



PUTUSAN

Nomor 91/Pdt.G/2023/PN Kpn

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

M DEVIT MAULANA RIZAL, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir, Malang, 29 Desember 1982, Umur 39 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, Tempat tinggal Jl.Kyai Mojo RT 18/ RW 02, Gondangegi Kulon, Malang- Jawa Timur,dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nanang Nilson,S.H.,M.H.; Kahono,S.H.; Peni Astriawati,S.H., Advokat Pada Kantor NANANG NILSON,S.H.,M.H. & REKAN, yang berkedudukan di Jalan Raya Wapoga No. 2, Perum Ngujil Permai II, Bunulrejo, Blimbing Kota Malang Telpn : 0341-4372354 Jawa Timur,Indonesia Kota Malang 65123 – Jawa Timur – Indonesia Berdasarkan surat Kuasa Khusus Tertanggal 20 Maret 2023 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

LAWAN

1. PT BANK MEGA TBK. KANTOR PUSAT JAKARTA CQ PT BANK MEGA TBK. CABANG MALANG, Jl. Jaksa Agung Suprpto No.27, Samaan, Kecamatan Klojen, Kota Malang Jawa Timur 5111, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tuti Andayani Sebayang,S.H.,Tunggul Tambunan,S.H.,Moch.Pring Musibatawi,S.H.,Djoko Seno Nugroho,S.H.,Yoga Wisnu Yoedapradja,S.H.,Ferry Edward M.Gultom,S.H.,Erza Besari Putra,S.H.,Dwiky Pradipta,S.H., selaku karyawan PT.BANK MEGA Tbk Berdasarkan surat Kuasa Khusus Tertanggal 5 Juli 2023 , selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Hal 1 dari hal 85, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **RADEN DARIUS** di Jl. Raya Satelit Utara CT-23 B RT 07/RW 03 Kelurahan Tunjungsari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya sebagai pemenang lelang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MALANG**, Jl. S. Supriadi No.157, Bandungrejosari, Kecamatan Sukun, Kota Malang Jawa Timur 5148 dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ridho Wahyono, Ali Ridho, Lutfia Novitasari, Mahfudi, Yanti Robiyana, Suci Ari Pertiwi, Satria Islam Putra Sarabis masing-masing selaku Kepala KPKNL, Kepala Seksi Hukum KPKNL dan Pelaksana KPKNL Malang Berdasarkan surat Kuasa Khusus Tertanggal 31 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN BPN-ATR RI CQ. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN-ATR) KABUPATEN MALANG**, Jl. Terusan Kawi No.10, Gading Kasri, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur 5116 dalam hal ini memberikan kuasa kepada Moch.Zainul Arifin, A.Ptnh., M.H, Lina Pramawati, SH., Eka Fitrianti Nur Qomariyah, SH., Tri Lestari Khoirrani, SH., Rifaldy Maulana Setyadji, SH., masing-masing selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan dan PPNPN Malang Berdasarkan surat Kuasa Khusus Tertanggal 6 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Hal 2 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kapanjen pada tanggal 24 Mei 2023 dalam Register Nomor 91/Pdt.G/2023/PN Kpn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT memilih menyelesaikan perkara di Pengadilan Negeri Kapanjen karena berdasarkan Pasal 23 UUPK menetapkan bahwa menggugat dapat dilaksanakan di tempat kedudukan Konsumen
2. Bahwa PENGGUGAT merupakan nasabah dari TERGUGAT I yang berkedudukan di Jl. Jaksa Agung Suprpto No.27, Samaan, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Jawa Timur.
3. Bahwa PENGGUGAT merupakan Debitur dari perjanjian kredit yang dilakukan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang pada kemudian hari menimbulkan perbuatan melawan hukum berujung pada sengketa
4. Bahwa pada tahun 2012 PENGGUGAT melakukan perjanjian Kredit dengan TERGUGAT I dengan nominal persetujuan Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah)
5. Bahwa pada tahun 2013 PENGGUGAT mendapat penambahan dana di rekening (top up) sebanyak Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah)
6. Bahwa atas utang tersebut PENGGUGAT menjaminkan sebidang Tanah dan bangunan SHM No 173 jaminan berupa sebidang tanah Persil No. 05 Blok D1 seluas 1351 m2 (seribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi) terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur a/n M. Devit Maulana Rizal
7. Bahwa Undang – Undang No. 10 Tahun 1998 Perubahan atas UU No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 ayat 2 memberikan definisi tentang Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam

