



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Riyani Budi Hartanti, berkedudukan di JL. BUKIT KELAPA RAYA A1 NO.43, Meteseh, Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANIK UTAMININGSIH.SH Dan REKAN alamat kantor di Jalan Bunga II Blok E Nomor 369 Perum Bukit Diponegoro Tembalang Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Januari 2023, sebagai ----- **Penggugat** ;

Lawan:

1. **PT. Bpr Agung Sejahtera Semarang**, bertempat tinggal di JL. KELUD RAYA NO.17D, Bendan Ngisor, Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai -----
Tergugat I;
2. **KPKNL Kota Semarang**, berkedudukan di JL. IMAM BONJOL NO.1 D, Dadapsari, Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai ----- **Tergugat II**;
3. **BPN Kota Semarang**, bertempat tinggal di JL. KIMANGUNSARKORO NO.23, Karang Kidul, Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai ----- **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 1 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang pada tanggal 1 Februari 2023 dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Penggugat adalah debitur/konsumennya Tergugat I yang berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 4930/PK/AS/SMG/V/15 tertanggal 21 April 2015 Penggugat mendapatkan pinjaman pokok sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 60 bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit 21 April 2015 sampai berakhir pada tanggal 21 April 2020;--
2. Bahwa Tergugat I adalah Badan Hukum (kreditur) yang berbentuk Perbankan yang memberikan pinjaman kepada Penggugat dengan merujuk pada Akta Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/SMG/V/15 tertanggal 21 April 2015 yang telah di tandatangani antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur dan telah DILEGALISASI oleh Arlini Rahmi Damayanti,SH Notaris dan PPAT Kota Semarang.Penggugat telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I berupa hutang pokok sebesar Rp.250.000.000,-(Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu 60 bulan terhitung tanggal 21 April 2015 hingga 21 April 2020 dengan agunan/jaminan berupa Hak atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah SHGB No.2254/Metesesh atas nama Riyani Budi Hartanti yang terletak di wilayah:
 - Propinsi : Jawa Tengah
 - Kota : Semarang
 - Kecamatan : Tembalang
 - Kelurahan : Meteseh Seluas 180 M² (Seratus Delapan Puluh meter persegi) Surat Ukur No.77/Meteseh/2000 tanggal 21-11-2000 setempat dikenal dengan JL.Bukit Kelapa Raya Blok AI No.43 RT.003 RW.011 Semarang ;
3. Bahwa Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/SMG/IV/15 tanggal 21 April 2015 yang ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat I hanya di LEGALISASI oleh Arlini Rahmi Damayanti, S.H Notaris dan PPAT, namun tidak berhadapan secara langsung antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur, seharusnya Perjanjian kredit No. 4930/PK/AS/SMG/IV/15 tanggal 21 April 2015 yang ditandatangani antara Peggugat dengan Tergugat I di lakukan berhadapan dengan Notaris namun faktanya dalam Perjanjian Kredit ini hanya

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 2 dari 63

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

DILEGALISASI saja oleh Notaris tapi para pihak tidak berhadapan, dari peristiwa ini maka dapat di nyatakan Akta Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/SMG/IV/2015 tanggal 21 April 2015 tidak sah menurut hukum karena perjanjian kredit di buat tidak sesuai dengan aturan hukum yang benar, maka Perjanjian Kredit tersebut dapat di batalkan DAN Pelaksanaan Lelang yang ada pemenangnya juga dapat di batalkan karena Tergugat I di awali dengan membuat Perjanjian Kredit tidak sesuai aturan maka dapat berakibat hukum yang mana dapat membatalkan pelaksanaan lelang dan pemenangnya;

4. Bahwa pada saat Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/SMG/15 tertanggal 21 April 2015 dengan jangka waktu 60 bulan sejak ditandatangani Perjanjian Kredit yang berakhir sampai pada tanggal 21 April 2020, Perjanjian Kredit tidak dibacakan terlebih dahulu oleh Notaris yang membuat Perjanjian Kredit, terhadap tugas dan kewajiban Notaris yang membuat Perjanjian Kredit, sebelum di tanda tangani oleh Debitur dan Kreditur, Notaris wajib membacakan terlebih dahulu dan memberikan Nasehat Hukum kepada Penggugat dan Tergugat I agar masing -masing pihak yang akan menandatangani memahami klausula yang ada dalam isi perjanjian, dengan demikian secara Materil perbuatan tersebut merupakan cacat hukum sehingga tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum , maka Tergugat I patut di nyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
5. Bahwa dengan adanya Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka segala bentuk suku bunga dan denda dapat dinyatakan beku / berhenti (Keputusan Mahkamah Agung No. 2027/K/BU 1984 tertanggal 23 April 1986).
6. Bahwa sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Semarang Penggugat tidak diberi salinan perjanjian, salinan akta hak tanggungan atas tanah dan salinan polis asuransi, padahal Tergugat I tahu sudah menjadi kewajibannya Tergugat I wajib memberikan kepada Penggugat segala dokumen tersebut karena merupakan hak Penggugat dan hak lainnya juga seperti hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur. Dengan demikian Tergugat I telah melakukan pelanggaran clausula

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 3 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baku yang ditetapkan oleh Tergugat I secara sepihak dan oleh karenanya batal demi hukum (UU No.8 tahun 1999 pasal 18 ayat 3);

7. Bahwa menurut Pasal 1313 KUHPerdara yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dan selanjutnya mengenai syarat sah suatu perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan Para Pihak untuk membuat suatu perjanjian;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya suatu sebab yang halal;

Bahwa Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan: Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.";

8. Bahwa perjanjian kredit No.4930/PK/AS/SMG/IV/15 tanggal 21 April 2015 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I dilakukan dan disahkan hanya secara di LEGALISASI saja oleh Arlini Rahmi Damayanti, S.H Notaris dan PPAT Kota Semarang, namun tidak berhadapan. Dengan demikian apakah Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/SMG/IV/15 sudah sesuai dengan Pasal 1313 KUHPerdara dan Pasal 1320 KUHPerdara serta Pasal 1338 KUHPerdara ?

Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas Perjanjian Kredit No.4930/PK/AS/SMG/IV/15 tanggal 21 April 2015 yang ditandatangani antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur telah diLEGALISASI saja oleh Arlini Rahmi Damayanti, S.H Notaris dan PPAT Kota Semarang, "Apakah sudah sah menurut hukum" ?;

9. Bahwa Tergugat II telah mengeluarkan surat penetapan dengan No. S-541/WKN.09/KNL01/2018 tanggal 09 Februari 2018 perihal lelang Obyek Jaminan / Obyek Sengketa yang dilaksanakan lelang pada Hari Rabu tanggal 14 Maret 2018 pada pukul 11.00 Waktu Server Aplikasi Lelang Internet sesuai WIB, yang di lelang dengan limit Rp. 375.000.000,- (Tiga

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 4 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan lelang Obyek Sengketa tersebut di nyatakan ada pemenangnya yang bernama HADI SUSANTO,S.Sos selaku pemenang lelang (pembeli lelang eksekusi hak tanggungan), namun tidak di ketahui oleh Penggugat alamatnya pemenang lelang karena Alamat dan Identitas pemenang lelang tidak pernah di perlihatkan oleh Penggugat atau setidaknya diberikan fotocopinya Risalah Lelang agar dalam perkara Aquo pemenang lelang yang bernama HADI SUSANTO,S.Sos dapat di Tarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini ;

10. Bahwa Tergugat III adalah Lembaga Pemerintah nonkementerian yang melaksanakan tugas Pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan. Dalam perkara Aquo Tergugat III telah menerbitkan Sertipkat Hak Tanggungan (SHGB) peringkat I (Pertama) No. 07646/2015 tanggal 22 Juni 2015 yang di terbitkan oleh Tergugat III berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 186/2015 tanggal 3 Juni 2015 dan Akta kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 30 tanggal 15 Juni 2015 dengan demikian Tergugat III telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai salah satu syarat untuk pendaftaran dalam pelaksanaan lelang Obyek Jaminan/Obyek Sengketa, karena dalam faktanya lelang Obyek Jaminan ada pemenangnya, maka apabila di kemudian hari atau suatu saat nanti Penggugat menemukan proses peralihan Hak atas Obyek Sengketa beralih dengan prosedur yang tidak benar maka Tergugat III sebagai tempat untuk memproses peralihan hak kepemilikan dapat di nyatakan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) apabila melanggar PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah : pada Pasal 45 huruf e menyebutkan bahwa :” Kepala Kantor menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi apabila:

-TANAH YANG BERSANGKUTAN MERUPAKAN OBYEK SENGKETA DI PENGADILAN ;

11. Bahwa setelah Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/SMG/IV/15 di tandatangi oleh Penggugat, Penggugat lancar mengangsur tiap bulannya, Penggugat melaksanakan kewajibannya dengan melakukan Etika baik yaitu dengan mengangsur pokok beserta bunganya, dengan Jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2254, luas tanah: 180 m², a/n Riyani Budi Hartanti yang terletak di Kel. Matesih, Kec. tembalang, Kota Semarang. Dengan batas-batas:

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 5 dari 63

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

- sebelah Timur : Kav. 13
- sebelah Selatan : Kav. 42
- sebelah Barat : JL. Bukit Kelapa Raya
- sebelah Utara : Kav. 44

12. Bahwa Gugatan ini adalah Gugatan yang kedua kalinya, dalam gugatan ini akan Penggugat sampaikan terkait dengan gugatan yang pernah ada yaitu Perkara No. 113/Pdt.G/2018/PN.Smg. Jo. No. 94/PDT/2019/PT.SMG.Jo.No.648K/Pdt/2020 yang amar putusannya berbunyi:

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi RIYANI BUDI HARTANTI tersebut
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 94/PDT/2019/PT SMG tanggal 4 april 2019 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 113/Pdt.G/2018/PN Smg. Tanggal 28 Agustus 2018 sehingga amar selengkapya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Tolak eksepsi Tergugat 1 dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Tolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)

