa berlaku apabila telah disampaikan kedalam persidangan. Sehingga oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Jawaban dan Eksepsi yang diajukan pada tanggal 18 Agustus 2021 hanyalah dari Tergugat III bukan dari Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa terhadap Jawaban dan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV sekaligus dengan kesimpulan pada tanggal 12 Oktober 2021, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 125 ayat (2) Jo. Pasal 133 dan Pasal 136 HIR Eksepsi lain dan eksepsi kompetensi relative hanya dapat diajukan secara terbatas, yaitu pada jawaban pertama Bersama-sama dengan bantahan pokok perkara. Bahwa dikarenakan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV bukan merupakan Eksepsi Kewenangan Absolute dan diajukan setelah bantahan pokok perkara maka Majelis Hakim berpendapat Eksepsi dari Tergugat IV gugur dan tidak memenuhi syarat formil;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan membaca Eksepsi dan Jawaban yang diajukan oleh Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII serta Replik dari Penggugat tertanggal 24 Agustus 2021 maka berdasarkan asas sederhana, cepat dan berbiaya ringan Majelis Hakim akan merangkum seluruh Eksepsi dan Jawaban Para Tergugat tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscure Libellum*)

Menimbang bahwa, Tergugat II menyatakan dalam Eksepsinya Bahwa dalil Penggugat terkait persekongkolan dan kolusi tersebut hanyalah asumsi dan kesimpulan sepihak Penggugat yang berdasarkan emosi semata dan rasa tidak puas atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II & Tergugat III. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I, II dan III melalui Tergugat IV telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaan lelang lainnya.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena gugatan Penggugat telah jelas obyeknya yang didasarkan perbuatan melawan hukum oleh para tergugat, sehingga Eksepsi Gugatan Kabur yang diajukan oleh Tergugat II harus dinyatakan ditolak;



• Gugatan *Error in Persona*

Menimbang bahwa, dalam Eksepsinya Tergugat V sampai Tergugat VIII dalam Eksepsinya menyatakan Bahwa Penggugat telah menarik Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII sebagai pihak dalam perkara ini, padahal Para Tergugat tersebut dalam perkara ini tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat serta tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara dan/atau tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : Sertifikat Hak Milik Nomor : 870 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 871;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tambahan yang diajukan oleh Penggugat dengan tanda bukti P.20, Tergugat V sampai Tergugat VIII mengakui bahwa lahan sengketa tersebut adalah milik Tergugat V sampai Tergugat VIII. Sehingga menurut Majelis Hakim Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat V sampai Tergugat VIII tidak berdasar dan haruslah dinyatakan ditolak;

• Gugatan Kurang Pihak

Menimbang bahwa, Tergugat II, dan Tergugat V sampai Tergugat VIII dalam Eksepsinya menyatakan bahwa perbuatan hukum proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat V tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Lampung Tengah melalui pejabat yang berwenang untuk itu, dan proses hukum tersebut juga diketahui oleh Penggugat, sehingga jika Penggugat menganggap perbuatan hukum proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 870 dan Sertifikat Hak Milik No. 871 dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat V yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Lampung Tengah itu merupakan suatu perbuatan melawan hukum, dengan demikian maka dalam perkara ini seharusnya Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Lampung Tengah juga dijadikan sebagai pihak yang harus digugat, dan karena Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Lampung Tengah tidak ditarik sebagai pihak yang harus digugat, maka dengan demikian gugatan ini menjadi kurang pihak, oleh karenanya sudah seharusnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sepanjang eksepsi gugatan kurang pihak karena tidak didudukannya kantor pertanahan/ BPN Kab.Lampung Tengah sebagai pihak dalam perkara ini, majelis hakim berpendapat bahwa siapa yang akan dijadikan Tergugat dalam suatu perkara perdata merupakan kewenangan penuh