Hal 3 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

8. Bahwa dapat diketahui tujuan dari Bank menurut UU Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah dirubah menjadi Undang – Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 4 adalah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.
9. Bahwa berdasarkan Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4 ayat 3 terkait hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa sehingga sebagaimana tersebut diatas merupakan perbuatan melawan hukum.
10. Bahwa dalam penyerahan hak tanggungan kreditur dan debitur dilarang memperjanjikan klausula yang menyatakan bahwa debitur sebagai pemilik agunan (beding van zoivering) berdasarkan Pasal 12 UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji batal demi hukum. Sehingga perjanjian hak tanggungan batal demi hukum.
11. Bahwa dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7 huruf a dijelaskan bahwa kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam melaksanakan kegiatan usahanya. TERGUGAT I tidak memberikan copy perjanjian kepada PENGGUGAT sehingga TERGUGAT I memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan itikad baik dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 276.000.000 (dua ratus tujuh puluh enam juta rupiah)

13. Bahwa dapat PENGGUGAT jelaskan mengenai kronologis kejadian sebagai berikut:

13.1 Bahwa pada tahun 2011 perjanjian utang-piutang tersebut diambil alih (take over) oleh PT. Bank Pan Indonesia Tbk (Panin Bank) dengan nominal Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan proses sertifikat a/n M. Devit Maulana Rizal

13.2 Bahwa pada tahun 2012 perjanjian pada poin 14.2 diambil alih (take over) kepada TERGUGAT I dengan nominal Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan penambahan dana di rekening (top up) sebanyak Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) pada tahun 2013

13.3 Bahwa melakukan take over untuk membayar utang debitur di bank lain merupakan pelanggaran prinsip kehati-hatian sebagaimana di atur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/35/DPAU tentang Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank. Prinsip-prinsip dalam pemberian kredit bank adalah suatu asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Dengan demikian TERGUGAT I memenuhi kualifikasi melakukan perbuatan melawan hukum.

13.4 Bahwa pada tahun 2014 kredit mulai macet dengan angsuran perbulan sebesar Rp. 23.000.000 (dua puluh tiga juta rupiah)

13.5 Bahwa selama kurun waktu 2014 hingga 2015 PENGGUGAT telah menyetorkan Rp. 276.000.000 (dua ratus tujuh puluh enam juta rupiah) sehingga sisa hutang menjadi Rp. 354.000.000 (tiga ratus lima puluh empat juta rupiah)

Hal 5 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13.6 Bahwa selama kurun waktu pada poin 13.5 PENGGUGAT mengajukan pelunasan dan disetujui sebesar Rp. 330.000.000 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dengan telah disetorkan oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah)

13.7 Bahwa sisa hutang menjadi Rp. 300.000.000 (Tiga ratus juta rupiah) pada tahun 2015 dan sejak saat itu angsuran macet selama 7 (tujuh) tahun

13.8 Bahwa pada tahun 2017 PENGGUGAT diberi informasi oleh TERGUGAT I bahwa objek sengketa sudah laku dilelang seharga Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)

13.9 Bahwa PENGGUGAT tidak diberitahu tentang adanya proses pelelangan

13.10 Bahwa pada tahun 2018 ada seseorang yang mengaku utusan pemenang lelang yang memberitahukan bahwa sertifikat sudah atas nama R. Darius Agung Arizal dan mengaku sudah berkekuatan hukum tetap (incracht)

13.11 Bahwa berdasarkan penetapan Ketua pengadilan Negeri Kapanjen Kelas 1B tanggal 16 Desember 2020 Nomor 1/Eks/2020/PN.Kpn muncul Aanmaning eksekusi pengosongan dengan Nomor W14-U35/2670/HK.02/11/2021 Tentang Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan yang dilaksanakan pada tanggal 30 November 2021 di Lokasi Obyek Eksekusi Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang.

13.12 Bahwa pada tanggal 29 Maret 2022 terdapat surat yang diterima oleh PENGGUGAT melalui Kantor Pos dari Pengadilan Negeri Kapanjen tentang pemberitahuan pelaksanaan eksekusi.

13.13 Bahwa pada bulan Mei tahun 2022 terjadi eksekusi pengosongan namun gagal dilaksanakan.

Hal 6 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13.14 Bahwa pada tanggal 12 Juli 2022 terjadi eksekusi pengosongan.