13. Bahwa pada gugatan No. 113/Pdt.G/2018/PN.Smg Jo. No. 94/PDT/2019/PT.SMG. Jo. No. 648 K/Pdt/2020 pada tahun 2018 di periksa di tingkat PN, pada tahun 2019 di periksa di tingkat Banding, Pada tahun 2020 di periksa di tingkat Kasasi, putusan tersebut berbunyi Tolak eksepsi Tergugat I dan TurutTergugat, sehingga dari putusan tersebut apa yang menjadi dalilnya Tergugat I dan Turut Tergugat (Dalam perkara Aquo menjadi Tergugat III) pada Putusan Kasasi tersebut yang berbunyi Tolak Eksepsi, sehingga putusan tersebut memberikan kesempatan lagi bagi Penggugat untuk menuntut haknya Kembali dengan cara melakukan upaya hukum gugatan, Penggugat meminta dikembalikan dalam keadaan semula yaitu Obyek Sengketa menjadi Obyek Jaminan di tempat Tergugat I ;

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 6 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa pada Gugatan yang pertama di daftarkan saat itu Penggugat dalam keadaan ekonomi yang tidak menentu/mengalami pasang surut, sehingga usaha yang dijalankan Penggugat mengalami kesulitan, dan pada saat itu Penggugat mengalami masalah ekonomi sehingga tidak mampu memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat 1, akan tetapi Penggugat tetap akan membayar secara penuh apabila saat itu Penggugat diberikan upaya Restrukturisasi oleh Tergugat I, namun saat itu Tergugat I tidak memberikan kesempatan dan pilihan untuk di berikan keringanan dengan jalan Restrukturisasi meskipun saat itu Penggugat sudah memohon untuk di Restrukturisasi;

15. Bahwa seharusnya bukan tindakan Penjualan obyek jaminan melalui lelang akan tetapi Tergugat I seharusnya melakukan tindakan yang dapat melindungi debiturnya dari kemiskinan yaitu Tergugat I melakukan tindakan dengan cara memberikan pilihan penyelesaian hutang sebagaimana Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yaitu Mengenai penyelamatan kredit bermasalah yang harus dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur Penyelamatan Kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum yaitu melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (rescheduling), persyaratan kembali (reconditioning), dan penataan kembali (restructuring);-

Bahwa dalam surat edaran tersebut yang dimaksud dengan Penyelamatan Kredit bermasalah melalui rescheduling, reconditioning, dan restructuring adalah sebagai berikut:

- A. Melalui rescheduling (Penjadwalan Kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/ jangka waktu kredit termasuk tenggang (grace priod), termasuk perubahan jumlah angsuran dan bila perlu dengan penambahan kredit.
- B. Melalui reconditioning (Persyaratan Kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 7 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan.

C. Melalui restructuring (Penataan Kembali), yaitu upaya berupa melakukan

syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit, yang dilakukan dengan atau tanpa rescheduling atau reconditioning;

16. Bahwa Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang harus dilakukan Kreditur (Tergugat I) dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur (Penggugat) yang sedang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, agar dapat memenuhi kewajibannya maka Kreditur (Tergugat I) dapat melakukan hal-hal :

- a. Penurunan Suku Bunga Kredit;
- b. Perpanjangan Jangka Waktu Kredit;
- c. Pengurangan Tunggakan Bunga Kredit;
- d. Pengurangan Tunggakan Pokok Kredit;
- e. Penambahan Fasilitas Kredit; dan atau
- f. Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara ;

17. Bahwa Penanganan Kredit bermasalah sebelum diselesaikan secara Yudisial dilakukan melalui Penjadwalan (Rescheduling), Persyaratan (Reconditioning), dan Penataan Kembali (Restructuring). Penanganan dapat melalui salah satu cara ataupun gabungan dari ketiga cara tersebut. Setelah ditempuh dengan cara tersebut diatas tetap tidak ada kemajuan Penanganan, maka selanjutnya dapat diselesaikan secara yudisial melalui jalur Pengadilan ;

18. Bahwa Untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau non-performing loan dapat ditempuh dengan 2 (dua) cara strategi yaitu Penyelamatan Kredit dan Penyelesaian Kredit. Yang dimaksud dengan Penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara Bank sebagai kreditur (Tergugat I) dan nasabah peminjam sebagai debitur (Penggugat), sedangkan Penyelesaian Kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum ;

19. Bahwa Penggugat selama menjadi Debitumnya Tergugat I dari Tahun 2015 tidak pernah mendapatkan segala bentuk dokumen yang terkait dengan isi dari Perjanjian Kredit dari Tergugat I sesuai dengan

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 8 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/6/PBI/2005 tentang transparansi dari kreditur (Tergugat I) terhadap debitur (Penggugat) sampai dengan gugatan ini lahir ;

20. Bahwa menurut ketentuan perbankan yang disyaratkan oleh Bank Indonesia, kurang penjelasan dari Bank atau Lembaga Keuangan lainnya yang beroperasi merupakan kesalahan dari Bank (Tergugat 1) atau Lembaga Keuangan lainnya tersebut, oleh karenanya terlepas dari perkara aquo, Bank atau Lembaga Keuangan lainnya patut bertanggung jawab seandainya ada kurang penjelasan dari Bank termaksud mengenai dokumen, surat-surat serta Perjanjian yang tidak diberikan ke debitur, namun dalam perkara aquo karena yang berhubungan hukum adalah sebagaimana diuraikan oleh Penggugat ;
21. Bahwa mengenai mengelola (manage) jasa keuangan yang dijamin oleh sistem standard jaminan mutu (Management Standard Quality) dimana salah satu pelaksanaannya adalah adanya pengendalian dokumen dimana dalam setiap pelayanan pengguna jasa (Nasabah) khususnya kontrak-kontrak selalu dibuat dan Penyerahan Dokumen disertai dengan Bukti Tanda Terima, sebagaimana diisyaratkan ISO maupun berdasarkan "good corporate governance", namun hal ini tidak dilaksanakan dan diabaikan oleh Tergugat I, yaitu dokumen-dokumen, surat-surat apa saja yang telah ditandatangani oleh Penggugat hanya dikuasai oleh Tergugat I saja dengan mengesampingkan PBI No.7/6/PBI/2005 tentang transparansi, dan Penggugat tidak mengetahui sama sekali mengenai dokumen dan surat-surat apa saja yang telah ditandatangani oleh Penggugat karena Penggugat tidak diberikan salinan maupun foto copy dokumen-dokumen dan surat-surat tersebut, hal ini nyata-nyata sekali Perbuatan Melawan Hukum dilakukan oleh Tergugat I yang ingin menguasai sendiri dokumen-dokumen, surat-surat tersebut, dan terlihat tidak adanya Transparansi dan Akuntabel dari Tergugat I terhadap Debiturnya (Penggugat);
22. Bahwa sesuai ketentuan pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/6/PBI/2005 Tentang Transparansi Informasi Produk Bank Dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah menyebutkan:
 - (1) Bank Wajib menerapkan transparansi informasi mengenai Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah;

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 9 dari 63

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

- (2) Dalam menerapkan transparansi informasi mengenai Produk Bank dan penggunaan Data Pribadi Nasabah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank wajib menetapkan kebijakan dan memiliki prosedur tertulis yang meliputi:
 - a. Transparansi informasi mengenai Produk Bank;
 - b. Transparansi penggunaan Data Pribadi Nasabah;
- (3) Kebijakan dan prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diberlakukan di seluruh Kantor Bank.
23. Bahwa di dalam pasal 4 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/6/PBI/2005 Tentang Transparansi Informasi Produk Bank Dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah menyebutkan :
 - (1) Bank wajib menyediakan informasi tertulis dalam Bahasa Indonesia secara lengkap dan jelas mengenai karakteristik setiap Produk Bank;
 - (2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disampaikan kepada Nasabah secara tertulis dan atau lisan; Dalam memberikan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Bank dilarang memberikan informasi yang menyesatkan (inislead) dan perbuatan salah atau tidak etis (misconduct);
24. Bahwa dari ketentuan tersebut di atas, maka sebelum mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian, Nasabah/Debitur sudah harus mendapatkan informasi akan produk perbankan, apalagi Perjanjian (tertulis) haruslah juga diberikan sebagai suatu bentuk Transparansi tanpa diminta oleh Nasabah (Debitur), apalagi hal ini sangat diperlukan apabila Nasabah (Debitur) memerlukan Alat Bukti Surat Perjanjian Kredit, untuk digunakan sebagai Alat Bukti bila ada sengketa hukum nantinya;
25. Bahwa sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Semarang Penggugat tidak diberi salinan perjanjian, salinan akta hak tanggungan atas tanah dan salinan polis asuransi, yang mana merupakan hak Penggugat dan hak lainnya seperti hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur Tergugat I telah melakukan pelanggaran clausula baku yang ditetapkan oleh Tergugat I secara sepihak dan oleh karenanya batal demi hukum (UU No.8 tahun 1999 pasal 18 ayat 3);
26. Bahwa Obyek Sengketa di jual melalui lelang tanpa adanya Tergugat I terlebih dahulu menawarkan atau memberikan kesempatan yang di berikan kepada Penggugat untuk program Restrukturisasi, agar

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 10 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk mengangsur sesuai kemampuannya pada saat itu, sehingga tindakan atau perbuatan Tergugat I dapat di nyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena Tergugat I dengan sengaja tidak memberikan kemudahan bagi Debiturnya untuk menyelesaikan pinjamannya agar tujuannya Tergugat I tercapai yaitu sengaja Tergugat I tidak memberikan Restrukturisasi agar pinjaman Penggugat macet, dengan macetnya angsuran pinjaman Penggugat maka Tergugat I akan mendapatkan keuntungan yang besar karena mendapatkan kesempatan untuk menambah bunga dan denda yang berjalan setiap harinya atau setiap bulannya yang bisa di jadikan alasan Tergugat I mengeluarkan Surat Peringatan 1 sampai Surat Peringatan 3 yang dapat di jadikan syarat untuk mendaftarkan lelang ke tempat Tergugat II;