dari Penggugat. Bahwa selain itu dalam Perkara *a quo* Penggugat merasa tidak perlu untuk menarik BPN kedalam perkara *a quo* dikarenakan berdasarkan Bukti Surat Penggugat yang diberi tanda P.22 dan P.23, Penggugat telah berkomunikasi dengan BPN terkait dengan sengketa tanah *a quo*. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III dan Tergugat V s/d VIII tidak beralasan dan berdasarkan hukum serta haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh materi keberatan (eksepsi) dari Tergugat II, dan Tergugat V s/d VIII tersebut ditolak, maka terhadap eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Perbuatan Melawan hukum persekongkolan antara Para Tergugat yang telah melakukan lelang terhadap objek agunan sebidang tanah perkebunan sawit berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 870 seluas 19.150 M2 dan SHM Nomor 871 dengan luas 19.285 M2 a.n. Widodo, S.E. yang terletak di Desa Kesumadadi, Kecamatan Bekri, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. SHM Nomor 870 a.n. Widodo, S.E. yaitu:
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Sidik
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Jastaka
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Harun al Rasyid
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Widodo, S.E.

Selanjutnya disebut **Objek sengketa I**

- b. SHM Nomor 871 a.n. Widodo, S.E. yaitu:
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Sidik & Usup
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Jastaka
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Widodo, S.E.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Kardi

Selanjutnya disebut **Objek sengketa II**

Menimbang, bahwa pada saat dilakukan sidang pemeriksaan setempat pada tanggal 17 September 2021 Tergugat VIII menyatakan terdapat perbedaan batas-batas tanah objek sengketa dengan yang didalilkan oleh Penggugat yakni sebagai berikut;

a. SHM Nomor 870 a.n. Ir. Rosikin yaitu:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Sidik
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Jastaka
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Harun al Rasyid
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Ir. Rosikin

Selanjutnya disebut **Objek sengketa I**

b. SHM Nomor 871 a.n. Ir. Rosikin yaitu:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Sidik & Usup
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Jastaka
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Ir. Rosikin
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Kardi

Selanjutnya disebut **Objek sengketa II**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati perbedaan tersebut, Majelis berkesimpulan bahwa perbedaan pada bagian Barat Objek Sengketa I dan Timur Objek Sengketa II disebabkan karena tanah yang menjadi objek sengketa adalah 2 (dua) objek, yang mana pada sidang pemeriksaan setempat para pihak sama-sama mendalilkan bahwa objek tersebut adalah milik mereka, sehingga terjadilah perbedaan mengenai batas pada bagian sebelah Barat Objek Sengketa I dan Timur Objek Sengketa II.



Menimbang, bahwa terlepas dari adanya perbedaan tersebut terkait garis batas dan titik ukur sudut tanah, baik Penggugat maupun Tergugat menunjukkan titik dan garis batas yang sama, sehingga tidak ada perbedaan terkait letak objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai dalil Penggugat dan bantahan Tergugat, yang mana mengacu pada ketentuan Pasal 163 HIR/283 RBg, maka Penggugatlah yang lebih dahulu berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya;