13.15 Bahwa pada tanggal 19 Juli 2022 terdapat berita acara yang diterima oleh PENGGUGAT yang menyatakan telah terjadi eksekusi pengosongan

14. Bahwa dengan tidak diberikannya copy perjanjian kredit serta bukti pembayaran angsuran dari TERGUGAT I, maka TERGUGAT I telah melakukan pelanggaran hak konsumen Pasal 4 Ayat (3) Undang-undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yakni, " hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa". Dengan melanggar UUPK tersebut TERGUGAT I telah memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan hukum;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum terdiri yang dilakukan oleh TERGUGAT I dari:

a. Adanya perbuatan melawan hukum Bahwa adanya perbuatan melawan hukum terjadi karena TERGUGAT melanggar undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yakni Pasal 4 ayat (3) konsumen memiliki hak untuk hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa; ayat (5) hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut; dan ayat (8) hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;

Hal 7 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



b. Adanya kesalahan yang menimbulkan kerugian Bahwa kesalahan di sini terjadi karena TERGUGAT I melakukan ancaman lelang melalui KPKNL Malang dengan harga lelang terjual di bawah harga pasar padahal harga objek sengketa mencapai Rp.1.614.250.000 (satu milyar enam ratus empat belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada tahun 2012 yang terletak di Jl. Banyuwang II RT/RW 04/02, Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi.

c. Orang yang karena kesalahannya wajib mengganti kerugian Karena adanya perbuatan TERGUGAT I yang mengancam menjual objek hak tanggungan di bawah harga pasar, maka jelas akan menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Sehingga TERGUGAT I perlu membatalkan lelang atas hak tanggungan atau jaminan milik PENGGUGAT

16. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II Bahwa adanya perbuatan melawan hukum yang terjadi karena TERGUGAT II mengaku telah memiliki objek sengketa secara lelang.

17. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I terdiri dari:

17.1 Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak melakukan prosedur sesuai dengan tata cara pelaksanaan lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri

Hal 8 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang

17.2 Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak melaksanakan kewajiban melakukan pengumuman lelang sehingga melanggar Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 yang berbunyi pelaksanaan lelang wajib didahului dalam pengumuman lelang. Dan Pasal 53 ayat (2) yang berbunyi pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penjual.

17.3 Bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 berbunyi Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;
- b. jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;
- c. pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- d. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan
- e. pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari
- f. Bahwa TURUT TERGUGAT I berdasarkan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 merupakan lembaga yang berwenang untuk mengeluarkan keputusan surat keterangan untuk melengkapi proses lelang
- g. Bahwa Karena TERGUGAT I tidak menjalankan ketentuan Kementerian Keuangan RI (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 maka

Hal 9 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT I telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum.

18. Bahwa berdasarkan pasal 3 ayat 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa TURUT TERGUGAT II memiliki fungsi untuk andil dalam perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah, karena TURUT TERGUGAT II tidak melaksanakan fungsinya sebagaimana diatur dalam Perpres RI dimaksud maka TURUT TERGUGAT II telah memenuhi kualifikas9 perbuatan melawan hukum.
19. Bahwa PENGGUGAT memiliki itikad baik untuk melunasi kredit dengan membayar utang kembali ke pokok kepada TERGUGAT I secara kontinatie melalui Pengadilan Negeri Kepanjen yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
20. Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2016 PENGGUGAT mendapatkan surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang dari TERGUGAT I dengan nomor surat: 143/SMAR-AUC-SBY/2016 yang menunjuk pada surat penetapan KPKNL Malang Nomor: S-2379/WKN.10/KNL.03/2016 yang akan dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 11 November 2016.
21. Bahwa selama ini terkait nilai taksir harga untuk pelelangan aset yang dilakukan oleh TERGUGAT I tidak pernah dikoordinasikan atau dimusyawarahkan bersama PENGGUGAT . Sehingga harga yang ditawarkan dalam lelang tidak sesuai dengan harga pasar aset PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT merasa dirugikan.
22. Bahwa berdasarkan informasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tanggal 31 Januari 2012, debitur masih memiliki hutang pokok sebesar Rp 71.124.026,00 (tujuh puluh satu juta seratus dua puluh empat ribu dua puluh enam rupiah) dengan denda Rp 89.437.367,00 (delapan puluh sembilan juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh tujuh rupiah)

Hal 10 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



23. Bahwa nilai taksir objek sengketa pada tanggal 16 Februari 2021 berdasarkan penilaian Lembaga Jasa Keuangan adalah sebesar Rp 678.826.250,00 (enam ratus tujuh puluh delapan juta delapan ratus dua puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah).

24. Bahwa dalam perjanjian kredit antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I patut diduga terdapat klausula baku yang dilarang oleh undang-undang, karena PENGGUGAT tidak diberi copy perjanjian kredit oleh TERGUGAT I.