27. Bahwa atas pinjaman Penggugat yang muncul bunga serta denda, Penggugat sangat keberatan dengan adanya harga limit Rp. 375.000.000,- (Tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang ditentukan oleh Tergugat I pada pelaksanaan lelang pada hari rabu, 14 Maret 2018 dimana oleh Tergugat I digunakan pelunasan hutang pokok Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2254, luas tanah: 180 m²(Seratus delapan puluh meter persegi), a/n Riyani Budi Hartanti yang terletak di wilayah Kel. Matesih, Kec. tembalang, Kota Semarang. Dengan Surat Ukur No. 77/Meteseh/2000 tanggal 21-11-2000 setempat di kenal dengan JL. Bukit Kelapa Raya Blok A1 No. 43 RT.003/RW. 011 Kota Semarang. (Harga Limit Rp. 375.500.000,- dengan uang jaminan Rp. 112.650.000,-) harga limit tersebut jauh dari harga pasaran pada umumnya, Penggugat tidak diajak berdiskusi dan mediasi terlebih dahulu untuk menentukan harga limit dan juga Penggugat tidak di beritahukan dalam menentukan jasa penilai secara independen sehingga Tergugat I menentukan harga yang tidak wajar yang dapat menyebabkan debitur/konsumen sangat dirugikan;
28. Bahwa dengan adanya permohonan Penggugat melakukan upaya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan bertujuan demi terciptanya suatu Keadilan dan Kepastian Hukum, untuk mewujudkan perlindungan konsumen adalah segala upaya yang

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 11 dari 63

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

menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen (UU Perlindungan Konsumen No. 8 th 1999 ayat 1);

29. Bahwa Tergugat I berdasarkan Pasal 1 angka (3) undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang dimaksud Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi;-
30. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) menurut Pasal 1365 KUHPdata berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";
31. Bahwa menurut Mariam Darus Badruzaman merinci Perbuatan Melawan Hukum ini menjadi lima unsur, yakni:
 1. Harus ada perbuatan baik positif maupun negative;
 2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
 3. Ada kerugian;
 4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 5. Ada kesalahan;
32. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tersebut adalah adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;
33. Bahwa dengan penjelasan Pasal 1365 KUHPdata tersebut diatas, Para Tergugat sudah termasuk dapat di duga terbukti Melakukan Perbuatan Melawa Hukum (PMH) ;
34. Bahwa dalam perkara Aquo Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara Aquo untuk meminta Sita Jaminan (Conservation Beslaag) terhadap Obyek Sengketa yaitu Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2254, luas

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 12 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah 180 m2 (Seratus delapan puluh meter persegi) a/n Riyani Budi Hartanti yang terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang Kota Semarang, Jawa Tengah dengan batas-batas:

- sebelah timur : Kav.13
- sebelah selatan : kav. 42
- sebelah barat : jl.bukit kelapa raya
- sebelah utara : Kav. 44

Bahwa Sita Persamaan Permohonan Sita Jaminan Adalah sita terhadap barang-barang milik Tergugat yang disengketakan status kepemilikannya atau dalam sengketa hutang piutang atau tuntutan ganti rugi.;

35. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009, Tentang Kekuasaan Kehakiman, Penggugat adalah warga Negara Republik Indonesia yang tidak dapat dikenakan penyitaan, kecuali atas perintah tertulis dari kekuasaan yang sah dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang;
36. Bahwa Penggugat menempati Obyek Sengketa sampai dengan sekarang merasa tertekan dan beban pikiran akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III dan sudah sepatutnya dan pada tempatnya apabila Penggugat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat I, II dan III secara Tanggung Renteng untuk membayar kerugian tersebut yang dapat diperinci sebagai berikut:

Kerugian Material:

- Bahwa Tergugat I telah menjual Objek Sengketa melalui lelang di Kantor Tergugat II dan dinyatakan ada pemenangnya, oleh karenanya Penggugat mengalami kerugian Material yaitu beralihnya Obyek Sengketa ke pemenang lelang atas perbuatan Tergugat I dan II, dengan demikian otomatis Penggugat mengalami kerugian Material berupa Obyek Tanah dan Bangunan dengan SHGB No. 2254, luas tanah. 180 m2 (Seratus delapan puluh meter persegi) atas nama Riyani Budi Hartanti, dan apabila nantinya di temukan fakta Tergugat III mengalihkan Obyek Sengketa atas nama pemenang lelang dengan cara prosedur yang tidak benar atau tidak sesuai dengan hukum yang berlaku maka, Penggugat akan

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 13 dari 63

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

menuntutnya kepada Tergugat I, II dan III yang di tanggung renteng oleh Tergugat I, II dan III, setelah dipotong pokok hutang Penggugat.

Kerugian Immaterial:

Bahwa Penggugat selaku pemakai Objek Sengketa merasa Tertekan, Stres sehingga membuat Penggugat tidak dapat bekerja dengan maksimal. Yang mana kesemuanya itu tidak dapat dinilai dengan uang. Namun apabila Para Tergugat memaksa untuk dinilai dengan uang, maka kerugian Immaterial Penggugat tidak kurang dari Rp 2.000.000.000,00 (Dua milyar rupiah) yang harus difikirkan dan dibebankan oleh Tergugat I, II dan III ;

37. Bahwa agar Para Tergugat I, II dan III segera menjalankan seluruh isi putusan ini, maka Para Tergugat I, II dan III wajib dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 600.000,00 (Enam Ratus Ribu Rupiah) setiap hari jika keterlambatan dalam melaksanakan putusan terhitung amar putusan dalam perkara a-quo dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya Hukum Banding, kasasi, PK maupun verzet dari Para Tergugat;
38. Bahwa Para Tergugat wajib dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sampai dengan selesai dengan cara dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), apabila salah satu dari Para Tergugat tidak hadir dalam persidangan 3 (Tiga) kali tanpa harus berturut-turut, yang mana Para Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah namun Para Tegugat mengabaikannya, artinya Para Tergugat Tidak Patuh Hukum dan tidak menggunakan haknya;
39. Bahwa gugatan ini berdasarkan pada Bukti-Bukti Otentik, maka keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada permohonan upaya Banding, Kasasi, PK maupun Verzet dari Para Tergugat ;
40. Membebankan seluruh biaya perkara secara keseluruhan yang timbul kepada Para Tergugat akibat adanya gugatan ini;
Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dengan memandang Nilai-Nilai Pancasila dan Nilai Dasar Hukum, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang (Jawa Tengah) dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini yang sangat Penggugat hargai

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 14 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk berkenan Menerima, Memeriksa dan Memutuskan ini dengan amar yang bunyinya sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Menurut Hukum, bahwa Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/SMG/15 tertanggal 21 April 2015 telah cacat hukum sehingga dapat dibatalkan menurut hukum.
3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena meminta Arlini Rahmi Damayanti, S.H. Notaris dan PPAT Kota Semarang untuk membuat Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/SMG/IV/15 tertanggal 21 April 2015 hanya di LEGALISASI saja dan tidak berhadapan serta tidak di bacakan oleh Notaris di depan Penggugat dan Tergugat I.
4. Menyatakan Obyek Sengketa di jual melalui lelang di kantor Tergugat II tidak sah karena Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/SMG/IV/15 tertanggal 21 April 2015 tidak sah menurut hukum, oleh karenanya terhadap Obyek Sengketa yang ada pemenangnya dapat di batalkan menurut hukum.
5. Menyatakan sah Obyek Sengketa di kembalikan pada keadaan semula yaitu Kembali kepada Tergugat I sebagai jaminan pinjaman Penggugat dan Penggugat Kembali untuk mengangsurnya dengan system Restrukturisasi.
6. Menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena melelang Obyek Jaminan yang tidak wajar, sehingga dapat merugikan Penggugat.
7. Menyatakan Tergugat III melakuka Perbuatan Melawan Hukum (PMH) apabila memproses peralihan hak atas nama Obyek Sengketa yang masih dalam sengketa/ proses Hukum.
8. Menyatakan bahwa Tergugat I dan II tidak memberikan Keseimbangan Hak dan Kedudukan terhadap Penggugat.
9. Menyatakan sah Penggugat meminta Ganti Kerugian Materiil kepada Tergugat I dan II terhadap Obyek Sengketa yang di jual oleh Tergugat I melalui lelang di kantor Tergugat II dan ada

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 15 dari 63

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

pemenangnya, kerugian Materiil Tanah dan Bangunan SHGB No. 2254, luas tanah 180 m² (Seratus delapan puluh meter persegi) atas nama Riyani Budi Hartanti dan juga meminta ganti kerugian Materiil kepada Tergugat III apabila dapat di temukan fakta Obyek Sengketa beralih atas nama pemenang lelang melalui proses hukum yang tidak benar.

10. Menyatakan sah Ganti Kerugian Immateriil Penggugat sebesar Rp 2.000.000.000,00 (Dua milyar rupiah).

11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservation Beslaag) atas tanah sengketa / Obyek Sengketa yaitu sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2254, luas tanah: 180 m². a/n Riyani Budi Hartanti yang terletak di Kel. Matesih, Kec. tembalang, Kota Semarang. Dengan batas - batas:

- sebelah timur : Kav. 13
- sebelah selatan : Kav. 42
- sebelah barat : Jl. Bukit Kelapa Raya
- sebelah utara : Kav. 44

12. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ganti rugi Materiil kepada Penggugat secara tanggung renteng secara tunai dan seketika dengan bukti pembayaran yang sah.

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 600.000,00 (Enam Ratus Ribu Rupiah) setiap hari kelambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sampai dengan selesai dengan cara dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), apabila Para Tergugat tidak hadir dalam persidangan 3 (Tiga) kali tanpa harus berturut-turut jika Para Tergugat tidak melaksanakan salah satu dari Tujuan Hukum yaitu Kepatuhan.

15. Menghukum Para Tergugat serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.

16. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu. (Uitvorbaar bij voorraad) meskipun ada permohonan upaya hukum Banding, Kasasi, PK maupun Verzet dari Para Tergugat.