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Jawaban dan Kesimpulannya telah melakukan kesepakatan lisan dengan perwakilan Tergugat III yang intinya Penggugat akan melakukan penebusan secara bertahap terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II. Bahwa Penggugat telah melakukan penebusan tahap pertama dengan melakukan penyeteroran kepada Tergugat III pada tanggal 27 Januari 2021 sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) sesuai dengan kesepakatan lisan sehingga seharusnya Tergugat III memberitahukan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV bahwa terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II Agar 2 (dua) bidang tanah tersebut, tidak dimasukkan dalam objek lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat IV; Bahwa Penggugat mendalilkan berdasarkan Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor: 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021 terlihat adanya indikasi persekongkolan Para Tergugat dalam pelaksanaan Lelang dikarenakan dikarenakan obyek yang terjual melalui pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat IV adalah obyek yang telah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat III. Oleh karenanya memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan pelelangan atas objek sengketa I dan objek sengketa II haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya dan Tergugat I s/d Tergugat III dalam kesimpulannya menyatakan telah terjadi Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I yang mana telah diletakkan hak tanggungan terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II. Bahwa kredit Penggugat telah macet dengan tunggakan selama 2456 hari. Bahwa Tergugat juga telah melakukan teguran kepada Penggugat sebanyak 3 kali untuk membayar kewajiban utang dari Penggugat. Bahwa dikarenakan Penggugat telah melakukan wanprestasi, Tergugat II kemudian mengajukan permohonan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas jaminan kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Penggugat dengan berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan dan Permenkeu. Bahwa Tidak pernah ada keputusan atau persetujuan tertulis dari Pimpinan atau pejabat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang berwenang memutus mengenai skema pembayaran terkait penebusan sebagaimana dimaksud oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam Kesimpulannya menyatakan bahwa Tergugat IV tidak dapat menolak permohonan untuk melakukan lelang yang diajukan kepadanya. Bahwa Tergugat IV telah melakukan pelelangan sesuai dengan ketentuan Permenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II sehingga Tergugat IV tidak pernah melakukan persekongkolan ataupun perbuatan melawan hukum bersama dengan Para Tergugat lainnya;

Menimbang, bahwa Tergugat V sampai dengan Tergugat VIII dalam Jawaban dan kesimpulannya menyatakan bahwa Tergugat V sampai dengan Tergugat VIII telah memenangkan lelang atas Tanah objek sengketa I dan objek sengketa II sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa Tergugat V sampai dengan Tergugat VIII menyatakan Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa adanya persekongkolan antara Para Tergugat lainnya dengan Tergugat V sampai dengan Tergugat VIII karena memang Tergugat V sampai dengan Tergugat VIII tidak mempunyai hubungan dengan Para Tergugat lainnya, dan Tergugat V sampai dengan Tergugat VIII melakukan pelelangan umum yang dapat diikuti oleh siapa saja;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti yaitu:

- Bahwa telah terjadi Perjanjian Kredit antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur dengan Perjanjian Kredit Nomor: 2010.041.142 tanggal 05 April 2010 dengan fasilitas kredit sebesar Rp.900.000.000,- dengan jangka waktu 1 tahun (12 bulan) dengan jaminan diantaranya objek sengketa I dan objek sengketa II dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1144/2010 tanggal 06-07-2010;
- Bahwa telah terjadi Perjanjian Kredit antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur dengan Perjanjian Kredit Nomor: 2011.159.142 tanggal 29 September 2011 dengan fasilitas kredit sebesar Rp.1.750.000.000,- dengan jangka waktu 1 tahun (12 bulan) dengan



jaminan diantaranya objek sengketa I dan objek sengketa II dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2858/2011 tanggal 25-11-2011;

- Bahwa telah terjadi Perjanjian Kredit antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur dengan Perjanjian Kredit Nomor: 2012.182.142 tanggal 11 September 2012 dengan fasilitas kredit sebesar Rp.2.750.000.000,- dengan jangka waktu 1 tahun (12 bulan) dengan jaminan diantaranya objek sengketa I dan objek sengketa II II dengan Sertifikat Hak Tanggungan I No. 1144/2010 tanggal 06-07-2010 dan Sertifikat Hak Tanggungan II No. 2858/2011 tanggal 25-11-2011;

- Bahwa telah terjadi pelelangan umum terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II pada tanggal 3 Februari 2021 sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor: 28/21/2021 tertanggal 9 Februari 2021;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Apakah terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam pelaksanaan lelang objek sengketa I dan objek sengketa II?

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P.1 sampai dengan P.23 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Ali, Saksi Fiki Andreas, Saksi Tabrani;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan jika Penggugat dengan perwakilan Tergugat III (BNI Metro) telah bersepakat secara lisan untuk dapat dilakukan penebusan terhadap SHM Nomor 870 dan 871, sebagaimana bukti surat yang diberi tanda P.14 dan sesuai dengan keterangan Saksi Ali dan Fikri Andreas. Selain itu Penggugat juga telah menyetorkan dana sebesar Rp. 35.000.000(tiga puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I atas nama Penggugat yang dalam beritanya keperluannya untuk penebusan jaminan objek sengketa I dan objek sengketa II sebagaimana tertera dalam bukti surat P.6.