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg. Hal 16 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sampai dengan selesai.

SUBSIDAIR

Memberikan suatu putusan lain yang oleh Pengadilan Negeri Semarang adil layak dan pantas dalam suatu Peradilan yang Baik dengan berfokus pada Nilai - Nilai Reliquius sehingga tercapainya Keadilan yang berdasarkan pada Nilai-Nilai Pancasila.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas, Tergugat I hadir kuasanya bernama sdr. Widodo Arrys Setianto, MH, karyawan PT. BPR Agung Sejahtera, alamat di JL. KELUD RAYA NO.17D, Bendan Ngisor, Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 Februari 2023, Tergugat II hadir kuasanya bernama Tio Serepina Siahaan, SH. LLM Dan kawan-kawan, Para pejabat dan staf pada kantor kementerian Keuangan, alamat di Gedung Djuanda I lantai 15 Kementerian Keuangan RI Jalan Dokter Wahidin Nomo 1 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Februari 2023, dan Tergugat III hadir kuasanya bernama Edy Sumarsono, A.Ptnh. MM dan kawan kawan, para pejabat dan staf pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, alamat di Jl. Mangun sarkoro No, 23 Karangkidul, Semarang Tengah Kota Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 Februari 2023,;

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 Yoga Siswanto, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban tertanggal 22 Pebruari 2023, Tergugat II mengajukan

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 17 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jawaban pada tanggal 11 April 2023 dan Tergugat III mengajukan jawabannya pada tanggal 11 April 2023;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat I, II dan III tersebut diatas masing-masing sebagai berikut:

Jawaban dari Tergugat I:

A. DALAM EKSEPSI : -----

I. Tentang Gugatan Penggugat Nebis In Idem ; -----

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang diajukan adalah obyek sengketa perkara a quo sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan/ rumah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.2254/ Meteseh, Luas 180 m2, atas nama Riyani Budi Hartini yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah yang saat ini dikenal dengan Jl.Bukit Kelapa Raya Blok A1 No.43, RT.003, RW.011 Perum Bukit Kencana Jaya Semarang;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat juga mempermasalahkan mengenai Legalitas Perjanjian Kredit No.4930/PK/AS/SMG/V/15, tanggal 21 April 2015, dimana Para pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut, akan tetapi Penggugat menyatakan Perjanjian kredit tidak sah dan tidak sesuai dengan aturan hukum;
3. Bahwa permasalahan tersebut terdapat beberapa perkara yang sama dan telah diuji dalam Pengadilan yang sama , baik di Tingkat Pertama, Banding dan Kasasi, adapun untuk Putusan tersebut sebagai berikut :

➤ PENGADILAN NEGERI SEMARANG :

Perkara No.113/Pdt.G/202018/PN.Smg

Hari dan Tanggal Putusan : Selasa, 28 Agustus 2018

“ Amar Putusan “

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Penggugat kabur/ Tidak jelas (Obscuur Libel);

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 18 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp.1.647.300,-(satu juta enam ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus rupiah);

➤ PENGADILAN TINGGI JAWA TENGAH :

Banding Perkara No.94/Pdt/2019/PT.Smg

Hari dan Tanggal Putusan : Kamis, 04 April 2019

“ Amar Putusan “

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 29 Agustus 2018 Nomor 113/Pdt.G/2018/PN.Smg, yang dimohonkan banding tersebut diatas;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.00,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

➤ PENGADILAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA :

Kasasi Perkara No.648 K/PDT/2020

Hari dan tanggal Putusan : Selasa, 05 Mei 2020

“ Amar Putusan “

MENGADILI

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi RIYANI BUDI HARTANTI tersebut ;

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 19 dari 63

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

2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 94/PDT/2019/PT[^].SMG tanggal 4 April 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.113/Pdt.G/2018/PN.Smg, tanggal 28 Agustus 2018 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Tolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA ;

Tolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00,- (lima ratus ribu rupiah)

4. Bahwa obyek sengketa dalam ketiga putusan tersebut diatas adalah sama dalam perkara ini, sehingga sudah sepatutnya dan wajib menurut hukum terhadap perkara ini yang sama dinyatakan “ NEBIS IN IDEM “ (hal ini sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 KHUPerdata), menurut hukum tidak dapat diajukan lagi, hal ini juga sudah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Azas Nebis In Idem, dimana dalam surat edaran tersebut diberikan penegasan agar azas Nebis In Idem dapat terlaksana dengan baik demi kepastian hukum bagi pencari keadilan serta menghindari adanya putusan yang berbeda maka sepatutnya atas gugatan Penggugat untuk perkara a quo dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) karena Nebis In Idem ;

Bahwa berdasarkan uraian serta penjelasan tersebut diatas, maka untuk itu dalam Surat Gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara No 46/Pdt.G/2023/PN.Smg pada Pengadilan Negeri Semarang, secara jelas adanya perkara yang sama yang telah di ajukan Penggugat sebelumnya, sehingga untuk gugatan penggugat tersebut sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 20 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atau setidaknya gugatan Penguat dinyatakan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa dalam Jawaban Tergugat I apa yang termuat baik dalam Eksepsi mohon dianggap tertuang dan terbaca kembali pada bab dalam Pokok Perkara ;
2. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil dari Penguat yang dikemukakan dalam Surat gugatan tertanggal 30 Januari 2023 kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I ;
3. Bahwa Tergugat I adalah PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agung Sejahtera yang bergerak dibidang perbankan sebagaimana dalam Akta Perndirian Perusahaan No. 72 tanggal 18 Mei 1990 yang dibuat, ditanda tangani dihadapat Notaris F. Eka Sumarningsih, S.H.
4. Bahwa dalam gugatan Penguat yang diajukan adalah obyek sengketa perkara a quo sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan/ rumah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.2254/ Meteseh, Luas 180 m2, atas nama Riyani Budi Hartini yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah yang saat ini dikenal dengan Jl.Bukit Kelapa Raya Blok A1 No.43, RT.003, RW.011 Perum Bukit Kencana Jaya Semarang dan mempermasalahkan mengenai Legalitas Perjanjian Kredit No.4930/PK/AS/SMG/V/15, tanggal 21 April 2015, dimana Para pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut, akan tetapi Penguat menyatakan Perjanjian kredit tidak sah dan tidak sesuai dengan aturan hukum dan terhadap perkara tersebut adalah “ Nebis In Idem “ telah diuji dalam Pengadilan yang sama , baik di Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Semarang Perkara No.113/Pdt.G/202018/PN.Smg , Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dealam Tingkat Banding No.94/Pdt/2019/PT.Smg dan Pengadilan Mahkamah Agung RI dalam Tingkat Kasasi No.648 K/PDT/2020 yang semuanya telah di putus dan telah berkuatan hukum tetap;
5. Bahwa pada point angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 26 dan 29 yang dalam gugatan Penguat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 21 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Perjanjian Kredit No.4930/PK/AS/SMG/V/15, tanggal 21 April 2015 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah tidak benar, mengada – ada dan tidak mempunyai dasar hukum ;

TANGGAPAN TERGUGAT I :

- 1) Bahwa Tergugat I adalah PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agung Sejahtera yang bergerak dibidang perbankan sebagaimana dalam Akta Perndirian Perusahaan No. 72 tanggal 18 Mei 1990 yang dibuat, ditanda tangani dihadapat Notaris F. Eka Sumarningsih, S.H.
- 2) Bahwa Penggugat adalah perorangan yang mendapatkan fasilitas Pinjaman Kredit sebesar Rp.250.000.000.00,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, terhitung mulai tanggal 21 April 2015 sampai dengan 21 April 2020 sebagaimana dalam Perjanjian Kredit No.4930/PK/AS/SMG/V/15, tanggal 21 April 2015, yang telah disetujui dan disepakati oleh Para Pihak ,untuk mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut; dan terhadap perjanjian kredit tersebut telah dilegalisasi oleh Notaris dan PPAT Alrini Rahmi Damayanti.SH, sehingga untuk Perjanjian Kredit tersebut diatas telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 dan Pasal 1320 KUHPerdara yang menjelaskan sebagai berikut :

Pasal 1313 KUHPerdara :

“ Perjanjian adalah sesuatu dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih “.

Pasal 1320 KUHPerdara

Syarat sah perjanjian :

 1. Kesepakatan Para Pihak
 2. Cakap Para Pihak
 3. Mengenai suatu hal tertentu
 4. Sebab yang halal
- 3) Bahwa oleh karena Penggugat telah menyetujui dan menyepakati syarat – syarat yang ada dalam Perjanjian Kredit

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 22 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diatas, maka dalam hal Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/SMG/V/15, tanggal 21 April 2015 telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sebagaimana dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan ;

“ Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang - Undang berlaku sebagai Undang - Undang bagi mereka yang membuatnya,”

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan – alasan yang ditentukan Undang - Undang, Persetujuan harus dilaksanakan dengan Itikad baik “

Dan berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana dalam Pasal 1338 KUHPerdara tersebut diatas Para Pihak dalam membuat Kontrak bebas untuk membuat suatu perjanjian , apapun isi dan bagaimana bentuknya;

- 4) terhadap fasilitas pinjaman kredit tersebut diatas Penggugat telah menyerahkan agunan/ jaminan berupa sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan/ rumah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.2254/ Meteseh, Luas 180 m2, atas nama Riyani Budi Hartini yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah yang saat ini dikenal dengan Jl.Bukit Kelapa Raya Blok A1 No.43, RT.003, RW.011 Perum Bukit Kencana Jaya Semarang dan terhadap agunan/ jaminan tersebut telah dibebani Sertifikat Hak Tanggungan No.07646/2015, tanggal 22 Juni 2015, Peringkat Pertama yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.186/2015, tanggal 3 Juni 2015;
- 5) Bahwa dengan berjalannya waktu Penggugat mengalami kemacetan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I dan Tergugat I telah melakukan upaya pendekatan persuasif kepada Penggugat, akan tetapi Penggugat selalu janji – janji belaka saja dan tidak terealisasi pembayaran bahkan sulit untuk ditemuinya guna membicarakan solusi penyelesaian pinjaman kreditnya, dan Penggugat selalu menghindar dan tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan pinjaman kredit kepada Tergugat I;