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan jika harga tanah yang dilakukan lelang atas objek sengketa SHM Nomor 870 dan 871 adalah tidak wajar karena seharusnya harga tanah di sekitar objek sengketa sudah jauh lebih tinggi yaitu 35 ribu rupiah per meter atau 400 juta rupiah per HA. Hal ini sebagaimana dapat dibuktikan Penggugat dengan bukti surat yang diberi tanda P.15, P.16A, P.16B dan P.16C, yang pula dikuatkan oleh keterangan Saksi Fikri Andreas dan Muji;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah dapat membuktikan jika Para Tergugat telah melakukan persekongkolan jahat dan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat karena tetap melakukan pelelangan terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II meskipun terhadap objek sengketa tersebut telah dilakukan penebusan oleh Penggugat kepada Tergugat III. Pengugat juga telah memohon kepada Tergugat V s.d. Tergugat VIII sebagai pemenang lelang untuk menerima penawaran pembelian kembali objek sengketa I dan objek sengketa II sebagaimana alat bukti surat P.17 dan P.18;

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d Tergugat III untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TI.1 sampai dengan TI.37 dan Ahli Agus Susanto bin Suhardi.;

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d Tergugat III mendalilkan Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I sehingga fasilitas yang diterima Penggugat menjadi kategori macet. Berdasarkan bukti TI.36 Penggugat dalam kategori macet dengan jumlah tunggakan yaitu 2456 hari. Tergugat I dengan itikad baik juga telah mengingatkan Penggugat dengan menyampaikan teguran tunggakan kredit secara berturut-turut melalui bukti surat TI.30 tertanggal 28 Februari 2014, TI.31 tertanggal 28 April 2014, dan TI.32 tertanggal 09 Juni 2014 yang pada intinya sudah memberikan peringatan bahwa apabila Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya tunggakannya tersebut, maka akan dilakukan eksekusi/lelang atas objek jaminan I dan objek jaminan II;

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d Tergugat III mendalilkan oleh karena sampai dengan Tahun 2020 tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya maka tanggal 24 November 2021 Tergugat II mengajukan permohonan lelang Nomor RMV3/3.2/2106/R kepada Tergugat IV (*vide* bukti TI.35). Bahwa Tergugat I s/d Tergugat III juga telah melakukan memenuhi semua persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016;

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d Tergugat III telah melakukan asas publisitas sebagaimana diatur dalam pasal 51 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 melalui selebaran tertanggal 5 Januari 2021 sebagai pengumuman lelang pertama dan Surat kabar harian "Tribun Lampung" tertanggal 20 Januari 2021 (*vide*: Bukti TI.34). Tergugat I juga telah melakukan



pemberitahuan kepada Penggugat terkait lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 3 Februari 2021 (*vide*: Bukti TI.33);

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d Tergugat III mendalilkan terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II telah dilaksanakan lelang oleh Tergugat IV sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat V sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang nomor 28/21/2021 tanggal 3 Februari 2021 (*vide*: Bukti TI.35);

Menimbang, bahwa Tergugat IV di dalam persidangan tidak mengajukan bukti surat maupun Saksi, namun Tergugat IV mengajukan kesimpulan yang pada pokoknya akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat IV mendalilkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II dengan surat permohonan lelang Nomor RMV3/3.2/2106/R tanggal 24 November 2020, perihal permohonan lelang objek sengketa I dan objek sengketa II, Tergugat II melampirkan dokumen pendukung persyaratan lelang yang telah memenuhi ketentuan dalam PMK No. 27/PMK.06/2016, maka Tergugat IV tidak berwenang menolak permohonan pelaksanaan lelang tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat IV mendalilkan Tergugat I s/d Tergugat III telah melakukan asas publisitas sebagaimana diatur dalam pasal 51 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 melalui selebaran tertanggal 5 Januari 2021 sebagai pengumuman lelang pertama dan Surat kabar harian "Tribun Lampung" tertanggal 20 Januari 2021 (*vide*: Bukti TI.34). Tergugat I juga telah melakukan pemberitahuan kepada Penggugat terkait lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 3 Februari 2021 (*vide*: Bukti TI.33);

Menimbang, bahwa Tergugat IV mendalilkan terkait pengumuman yang dilakukan oleh Tergugat I s/d III bertujuan untuk mengumpulkan peminat sebanyak-banyaknya. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa I dan objek sengketa II dilaksanakan secara Penawaran Tertutup (*closed biding*) dengan alamat domain www.lelang.go.id. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang 28/21/2021 tanggal 3 Februari 2021 dengan hasil lelang objek sengketa I dan objek sengketa II dimenangkan oleh Tergugat V sedangkan Objek Hak Tanggungan lainnya yang dimohonkan oleh Tergugat I s/d Tergugat III tidak ada yang mengajukan penawaran. Sehingga Tergugat IV mendalilkan lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan aturan hukum dan Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



Menimbang, bahwa Tergugat V s/d Tergugat VIII untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TV.1 sampai dengan TV.11 dan menghadirkan Saksi Muji, Saksi Muhsinin, Saksi Sutiman dan Ahli Agus Susanto;

Menimbang, bahwa Tergugat V s/d Tergugat VIII mendalilkan tanah objek sengketa I dan objek sengketa II saat ini merupakan milik dari Tergugat V sebagaimana bukti hak kepemilikan berupa ASLI buku Sertifikat Hak Milik Nomor : 870 dan buku Serifikat Hak Milik Nomor : 871, atas nama pemegang hak Ir. Rosikin (*vide*: TV.1 dan TV.2).

Menimbang, bahwa Tergugat V s/d Tergugat VII mendalilkan Penggugat tidak dapat membuktikan terjadinya persekongkolan dalam pelelangan atas objek sengketa I dan objek sengketa II oleh Para Tergugat. Pelelangan atas objek sengketa I dan objek sengketa II terbuka dan dapat diakses dan diikuti semua pihak. Sehingga tidak pernah terjadi persekongkolan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa Tergugat V s/d Tergugat VII mendalilkan Bukti P.6 formulir setoran uang sebesar Rp. 35.000.000,- tanggal 27 Januari 2021, dengan berita penebusan jaminan BPM. SHM No. 870 dan 871, merupakan aksi sepihak yang tidak diketahui ataupun disetujui oleh Tergugat III. Bahwa Bukti P.14 bukan merupakan bentuk kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III tetapi hanya sebatas usulan yang disampaikan kepada personal BNI yang sama sekali tidak mempunyai kuasa dan wewenang untuk membuat kesepakatan dan/atau keputusan atas nama Tergugat III, II dan I;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil, alat bukti surat, Saksi dan Ahli yang disampaikan oleh Penggugat dan Para Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum persekongkolan yang dilakukan oleh Para Tergugat pada saat dilakukan pelelangan objek sengketa I dan objek sengketa II. Hal ini dikarenakan menurut Penggugat telah terjadi kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat III untuk melakukan penebusan terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II agar Objek sengketa tersebut tidak ikut dilelang. Bahwa terhadap dalil tersebut Tergugat III membantah dan mengatakan tidak pernah ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat III. Tergugat I s/d Tergugat III mendalilkan tidak pernah mengeluarkan keputusan atau persetujuan tertulis dari Pimpinan atau Pejabat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berwenang mengenai skema pembayaran terkait penebusan objek sengketa I dan objek sengketa II;