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 23 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Bahwa oleh karena Penggugat sudah tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan pinjaman kreditnya kepada Tergugat I maka Tergugat I mengirimkan Surat kepada Penggugat sebagai berikut:

➤ Surat Peringat ke 1

No.138/BPR-AS-SP/SMG/VII/SMG,
Tanggal 09 Juli 2015

➤ Surat Peringat ke 2

No.150/BPR-AS-SP/SMG/VII/15
Tanggal 24 Juli 2015

➤ Surat Peringat ke 3

No.0132/BPR-AS-SP/SMG/VII/16
Tanggal 12 Juli 2016

➤ Surat Pemberitahuan Lelang

No.S-019/BPR-AS/SMG/II/2018
Tanggal 13 Februari 2018

- 7) Bahwa dengan tidak adanya realisasi kewajiban pembayaran serta tidak ada itikad baik baik Penggugat untuk menyelesaikan pinjaman kredit kepada Tergugat I dapat dikategorikan Penggugat telah WANPRETASI kepada Tergugat I sebagaimana dalam Pasal 6 UUHT jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) dimana debitur telah cidera janji;

Pasal 6 UUHT :

“Apabila Debitur cidera janji , maka berdasarkan Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan “

Pasal 20 ayat 1 huruf (a) :

“Apabila Debitur wanprestasi maka Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 24 dari 63

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

melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu “

- 8) Bahwa oleh karena Penggugat tidak ada itikad baik untuk penyelesaian kewajiban pembayaran kepada Tergugat I maka Tergugat I mengajukan Permohonan Lelang kepada Tergugat II dan untuk limit harga lelang terhadap agunan/ jaminan milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.2254/ Meteseh, Luas 180 m2, atas nama Riyani Budi Hartini yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, mengacu pada Nilai Hak Tanggungan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Tanggungan No.07646/2015, tanggal 22 Juni 2015, Peringkat Pertama yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.186/2015, tanggal 3 Juni 2015;
- 9) Bahwa Tergugat I juga telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Penetapan hari dan tanggal lelang tertanggal 13 Februari 2018 kepada Penggugat perihal akan dilakukan Penjualan lelang terhadap agunan/ jaminan Penggugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang / KPKNL Semarang atau Tergugat II yang pelaksanaan pada hari Rabu, tanggal 14 Maret 2018 tempat : KPKNL Semarang Jl. Imam Bonjol No,01D GKN It.4 Semarang ;
- 10) Bahwa Tergugat I masih menunggu etikad baik Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran pinjaman kredit kepada Tergugat I sampai sebelum hari H pelaksanaan Lelang jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang /KPKNL Semarang atau Tergugat II, akan tetapi Penggugatpun tetap saja tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I, yang pada akhirnya pelaksanaan lelang berjalan dan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.2254/ Meteseh, Luas 180 m2, atas nama Riyani Budi Hartini yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, dinyatakan laku terjual / ada penawar tertinggi sebesar Rp 375.000.000,- (tiga ratus ratus

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 25 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuh puluh lima juta rupiah) , sebagaimana Salinan RISALAH Lelang No.255/37/2018 tanggal 14 Maret 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang / KPKNL Semarang atau Tergugat II ;

6. Bahwa sebelum melakukan permohonan lelang Hak Tanggungan terhadap agunan / jaminan Penggugat oleh Tergugat I telah dilakukan tahap demi tahap untuk penyelesaian akan tetapi tidak ada itikad baik Penggugat untuk menyelesaikan pinjaman kredit kepada Tergugat I dan permohonan lelang yang diajukan melalui Tergugat II telah sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara No.46/Pdt.G/2023/PN.Smg, untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI : -----

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya –tidaknya gugatan Pengugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU

Apabila majelis Hakim berpendapat lain, mohon diputus seadil – adilnya demi Keadilan dan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa .

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 26 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban dari T II :

Jawaban atas gugatan Penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan a quo adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan barang jaminan Penggugat atas perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2254 seluas 180 m² atas nama Riyani Budi Hartanti (Penggugat), terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, yang dilakukan melalui Tergugat II dengan status objek lelang laku terjual dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melelang objek jaminan yang tidak wajar.
 - b. Risalah Lelang tidak diberikan atau diperlihatkan kepada Penggugat.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - c. Penggugat selaku Debitur terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/SMG/IV/15 tanggal 21 April 2015 dengan adanya Surat Peringatan I No. 138/BPR-AS-SP/SMG/VII/15 tanggal 9 Juli 2015, Surat Peringatan II No. 150/BPR-AS-SP/SMG/VII/15 tanggal 24 Juli 2015, dan Surat Peringatan III No. 132/BPR-AS-SP/SMG/VII/16 tanggal 12 Juli 2016, yang ketiganya diterbitkan oleh Tergugat I kepada Penggugat.
 - d. Objek perkara a quo merupakan barang jaminan atas perjanjian kredit No. 4930/PK/AS/SMG/IV/15 tanggal 21 April 2015 yang telah diikat hak tanggungan peringkat I atas nama Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 07646/2015 tanggal 22 Juni 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 186/2015 tanggal 3 Juni 2015 sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit Penggugat.
 - e. Proses lelang objek perkara a quo telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Lelang"), dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 255/37/2018 tanggal 14 Maret 2018 dengan hasil lelang objek lelang laku terjual, karenanya dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat II dalam melaksanakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum adalah keliru.

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 27 dari 63

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

- f. Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan.

3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

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

Eksepsi Nebis In Idem

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi:

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.

Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.”

Berdasarkan ketentuan tersebut pokok perkara yang telah pernah diperiksa sebelumnya dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) tidak dapat diajukan kembali ke Pengadilan.

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata tersebut, gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang nebis in idem dikarenakan pokok sengketa yang diajukan Penggugat telah pernah diperiksa dalam perkara Nomor 113/Pdt.G/2018/PN.Smg jo. Nomor 648 K/Pdt/2020 tanggal 5 Mei 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) sehingga tidak dapat diajukan kembali ke Pengadilan, sebagai berikut:

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 28 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa pokok sengketa yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo sama persis dengan Pokok sengketa pada perkara Nomor 113/Pdt.G/2018/PN.Smg jo. No. 94/PDT/2019/PT.SMG jo. No. 648 K/Pdt/2020 yaitu berkenaan dengan adanya perjanjian utang piutang Penggugat dengan Tergugat I dengan jaminan berupa SHGB No. 2254 seluas 180 m² atas nama Riyani Budi Hartanti (Penggugat), terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang dikarenakan Penggugat tidak sanggup melakukan pembayaran angsuran pinjaman sehingga dilakukan lelang terhadap objek hak tanggungan milik Penggugat yang menurut Penggugat proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum.
- b. Pada posita angka 12 halaman 7 gugatannya Penggugat mengakui bahwa gugatan a quo merupakan gugatan kedua kalinya, di mana gugatan atas objek sengketa sebelumnya tercatat dengan register No. 113/Pdt.G/2018/PN.Smg jo. No. 94/PDT/2019/PT.SMG jo. No. 648 K/Pdt/2020 yang amarnya berbunyi:

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Riyani Budi Hartanti tersebut;
- Memperbaiki sama Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 94/PDT/2019/PT.SMG tanggal 4 April 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 113/Pdt.G/2018/PN.Smg tanggal 28 Agustus 2018 sehingga amar selengkapny sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Tolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Tolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 29 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa perkara nomor 113/Pdt.G/2018/PN.Smg jo. No. 94/PDT/2019/PT.SMG jo. No. 648 K/Pdt/2020 telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 13 halaman 8 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan putusan kasasi No. 648 K/Pdt/2020 memberikan kesempatan lagi bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan atas objek sengketa karena dalam amarnya berbunyi Tolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat.
3. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang sangat tidak berdasar hukum sama sekali karena amar putusan judex juris tersebut justru memperbaiki putusan judex facti Pengadilan Tinggi yang mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat sehingga gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaring) menjadi menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat dan melanjutkan pemeriksaan pokok perkara dan memberi putusan dalam pokok perkara menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
4. Bahwa berdasarkan amar putusan Mahkamah Agung No. 648 K/Pdt/2020 tanggal 5 Mei 2020, perkara tersebut telah diputus dalam pokok perkaranya, dan pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana perkara a quo jelas memiliki kualifikasi subjek dan objek yang sama dengan perkara No. 113/Pdt.G/2018/PN.Smg jo. No. 94/PDT/2019/PT.SMG jo. No. 648 K/Pdt/2020 yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht), sehingga apabila Penggugat mengajukan gugatan yang sama, maka menjadikannya nebis in idem.
5. Bahwa penerapan asas nebis in idem dimaksudkan agar tidak terjadi putusan yang saling bertentangan sehingga terdapat kepastian hukum, sebagaimana yang dimaksudkan oleh Ketua Mahkamah Agung Bagir Manan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor No. 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas nebis in idem.
6. Bahwa terhadap asas nebis in idem telah banyak diterapkan oleh Mahkamah Agung sebagaimana Yurisprudensinya:
- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan "Hakikat dari asas hukum nebis in idem

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 30 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama.”

- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan “Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkraacht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum nebis in idem.”
- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan “Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan Penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak.”
- d. Putusan Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan “karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima.”
- e. Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan “Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas nebis in idem, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama.”
- f. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan “Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan nebis in idem.”
- g. Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan “Menurut Hukum Acara Perdata, asas nebis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya.”