Menimbang, bahwa terhadap kesepakatan lisan tersebut majelis hakim telah mempelajari alat bukti P.14 yang diajukan oleh Penggugat, bahwa selain screen shot chat *whatsapp* antara Penggugat dengan pegawai dari BNI terdapat juga Surat Penolakan Permohonan Penarikan Jaminan Kredit oleh Tergugat II. Alat bukti surat tersebut menunjukkan bahwa dalil yang disampaikan oleh Tergugat I s/d Tergugat III adalah benar yaitu tidak pernah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I s/d Tergugat III. Bahwa oleh karena sudah jelas Tergugat I s/d Tergugat III menyatakan penolakannya, sehingga Majelis Hakim berpendapat Formulir Setoran Rekening (*vide*: bukti P.6) dan keterangan Saksi Ali dan Saksi Fikri Firdaus tidak dapat dianggap sebagai kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat I s/d Tergugat III. Bahwa Penggugat juga dalam gugatan maupun alat buktinya tidak dapat membuktikan bahwa kesepakatan lisan yang dilakukan oleh Penggugat adalah dengan pimpinan ataupun orang yang berwenang untuk melakukan kesepakatan terhadap Penarikan Jaminan objek sengketa I dan objek sengketa II;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan telah beberapa kali melakukan penebusan terhadap agunan pinjaman kredit (*vide* bukti surat P.7 s.d. P.12 dan keterangan Saksi Ali dan Fikri Firdaus). Majelis Hakim menilai bahwa sah-sah saja hal tersebut terjadi selama Tergugat III menyetujui penebusan terhadap agunan pinjaman kredit. Namun dalam perkara *a quo* Tergugat I s/d Tergugat III menyatakan menolak permohonan penebusan terhadap agunan pinjaman kredit tersebut. Selain itu Majelis Hakim juga mempelajari bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 2010.041.142 tanggal 05 April 2010, Perjanjian Kredit Nomor: 2011.159.142 tanggal 29 September 2011, Perjanjian Kredit Nomor: 2012.182.142 tanggal 11 September 2012 yang memuat jaminan objek sengketa I dan objek sengketa II tidak terdapat pasal perjanjian yang mana apabila Pengugat akan melakukan penebusan terhadap agunan pinjaman kredit harus dikabulkan. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat dalil Penggugat bahwa telah terjadi perjanjian lisan antara Penggugat dan Tergugat I s/d Tergugat III adalah tidak berdasar dan harus ditolak;



Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat tidak pernah membantah bahwa Penggugat telah lalai dalam melaksanakan kewajiban untuk membayar tunggakan kredit kepada Tergugat I. Penggugat juga menghadirkan Saksi Ali yang menyatakan Penggugat mengalami kredit Macet dengan Bank BNI. Tergugat I s/d Tergugat III mendalilkan bahwa Penggugat telah mengalami kredit macet dengan lama tunggakan 2456 hari (*vide*: bukti TI.36). Bahwa Tergugat I dengan itikad baik juga telah mengingatkan Penggugat dengan menyampaikan teguran tunggakan kredit secara berturut-turut melalui bukti surat TI.30 tertanggal 28 Februari 2014, TI.31 tertanggal 28 April 2014, dan TI.32 tertanggal 09 Juni 2014 yang pada intinya sudah memberikan peringatan bahwa apabila Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya tersebut, maka akan dilakukan eksekusi/lelang atas objek jaminan I dan objek jaminan II;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan diatur bahwa :

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

Menimbang, bahwa karena pelelangan atas objek sengketa I dan objek sengketa II diselenggarakan pada tanggal 3 Februari 2021 masih mengacu pada PMK No. 27/PMK.06/2016, hal ini dikarenakan PMK No. 213/PMK.06/2020 berlaku mulai 23 Maret 2021.

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I s/d Tergugat III Penggugat telah melakukan cidera janji terhadap Perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I, maka Tergugat II mengajukan permohonan lelang Nomor RMV3/3.2/2106/R atas objek sengketa I dan objek sengketa II serta beberapa jaminan Penggugat lainnya kepada Tergugat IV (*vide* bukti TI.35). Bahwa Tergugat IV kemudian memeriksa persyaratan lelang yang diajukan oleh Tergugat II dan menyatakan seluruh persyaratan lelang yang telah memenuhi ketentuan PMK No. 27/PMK.06/2016.

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan harga tanah objek sengketa SHM Nomor 870 dan 871 adalah tidak wajar sebagaimana bukti surat yang diberi tanda P.15, P.16A, P.16B dan P.16C, yang pula dikuatkan dan keterangan Saksi Fikri Andreas dan Muji. Bahwa berdasarkan PMK No. 27/PMK.06/2016



pasal 44 menyatakan Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan Penilaian secara independen atau adanya penaksiran dengan metode yang dapat dipertanggung jawabkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Ahli Agus Susanto, Penetapan nilai limit terhadap objek yang diletakkan hak tanggungan merupakan hak dari pemegang hak tanggungan, namun dalam penentuan nilai limit, Bank/pemegang hak tanggungan harus menunjukkan dasar penetapan nilai limit tersebut. Ahli menjelaskan petugas akan memeriksa dasar penetapan nilai limit tersebut, apabila dibawah harga NJOP atau tidak masuk akal maka petugas dari Tergugat IV akan menolak dasar penetapan nilai limit yang diajukan oleh pemohon;

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim menilai bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa P.15, P.16A, P.16B dan P.16C hanyalah terkait seputaran harga tanah di wilayah objek sengketa I dan objek sengketa II bukan penilaian independent terkait harga tanah objek sengketa I dan objek sengketa II. Sedangkan keterangan Saksi Fikri andreas dan Saksi Muji hanyalah pendapat mereka bukan berdasarkan keahlian dari para Saksi. Selain itu Penggugat juga telah mengetahui sejak tanggal 20 Desember 2021 objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 akan dilelang dengan harga limit Rp. 215.240.000,-. Penggugat tidak pernah menyatakan keberatannya terhadap harga limit tersebut namun mengajukan permohonan penebusan yang ditolak oleh Tergugat II. Selain itu berdasarkan keterangan ahli apabila harga limit tersebut tidak wajar dan tidak disertai penilaian yang mendasar maka Tergugat IV tentu akan menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d Tergugat III telah melakukan asas publisitas sebagaimana diatur dalam pasal 51 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 melalui selebaran tertanggal 5 Januari 2021 sebagai pengumuman lelang pertama dan Surat kabar harian "Tribun Lampung" tertanggal 20 Januari 2021 (*vide*: Bukti TI.34). Tergugat I juga telah melakukan pemberitahuan kepada Penggugat terkait lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 3 Februari 2021 (*vide*: Bukti TI.33);

Menimbang, bahwa pengumuman yang dilakukan oleh Tergugat I s/d III bertujuan untuk mengumpulkan peminat sebanyak-banyaknya. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa I dan objek sengketa II dilaksanakan secara Penawaran Tertutup(*closed bidding*) dengan alamat domain www.lelang.go.id.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga terbuka untuk umum dalam mengetahui dan melakukan penawaran terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II.

Menimbang, Bahwa berdasarkan Risalah Lelang 28/21/2021 tanggal 3 Februari 2021 dengan hasil lelang objek sengketa I dan objek sengketa II dimenangkan oleh Tergugat V sedangkan Objek Hak Tanggungan lainnya yang dimohonkan oleh Tergugat I s/d Tergugat III tidak ada yang mengajukan penawaran. Sehingga Tergugat IV medalilkan lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan aturan hukum dan Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan terdapat persekongkolan antara Para Tergugat dalam lelang atas objek sengketa I dan objek sengketa II. Majelis Hakim berpendapat Lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II, dilaksanakan oleh Tergugat IV dan dimenangkan oleh Tergugat V berdasarkan Risalah Lelang 28/21/2021 tertanggal 3 Februari 2021 bukanlah Perbuatan Melawan Hukum dan telah sesuai dengan PMK No. 27/PMK.06/2016.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga memperhatikan SEMA No. 4 Tahun 2016 yang menentukan kriteria pembeli beritikad baik salah satunya adalah Pembelian tanah melalui Pelelangan Umum. Bahwa selain itu Majelis Hakim juga memperhatikan yurisprudensi Mahkamah Agung :