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 31 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dimaksud, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) karena mengandung formulasi gugatan yang tidak jelas serta mengandung petitum yang saling bertentangan (vide Pasal 125 ayat (1) HIR dan Pasal 149 ayat (1) RBg).
2. Bahwa dalam petitum gugatannya angka 2 halaman 18, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/AMG/15 tanggal 21 April 2015 telah cacat hukum sehingga dapat dibatalkan menurut hukum.
3. Bahwa kemudian dalam petitum gugatannya angka 4 halaman 19, Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan objek sengketa dikembalikan pada keadaan semula yaitu kembali kepada Tergugat I sebagai jaminan pinjaman Penggugat dan Penggugat kembali untuk mengangsumnya dengan sistem restrukturisasi.
4. Bahwa petitum angka 2 dan angka 4 tersebut kontradiktif satu sama lain, sehingga menjadikan tuntutan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libel) apakah akan menuntut membatalkan perjanjian kredit atau melanjutkan perjanjian kredit.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka patut kiranya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Eksepsi Error in Persona

1. Bahwa terjadinya proses lelang objek perkara a quo adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor 193/S-BPR-AS/DIR/XI/2017 tanggal 20 November 2017 dari PT Bank Perkreditan Rakyat Agung Sejahtera (BPR-AS) in casu Tergugat I.
2. Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan 195/S-BPR-AS/DIR/XI/2017 tanggal 20 November 2017 dari Tergugat I sebagaimana mengutip bunyi angka 4:

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 32 dari 63

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

"4. Bahwa, BPR Agung Sejahtera bertanggung jawab penuh dan membebaskan pejabat lelang dari KPKNL Semarang terhadap tuntutan ganti rugi dan /dwangsom/uang paksa serta segala gugatan baik perdata maupun tuntutan pidana timbul sebagai akibat dari pelelangan barang-barang yang kami ajukan lelang."

8. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK Lelang yang menyebutkan yaitu:

Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK No. 27/PMK.06/2016:

- (2.) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.
- (3.) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

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

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

DALAM POKOK PERKARA

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

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg. Hal 33 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

Akar Permasalahan A quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

3. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah point of view dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi concern. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Pembiayaan yang telah dilakukan oleh Penggugat.
4. Bahwa dalam perkara a quo, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/SMG/IV/15 tanggal 21 April 2015 (Perjanjian) adalah Penggugat/Debitur dan Tergugat I/Kreditur dengan barang jaminan sebidang tanah dan bangunan SHGB No. 2254 seluas 180 m² atas nama Penggugat.
5. Bahwa faktanya, Penggugat sebagaimana pula diakui Penggugat dalam dalil posita angka 14 halaman 8 gugatan, tidak dapat melunasi 100% utangnya kepada Tergugat I. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Debitur telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian a quo (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I selaku Kreditur pemegang hak tanggungan berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
6. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan a quo yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
7. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 34 dari 63

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

(PMH), dan menarasikannya sebagai korban (playing victim) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian a quo. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat sebagai penjamin yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukan Penggugat.

8. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan

“Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;”

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

“bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/IV/2017,

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 35 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

10. Bahwa objek perkara a quo sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit milik Penggugat atas perjanjian kredit Penggugat (debitur) pada Tergugat I (Kreditur) yang tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/SMG/IV/15 tanggal 21 April 2015 di mana atas perjanjian tersebut, Penggugat telah mengagunkan objek perkara a quo sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit Penggugat dengan memberikan hak tanggungan peringkat I atas nama Tergugat I sesuai SHT Nomor 07646/2015 tanggal 22 Juni 2015 dan APHT Nomor 186/2015 tanggal 3 Juni 2015.
11. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 36 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

12. Bahwa in casu telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur atas Perjanjian a quo, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.

13. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

14. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara a quo kepada Tergugat II sebagai kantor lelang negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

15. Bahwa dalam APHT Nomor 186/2015 tanggal 3 Juni 2015 telah diatur:

Pasal 2

"Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini:

- ...
- Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 37 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara Lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian sebagian;

...”

16. Bahwa dengan demikian, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas wanprestasi/cedera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat, terlebih Penggugat telah secara sadar mengakui dalam posita angka 14 halaman 8 gugatannya bahwa kredit atas nama Penggugat kepada Tergugat I mengalami kemacetan atau gagal bayar. Artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utang Penggugat kepada Tergugat I.

17. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara a quo telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil petitum gugatan serta dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara a quo adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Lelang melalui Tergugat II adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil petitum angka 8 halaman 19 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II tidak memberikan keseimbangan hak dan kedudukan terhadap Penggugat.

18. Bahwa sebagaimana Tergugat II jelaskan, Penggugat telah mengagunkan objek perkara a quo sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit Penggugat dengan memberikan hak tanggungan peringkat I atas nama Tergugat I yang tunduk pada ketentuan UU HT sehingga sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan.

19. Bahwa karena telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur atas Perjanjian a quo, sehingga Tergugat I selaku

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 38 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.

20. Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

21. Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

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

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

23. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara a quo melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 39 dari 63

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

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

- putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
- SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)."

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

26. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga Pembeli yang beriktikad baik dilindungi oleh hukum, oleh

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg. Hal 40 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya dalil-dalil posita dan petitum Penggugat tersebut sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak.

Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Oleh Penggugat

27. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil petitum angka 6 halaman 19 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melelang objek jaminan yang tidak wajar.

28. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara a quo telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 6 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

29. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 193/S-BPR-AS/DIR/XI/2017 tanggal 20 November 2017 dari Tergugat I.

30. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- Copy Perjanjian Kredit No. 4930/PK/AS/SMG/IV/15 tanggal 21 April 2015;
- Copy Surat Peringatan I No. 138/BPR-AS-SP/SMG/VII/15 tanggal 9 Juli 2015;
- Copy Surat Peringatan II No. 150/BPR-AS-SP/SMG/VII/15 tanggal 24 Juli 2015;
- Copy Surat Peringatan III No. 132/BPR-AS-SP/SMG/VII/16 tanggal 12 Juli 2016;
- Copy SHGB No. 2254 atas nama Riyani Budi Hartanti;

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg. Hal 41 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Copy SHT No. 07646/2015 tanggal 22 Juni 2015 dan APHT No. 186/2015 tanggal 3 Juni 2015;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 1030/2018 tanggal 14 Maret 2018;
- Surat Penetapan Harga Limit tanggal 20 November 2017;
- Laporan Penilaian Tanah dan Bangunan BPR Agung Sejahtera tanggal 10 April 2017
- Surat Pernyataan No. 195/S-BPR-AS/DIR/XI/2017 tanggal 20 November 2017;
- Surat Pemberitahuan Lelang No. S-019/BPR-AS/SMG/II/2018 tanggal 13 Februari 2018 dari Tergugat I kepada Penggugat selaku Debitur;
- Pengumuman Lelang pertama melalui selebaran tanggal 13 Februari 2018;
- Pengumuman lelang kedua melalui surat kabar Harian Wawasan tanggal 28 Februari 2018.

31. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang karena setelah dilakukan pengecekan, dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-541/WKN.09/KNL.01/2018 tanggal 9 Februari 2018 yang ditujukan kepada Tergugat I.

32. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat selaku Debitur dan pemilik jaminan, serta pengumuman lelang sebanyak dua kali sebagaimana dokumen persyaratan lelang.

33. Bahwa dalam lelang a quo, objek lelang laku terjual maka dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 255/37/2018 tanggal 14 Maret 2016 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.

34. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah dan sesuai dengan ketentuan Pasal 4 PMK Lelang dan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg. Hal 42 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung) Tahun 2007 yang menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Pasal 4 PMK Lelang

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”

35. Bahwa sesuai uraian di atas, dalam gugatan Penggugat sama sekali tidak terlihat/tidak disebutkan proses dan ketentuan mana dalam pelelangan a quo yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

36. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak.

Tanggapan Atas Dalil Penggugat Yang Menyatakan Risalah Lelang Tidak Diberikan atau Diperlihatkan kepada Penggugat

37. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil penggugat angka 9 halaman 5 posita gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Risalah Lelang tidak diberikan atau diperlihatkan kepada Penggugat.

38. Bahwa dalam ketentuan Pasal 93 PMK Lelang telah diatur mengenai pihak-pihak yang berhak memperoleh salinan risalah lelang sebagai berikut:

Pasal 93 PMK Lelang

“KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang dan/ atau surat-surat atau dokumen yang dilekatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Minuta Risalah Lelang yaitu Penjual, Pembeli/ ahli warisnya/ orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan.”

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg. Hal 43 dari 63

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

39. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, jelas terbukti bahwa Penggugat tidak termasuk sebagai pihak yang berhak untuk dapat diperlihatkan atau diberitahukan mengenai dokumen Risalah Lelang, apalagi diberikan salinannya.

40. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, tindakan Tergugat II tidak memberikan Risalah Lelang kepada Penggugat sudah sesuai ketentuan yang berlaku, maka sudah sepatutnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Tanggapan Atas Dalil Yang Menyatakan Penggugat Tidak Dilibatkan

Dalam Penentuan Nilai Limit Sehingga Nilai Limit Tidak Terlalu Rendah

41. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita angka 27 halaman 14 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa penjualan objek sengketa a quo dilakukan Tergugat I tanpa melibatkan Penggugat dalam menentukan harga limit dan menentukan jasa penilai independen sehingga Tergugat I menentukan dengan harga yang tidak wajar dan jauh dari harga pasar.

42. Bahwa penentuan nilai limit lelang dan penilaian harga objek lelang merupakan kewenangan mutlak Tergugat I selaku Penjual. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan berikut ini:

- a. Pasal 1 angka 28 PMK Lelang, Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
- b. Pasal 17 ayat (1) PMK Lelang, yang bertanggung jawab dalam menetapkan Nilai Limit adalah Penjual;
- c. Pasal 43 ayat (2) PMK Lelang, penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;
- d. Pasal 44 ayat (4) PMK Lelang, penetapan Nilai Limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL;
- e. Pasal 50 ayat (5) PMK Lelang, KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

43. Bahwa tidak terdapat peraturan atau ketentuan yang mengatur bahwa penentuan nilai limit harus mendapat kesepakatan atau melibatkan Debitur in casu Penggugat.

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 44 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44. Bahwa ketentuan Pasal 44 PMK Lelang juga telah mengatur terkait penetapan penilai dalam nilai limit sebagai berikut:

Pasal 44 PMK Lelang

(1) Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir

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

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

45. Bahwa Pasal 44 PMK lelang tersebut telah dengan jelas mengatur, penentuan Nilai Limit tidak hanya dapat dilakukan oleh penilai independen akan tetapi juga dapat dilaksanakan oleh Penaksir yang berasal dari Penjual.

46. Bahwa penetapan nilai limit atas lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai independen diatur lebih lanjut dalam Pasal 45 huruf b PMK Lelang sebagai berikut:

Pasal 45 huruf b PMK Lelang

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

...

- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ;...

...

47. Bahwa sesuai dengan Surat Penetapan Harga Limit tanggal 20 November 2017 yang diterbitkan oleh Penjual in casu Tergugat I, nilai limit objek lelang a quo adalah sebesar Rp375.500.000. nilai ini adalah hasil

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 45 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penaksiran yang dilakukan oleh Penjual berdasarkan Laporan Penilaian Tanah dan Bangunan tanggal 10 April 2017.

48. Bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 45 huruf b PMK Lelang, karena nilai limit objek lelang di bawah Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) maka penentuan nilai limitnya tidak harus berdasarkan penilaian Penilai Independen, akan tetapi, dapat dilakukan oleh Penaksir yang berasal dari Penjual, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 44 PMK Lelang.
49. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Kreditur (Tergugat I) telah memenuhi ketentuan dalam hal penentuan nilai limit objek lelang, maka sudah sepatutnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Tuntutan ganti kerugian dan uang paksa (dwangsom) yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum

50. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita angka 36 dan 37 halaman 16 s.d. 17 dan petitum angka 9 s.d. 13 halaman 19 s.d. 20 gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil berupa SHGB No. 22254 dan immateriil sebesar Rp2.000.000.000 (dua miliar rupiah), serta uang paksa (dwangsom) sebesar Rp600.000 (enam ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
51. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
52. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat.
53. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
- a. Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 46 dari 63

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

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

b. Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

54. Bahwa terkait dengan uang paksa yang dituntut oleh Penggugat, Tergugat II menolak dengan tegas hal tersebut karena berdasarkan ketentuan Pasal 606a Rv, suatu tuntutan uang paksa (dwangsom) tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang menghukum untuk melakukan pembayaran sejumlah uang.

55. Bahwa tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) bertentangan dengan:

a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973

- Dwangsom hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1234 BW;
- Dwangsom tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan.

b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:

- Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;
- Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil.

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 47 dari 63

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

56. Bahwa pendapat hukum Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, 1992, halaman 133 menyatakan "Dalam Pasal 606 a Rv itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang".

57. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi dan uang paksa (dwangsom) yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Tidak Berdasarkan Hukum

58. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita angka 34 halaman 15 dan petitum angka 11 halaman 20 gugatannya yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang untuk meletakkan sita jaminan atas objek lelang dalam perkara a quo.

59. Bahwa terkait dengan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) tersebut haruslah ditolak, karena sebagaimana penjelasan Tergugat II di atas, pelelangan atas objek jaminan a quo telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku dan telah ditetapkan pemenang lelangnya, maka pemenang lelang secara hukum berhak melakukan tindakan sebagai pemilik dan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh Undang-Undang. Dengan demikian permohonan Penggugat bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

60. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas kiranya dapat dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas objek lelang dalam perkara a quo.

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

61. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita angka 39 halaman 18 dan petitum angka 16 halaman 21 gugatannya yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi.

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 48 dari 63

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

62. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

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

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

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

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 49 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

65. Bahwa dalam perkara a quo Penggugat tidak menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai Objek Sengketa dan dengan demikian jelas bahwa tanpa disertainya pemberian jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan objek sengketa tersebut, maka pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

66. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka uitvoerbaar bij voorraad yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A quo

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

68. Bahwa demikian halnya dalam perkara a quo, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Penggugat dan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I a quo.

69. Bahwa dengan dalil-dalil Penggugat yang mengakui bahwa Penggugat selaku Debitur tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian a quo, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara a quo sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat II walaupun dalam gugatannya Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dan justru menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat II. Hal tersebut mencerminkan iktidak tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas wanprestasinya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat.

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 50 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

70. Bahwa selanjutnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada petitum angka 2 yang meminta agar menyatakan perjanjian kredit cacat hukum sehingga dapat dibatalkan. Bahwa petitum tersebut justru menunjukkan iktikad tidak baik dari Penggugat untuk mengambil keuntungan dalam perkara a quo, yaitu setelah menikmati fasilitas kredit dari Tergugat I, Penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya tetapi justru menuntut ganti rugi.

71. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili dan memeriksa perkara a quo berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan proses lelang a quo dan Risalah Lelang Nomor 255/37/2018 tanggal 14 Maret 2016 adalah sah secara hukum;
- Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian materil dan immateriil yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan menolak permohonan pembayaran uang paksa (dwangsom);
- Menyatakan menolak permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag);
- Menyatakan menolak permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Jawaban dari Tergugat III

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 51 dari 63

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

I. DALAM EKSEPSI.

1. Gugatan Penggugat nebis in idem

- a. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang nebis in idem, karena berdasarkan gugatan yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana posita halaman 7, dimana Penggugat telah mengajukan gugatan dan telah diputus sebagaimana Putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN.Smg jo Nomor 94/PDT/2019/PT.SMG jo. Nomor 648 K/Pdt/2020.
- b. Bahwa amar putusan Nomor 113/Pdt.G/2018/PN.Smg jo Nomor 94/PDT/2019/PT.SMG jo. Nomor 648 K/Pdt/2020 pada intinya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- c. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat ditereima (niet ontvankelijke verklard).

2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat III adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun dalam dalil gugatan Penggugat (Posita & Petitum) yang menyatakan dan menguraikan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Tergugat III yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat kepada Tergugat III menjadi tidak layak, karena tidak di dukung dengan dalil-dalil yang pasti dan jelas, oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Tergugat III dari perkara a quo serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa jawaban Tergugat III dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 52 dari 63

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

dalil gugatan dari Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Tergugat III adalah Lembaga mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Tergugat III mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.
4. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah SHGB Nomor 2254/Meteseh tercatat atas nama Penggugat, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang.
5. Bahwa terhadap SHGB Nomor 2254/Meteseh dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 07646/2015, APHT PPAT Arlini Rahmi Damayanti Nomor 186/2015 tanggal 3-6-2015, pada PT Bank Perkreditan Rakyat Agung Sejahtera, berkedudukan di Semarang.
6. Bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 4930/PK/AS/SMG/V/15 tanggal 21 April 2015.
7. Bahwa terkait dengan permasalahan yang timbul sebagai akibat dari Perjanjian Kredit Nomor 4930/PK/AS/SMG/V/15 tanggal 21 April 2015 tidak menjadi tugas dan kewenangan Tergugat III sebagaimana Tergugat III dalilkan dalam point 2 dan 3 di atas.
8. Bahwa permasalahan dalam perkara ini adalah merupakan permasalahan internal yang tidak ada sangkut pautnya dengan

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg. Hal 53 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III, sehingga Tergugat III tidak dapat menanggapi lebih jauh terkait dengan gugatan Penggugat.

9. Bahwa terkait dengan pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana dalil Penggugat pada point 39, Tergugat III menolak dengan tegas karena putusan serta merta dijatuhkan dengan memperhatikan SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001. Bahwa Penjatuhan putusan serta merta bersifat eksepsional, dimana hakim sebelum menjatuhkan putusan harus benar-benar memahami sifat penggunaan lembaga serta merta tersebut.
10. Bahwa penjatuhan putusan serta merta bersifat fakultatif bukan imperatif, artinya hakim tidak wajib mengabulkan permohonan serta merta tetapi apabila di dalam pembuktian gugatan serta merta tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana tercantum dalam Pasal 180 ayat(1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg, maka Hakim dapat mengabulkan gugatan dengan putusan serta merta.
11. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2000, putusan serta merta dapat dikeluarkan jika:
 - a. gugatan berdasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya oleh pihak lawan;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa beritikad baik;
 - d. gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - e. dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 54 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan; dan
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 46/Pdt.G/2023/PN.Smg berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.
- Menyatakan Tergugat III untuk keluar dari pihak dalam perkara Gugatan quo.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik, Tergugat I dan II mengajukan duplik untuk Tergugat III tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk, atas nama Riyani Budi Hartanti., diberi

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 55 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda bukti P-1 ;

2. Fotocopy surat Persetujuan Kredit, tanggal 21 April 2015, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotocopy Daftar riwayat Kredit, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Slip Potongan dan Biaya Kredit dan Realisasi Kredit, diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotocopy Setoran., diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotocopy Jadwal Riwayat Kredit, diberi tanda bukti P-6 ;
7. Fotocopy surat Hal Pemberitahuan Lelang, tertanggal 13 Februari 2016, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Surat dari Legal Consultant agus Nurudin dan Associates pada tahun 2017 dan 2022, diberi tanda bukti P-8 ;
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Semarang, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 648 K/PDT/2020, diberi tanda bukti P-10 ;

Bukti surat tersebut berupa fotocopy bermeterai cukup telah diperiksa dan dicocokkan ternyata tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan, kecuali P-1 diperlihatkan aslinya dipersidangan dan sama dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan sangkalannya mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit., diberi tanda bukti TI-1 ;
2. Fotocopy Akta Kuasa, diberi tanda bukti TI-2 ;
3. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), diberi tanda bukti TI-3;
4. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan (SHT), diberi tanda bukti TI-4 ;
5. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan, diberi tanda bukti TI-5;
6. Fotocopy Surat Peringatan I, diberi tanda bukti TI-6 ;