- 323/K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa suatu lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum;
- 821/K/Sip/1974 menyatakan bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi oleh Undang-Undang;
- 1068 K/Pdt/2008, Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan Pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi



oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Tergugat V merupakan pembeli beritikad baik dan harus dilindungi;

Menimbang, bahwa dasar dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan Lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II, dilaksanakan oleh Tergugat IV dan dimenangkan oleh Tergugat V berdasarkan Risalah Lelang 28/21/2021 tertanggal 3 Februari 2021 bukanlah Perbuatan Melawan Hukum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memiliki alasan dan dasar hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dipandang tidak memiliki dasar maupun alasan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh Petitum Gugatan Penggugat tidak relevan untuk dipertimbangkan sehingga haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi III Terhadap Tergugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi adalah sebagaimana di uraikan di atas;

Menimbang, bahwa dari gugatan Rekonvensi dapat disimpulkan bahwa Penggugat Rekonvensi menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi atas obyek diluar gugatan asal yakni adanya kewajiban dari Tergugat Rekonvensi untuk melunasi utang yang hingga bulan juli 2021 totalnya sebesar Rp5.389.235.748,-;

Menimbang, bahwa sepanjang pertimbangan-pertimbangan dalam konvensi yang berhubungan dengan gugatan Rekonvensi maupun menyangkut bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak, mutatis mutandis menjadi pertimbangan dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati substansi gugatan Rekonvensi dan jawaban dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dapat disimpulkan bahwa Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi III menuntut agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan wanprestasi namun terhadap obyek diluar gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap konstruksi gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Rekonvensi dalam perkara a quo yang ditujukan



terhadap obyek di luar gugatan asal (konvensi) sehingga bertentangan dengan persyaratan hukum yang ditentukan terhadap gugatan Rekonvensi, gugatan rekonvensi yang demikian adalah tidak memenuhi persyaratan formal;

Menimbang, Oleh karena Majelis Hakim berpendapat gugatan Rekonvensi adalah tidak memenuhi persyaratan formal yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi, maka gugatan rekonvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah ditolak untuk seluruhnya maka dalam hal ini Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, maka biaya perkara ini dibebankan seluruhnya kepada Penggugat, sedangkan biaya perkara dalam gugatan Rekonvensi sesuai ketentuan hukum besarnya adalah nihil;

Memperhatikan ketentuan – ketentuan yang diatur dalam Rbg, KUHPdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung dan ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Menyatakan gugatan rekonvensi dari Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat III Dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah 4.295.000,00 (empat juta dua ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunung Sugih pada hari Selasa tanggal 19 Oktober 2021 oleh kami Fr.Yudith Ichwandani, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua, Yoses Kharismanta Tarigan, S.H. dan Aristian Akbar S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 26



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2021 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua serta didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut, dengan didampingi Sofyan, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Gunung Sugih. Dihadiri oleh Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Tergugat V s/d Tergugat VIII, tanpa dihadiri Penggugat ataupun Kuasanya, Tergugat I s/d Tergugat III ataupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

Yoses Kharismanta Tarigan, S.H.

Fr.Yudith Ichwandani, S.H., M.H.

Aristian Akbar S.H.

PANITERA PENGGANTI

Sofyan, S.H.

Perincian ongkos perkara :

1.	Biaya pendaftaran Gugatan :	Rp.
30.000,00		
2.	Biaya PNBPN Panggilan :	Rp.
90.000,00		
3.	Biaya Panggilan :	Rp.
3.125.000,00		
4.	Materai :	Rp. 10.000,00
5.	Redaksi :	Rp. 10.000,00
6.	Biaya Pemeriksaan Setempat :	Rp. 1.000.000,00
7.	ATK :	Rp. 30.000,00
J u m l a h	:	Rp. 4.295.000,00



(empat juta dua ratus sembilan puluh lima
ribu rupiah).