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 56 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Surat Peringatan II, diberi tanda bukti TI-7 ;
8. Fotocopy Surat Peringatan III, diberi tanda bukti TI-8 ;
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti TI-9 ;
10. Fotocopy Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti TI-10;
11. Fotocopy Surat Pengumuman Ke dua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti TI-11;
12. Fotocopy Surat Keterangan Pemenang Lelang, diberi tanda bukti TI-12;
13. Fotocopy Kwitansi Lelang, diberi tanda bukti TI-13;
14. Fotocopy Grose Risalah Lelang, diberi tanda bukti TI-14;
15. Fotocopy Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata, tanda bukti TI-15;
16. Fotocopy Putusan Perkara Perdata Banding, diberi tanda bukti TI-16;
17. Fotocopy Putusan Perkara Kasasi Perdata, diberi tanda bukti TI-17;

Bukti surat tersebut berupa fotocopy bermeterai cukup telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-4, TI-5, dan TI-6, TI-7, TI-9, TI-10, TI-11, TI-12, TI-13, TI-14, TI-15, TI-16 dan TI-17 tidak ada aslinya fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agung Sejahtera , tanggal 20 November 2017., diberi tanda bukti TII-1;
2. Fotocopy surat Pernyataan PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agung Sejahtera, tanggal 20 November 2017, diberi tanda bukti TII-2;
3. Fotocopy surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), tanggal 14 Maret 2018, diberi tanda bukti TII-3;
4. Fotocopy SHGB No. 2254 atas nama Riyani Budi Hartanti, diberi tanda bukti TII-4a ;
5. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan (SHT), tanggal 22 Juni 2015 diberi tanda bukti TII-4b;

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 57 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 3 Juni 2015, diberi tanda bukti TII-4c;
7. Fotocopy Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agung Sejahtera , tanggal 9 Juni 2015, Surat Peringatan I., diberi tanda bukti TII-5a;
8. Fotocopy surat Pernyataan PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agung Sejahtera, tanggal 24 Juli 2015, Surat Peringatan II diberi tanda bukti TII-5b;
9. Fotocopy surat Pernyataan PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agung Sejahtera, tanggal 12 Juli 2016, Surat Peringatan III diberi tanda bukti TII-5c;
10. Fotocopy surat Kepala KPKNL Semarang, tanggal 9 Februari 2018, diberi tanda bukti TII-6;
11. Fotocopy Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agung Sejahtera, tanggal 13 Februari 2018, Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti TII-7;
12. Fotocopy Selebaran tanggal 13 Februari 2018, sebagai Pengumuman Lelang Pertama, diberi tanda bukti TII-8a;
13. Fotocopy Pengumuman Lelang ke dua, , melalui surat kabar Harian Wawasan, tanggal 28 Februari 2018, diberi tanda bukti TII-8b;
14. Fotocopy Risalah Lelang No. 255/37/2018 tanggal 14 Maret 2018, diberi tanda bukti TII-9;
15. Fotocopy Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, diberi tanda bukti TII-10;
16. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda bukti TII-11;

Bukti surat tersebut berupa fotocopy bermeterai cukup telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-4a, TII-4b, dan TII-7, tidak ada aslinya fotocopy dari fotocopy dan TII-10 tidak ada aslinya fotocopy dari Print aut;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan bukti surat ;

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 58 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan saksi dan ataupun ahli;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan II mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 1 Agustus 2023, sedangkan Penggugat mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 15 Agustus 2023 dan Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa ternyata didalam jawaban Para tergugat terdapat eksepsi bukan tentang kewenangan mengadili, karena eksepsi bukan kewenangan mengadili maka tidak dibuat putusan sela;

Menimbang, bahwa di dalam eksepsi para tergugat mempersoalkan adanya nebis in idem, bahwa menurut Para twrgugat pokok sengketa di dalam prkara aquo telah pernah diputus oleh pengadilan dengan putusan yang telah berkuat hukum tetap, yaitu putusan Pengadilan Ngeri Semarang No. 113/Pdt.G/2028/PN.Smg tanggal 28 Agustus 2018, Pengadilan Tinggi Semarang No. 94 /Pdt.G/2019/PT.Smg tanggal 04 April 2019 dan kasai No. 648/Pdt.G/2020 tanggal 05 Mei 2020;

Menimbang, bahwa apakah benar bahwa sengketa dalam perkara aquo telah diputus oleh pengadilan dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, menurut majelis diperlukan adanya pembuktian terlebih dahulu, karena diperlukan adanya pembuktian terlebih dahulu maka eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara, karena telah memasuki pokok perkara maka eksepsi tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa di dalam eksepsi Tergugat II dipersoalkan bahwa gugatan penggugat kabur, karena Tergugat II dalam eksepsi tersebut menyatakan tentang adanya perjanjian kredit No. 4930/PK/AS/AMG/15 tanggal 21 April 2015;

Menimbang, bahwa apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat II di buat perjanjian kredit No. 4930/PK/AS/AMG/15 tanggal 21 April 2015, menurut majelis diperlukan adanya pembuktian terlebih dahulu, karena

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 59 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperlukan adanya pembuktian terlebih dahulu maka eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara, karena telah memasuki pokok perkara maka eksepsi tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Tergugat II juga menyatakan bahwa gugatan penggugat kabur karena Tergugat II telah melakukan proses lelang atas obyek perkara, apakah benar bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan lelang dengan prosedur yang benar, menurut majelis diperlukan adanya pembuktian terlebih dahulu, karena diperlukan adanya pembuktian terlebih dahulu maka eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara, karena telah memasuki pokok perkara maka eksepsi tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam eksepsinya juga menyatakan bahwa gugatan penggugat adalah kabur karena Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun;

Menimbang, bahwa apakah benar bahwa Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun, menurut majelis diperlukan adanya pembuktian terlebih dahulu, karena diperlukan adanya pembuktian terlebih dahulu maka eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara, karena telah memasuki pokok perkara maka eksepsi tersebut ditolak;

II. DALAM PKPK PERKARA

Menimbang, bahwa diatas telah dipertimbangkan semua eksepsi dari Para Tergugat dan ternyata eksepsi dari Para Tergugat tersebut ditolak semuanya;

Menimbang, bahwa karena eksepsi dari Para tergugat ditolak semuanya maka selanjutnya akan dipertimbangkan tentang materi pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat, jawaban Para Tergugat, replik dan duplik tersebut diatas majelis dapat merumuskan adanya pokok sengketa dalam perkara aquo adalah sebagai berikut:

1. Bahwa menurut Penggugat antara penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menanda tangani perjanjian kredit No. 4930/PK/AS/SMG/V/15 tanggal 21 April 2015, akan tetapi menurut Panggugat perjanjian tersebut tidak sah karena para pihak tidak berhadapan di kantor Notaris, dan akta tersebut tidak dibacakan terlebih dahulu oleh Notaris yang membuat perjanjian kredit tersebut, oleh karena itu menurut Penggugat perjanjian tersebut tidak sah maka dapat dibatalkan;

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 60 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa karena perjanjian kredit tersebut tidak sah, maka Penggugat dalam petitumnya menuntut agar perjanjian tersebut dinyatakan telah cacat hukum, agar Tergugat I, II dan III, dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan proses pelelangan atas obyek sengketa dibatalkan;
3. Bahwa Para Tergugat membatah seluruh dalil Penggugat yang ada di dalam gugatan Penggugat

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya tersebut telah mengajukan bukti berupa bukti P -1 sampai dengan P -10, setelah majelis meneliti adanya bukti-bukti surat tersebut ternyata bukti P -2 sampai dengan P -10 hanya foto copy dari foto copy yang tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan, sedangkan untuk P - 1 yang berupa foto copy dari asli KTP an Penggugat diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa menurut majelis bukti surat yang berupa foto copy dari foto copy yang aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan, dan tidak bersesuaian serta tidak didukung oleh bukti lain yang sah maka bukti surat tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, ternyata bukti surat P -2 sampai dengan P -10 hanya berupa foto copy dari foto copy, yang aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan, tidak bersesuaian dan tidak didukung oleh bukti lain yang sah maka bukti P -2 sampai dengan P -10 yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat P -1 berupa foto copy dari asli KTP an. Penggugat, menurut majelis bukti KTP an Penggugat tidak ada relevansinya dengan pokok sengketa dalam perkara aquo (tidak sahnya perjanjian kredit No. 4930/PK/AS/SMG/V/15 tanggal 21 April 2015, karena para pihak tidak berhadapan di kantor Notaris, dan akta tersebut tidak dibacakan terlebih dahulu oleh Notaris), oleh karena itu maka bukti P -1 tersebut cukup alasan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena telah ternyata semua bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak mempunyai nilai pembuktian dan tidak ada relevansinya dengan pokok sengketa dalam perkara aquo dan telah ternyata pula Penggugat tidak mengajukan saksi dan atau ahli, maka harus

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 61 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya maka petitum dalam bagian gugatannya ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, sedangkan Para Tergugat dalam jawabannya tidak ada yang mengajukan gugatan balik / rekonsensi, maka majelis tidak perlu lagi mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Para Tergugat;

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

Memperhatikan Pasal 163 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.457.500,- (satu juta empat ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Selasa, tanggal 15 Agustus 2023, oleh kami Sarwedi, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, Eli Suprpto, SH. Dan Bambang Budi Mursito, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis tersebut diatas, dengan dibantu oleh Heru Satriawan, S.H., M.H.. Panitera Pengganti dan dihadiri kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat II dan Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Eli Suprpto, S.H.

Sarwedi, S.H., M.H

Bambang Budimursito, S.H.

Panitera Pengganti,

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 62 dari 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Heru Satriawan, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp. 10,000,-
2. Redaksi	:	Rp. 10.000,-
3. Proses	:	Rp. 50.000,-
4. PNBP	:	Rp. 50.000,-
5. Panggilan	:	Rp.1.289.500,-
6. Penggandaan	:	Rp. 18,000,-
7. Pendaftaran	:	Rp. 30,000,-
Jumlah	:	Rp. 1.457.500,-
(satu juta empat ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)		

Putusan 46/Pdt.G/2023/PN Smg.Hal 63 dari 63

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)