25. Bahwa TERGUGAT I secara sadar dengan sengaja tidak memberikan copy atau Salinan surat Perjanjian Kredit kepada PENGGUGAT agar merugikan PENGGUGAT di lain waktu. Maka TERGUGAT I telah melakukan kesalahan dengan kesengajaan.

26. Bahwa TURUT TERGUGAT II memiliki tugas melakukan pengaturan dan pengawasan terhadap kegiatan penyerahan hak atas tanah, yang mana seharusnya TURUT TERGUGAT II juga termasuk di dalamnya. Namun pada kenyataannya masih belum ada pengawasan terhadapnya, terbukti dengan adanya kasus ini yang berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I. Dengan demikian TURUT TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

27. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT I sebagaimana yang terurai di atas telah nyata menimbulkan kerugian pada diri PENGGUGAT karena berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut" PENGGUGAT berhak menuntut ganti rugi sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

27.1 Kerugian Materiil berupa objek Jaminan yang telah dilelang berupa Rumah seharga Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) selanjutnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen untuk menetapkan kerugian PENGGUGAT haruslah mendapat ganti rugi dari para TERGUGAT secara tanggung renteng.

27.2 Kerugian Immateriil sebanyak Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dikarenakan PENGGUGAT merasa dipermalukan di masyarakat dan stress karena rumahnya hilang, sehingga patut mendapat kerugian secara immaterial dari para TERGUGAT

Berdasarkan uraian diatas, PENGGUGAT memohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Kepanjen Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus dan menetapkan :

- 1) Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
- 2) Menyatakan dengan hukum bahwa gugatan ini menggunakan azas pembuktian terbalik;
- 3) Menyatakan dengan hukum bahwa perjanjian kredit antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT batal demi hukum;
- 4) Menyatakan TERGUGAT I, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige daad) yakni Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4;
- 5) Menyatakan dengan hukum bahwa Konsumen sekarang PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang baik, benar dan terbukti beritikad baik untuk melunasi sisa hutangnya melalui kontinatie di Pengadilan Negeri Kepanjen yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- 6) Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan kesalahan dengan Tindakan melakukan lelang jaminan milik PENGGUGAT tanpa informasi atau pemberitahuan terlebih dahulu kepada PENGGUGAT
- 7) Menyatakan dengan hukum tidak sah lelang yang di adakan pada tanggal 19 Juli 2022, Karena telah melanggar ketentuan tentang lelang sebagaimana peraturan kemenkeu Nomor 213 Tahun 2020,

Hal 12 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8) Menyatakan sah dan berharga titipan pembayaran utang PENGGUGAT secara kontientatie melalui Pengadilan Negeri Kepanjen.
- 9) Menyatakan Sah dan berharga Sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang Tanah dan bangunan SHM Nomor 173 Blok D1 seluas 1351 m2 (seribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi) terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang , Provinsi Jawa Timur a/n M. Devit Maulana Rizal
- 10) Menghukum PARA TERGUGAT membayar kerugian secara material sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) secara tanggung renteng secara tunai dan seketika kepada PENGGUGAT .
- 11) Menghukum PARA TERGUGAT membayar kerugian immaterial sebesar 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang harus dibayar oleh PARA TERGUGAT secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT tunai dan seketika.
- 12) Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voer baar bij vooraad) walaupun para TERGUGAT melakukan Banding, Kasasi atau Peninjauan kembali;
- 13) Menyatakan sah dan berharga penerapan Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Kepada Para TERGUGAT yang ditetapkan oleh Hakim dalam amar putusan yang dibebankan kepada para TERGUGAT dan diberlakukan apabila para TERGUGAT tidak melaksanakan Putusan yang ditetapkan
- 14) Menyatakan bahwa pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan merupakan beban dan tanggung jawab Para TERGUGAT ;
- 15) Menghukum Para TERGUGAT membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.
Apabila Mejlis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Hal 13 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut sedangkan untuk Tergugat II tidak hadir ataupun mengirimkan wakilnya di depan persidangan;

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 Gesang Yoga Madyasto, SH. MH Hakim pada Pengadilan Negeri Kapanjen, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Tergugat I mengajukan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- i. Bahwa PENGGUGAT didalam dalil Posita angka 17 dan 18 Gugatan a quo yang pada intinya menyatakan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- ii. Bahwa TURUT TERGUGAT I (in casu KPKNL Malang) dan TURUT TERGUGAT II (in cassu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang) adalah Pejabat Pemerintah atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan Tindakan Pemerintah yang kemudian di gugat oleh Warga Masyarakat (in cassu PENGGUGAT).

Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Perma Nomor 2 Tahun 2019 menyatakan "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara", sehingga menurut hemat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I gugatan PENGGUGAT tersebut bukanlah wewenang Pengadilan Negeri Kapanjen untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut, melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara”.

iii. Bahwa sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) (“PERMA No.2/2019”) dalam Pasal 1 dikatakan sebagai berikut :

“Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

iv. Bahwa dalam Pasal 2 ayat 1 PERMA No.2/2019 mengatur “bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.”

v. Bahwa dalam Pasal 10 dan Pasal 11 PERMA No.2/2019 mengatur bahwa :

Pasal 10 :

“Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Pasal 11 :

Hal 15 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”

- vi. Bahwa KPKNL Malang (TURUT TERGUGAT I) dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang (TURUT TERGUGAT II) merupakan badan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang kemudian digugat oleh warga masyarakat (in cassu PENGGUGAT) sehingga dengan demikian perkara a quo merupakan wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dalam Pasal 2 ayat 1 PERMA No.2/2019.
- vii. Bahwa dikarenakan dalam Gugatan PENGGUGAT termasuk kedalam Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) dikarenakan KPKNL Malang (TURUT TERGUGAT I) dan Badan Pertanahan Kabupaten Malang (TURUT TERGUGAT II) yang merupakan Pejabat Pemerintah yang melaksanakan fungsi Pemerintahan di jadikan pihak dalam perkara a quo maka Pengadilan Negeri Kepanjen secara kompetensi Absolut tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo dengan demikian yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo merupakan kewenangan PTUN.
- viii. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen kiranya dapat memberikan putusan atas eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan Pokok Perkara dengan amar mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang TERGUGAT I sampaikan, serta menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvsnkelijke Verklaard).

Hal 16 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



II. EXEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

Bahwa setelah TERGUGAT I mencermati dengan seksama, gugatan yang diajukan PENGGUGAT adalah masuk dalam Exeptio Non Adimpleti Contractus. PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT, sedangkan fakta hukum yang sebenarnya terjadi adalah TERGUGAT I telah memberikan fasilitas kredit kepada PENGGUGAT sebagaimana telah diakui PENGGUGAT didalam gugatannya dan PENGGUGAT telah menikmati fasilitas kredit tersebut dan berdasarkan Perjanjian Kredit berikut perubahan-perubahannya yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I jangka waktu fasilitas kredit yang diperoleh PENGGUGAT yaitu : fasilitas kredit Fixed Loan (Modal Kerja UKM) (Exist) telah berakhir serta harus dibayar lunas oleh debitur (PENGGUGAT) pada tanggal 28-07-2015 dan fasilitas kredit Fixed Loan (Modal Kerja UKM) (Tambahan baru) telah berakhir serta harus dibayar lunas oleh debitur (PENGGUGAT) pada tanggal 31-01-2016 dan dalam kenyataannya hingga terlewatinya tanggal jatuh tempo kedua fasilitas kredit tersebut debitur (PENGGUGAT) tidak memenuhi kewajibannya tersebut.

Dengan mengingat bahwa Perjanjian Kredit yang ditanda tangani oleh dan antara PENGGUGAT selaku Debitur dan TERGUGAT I selaku Kreditur adalah perjanjian timbal-balik, kedua prestasi secara timbal-balik berhubungan sangat erat satu sama lain, maka kiranya bisa diterima bahwa kalau Pihak yang satu menuntut pemenuhan dari Pihak lain, Pihak yang menuntut pemenuhan (itu sendiri) harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang di sepakati pihak yang bersangkutan yang artinya PENGGUGAT tidak berhak menggugat TERGUGAT I (Kreditur) apabila PENGGUGAT selaku Debitur tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

Dengan demikian adalah wajar menurut hukum, dikarenakan gugatan PENGGUGAT masuk dalam Exeptio Non Adimpleti Contractus maka gugatan PENGGUGAT sudah

Hal 17 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo.

III. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).

Bahwa TERGUGAT I cermati juga dengan seksama, ternyata gugatan yang diajukan PENGGUGAT adalah juga merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel), dengan alasan-alasan antara lain sebagaimana berikut :

- i. Bahwa gugatan PENGGUGAT mempermasalahkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen Kelas 1B tanggal 16 Desember 2020 No.1/Eks/2020/PN.Kpn Jo. Aanmaning eksekusi pengosongan No.W14-U35/2670/HK.02/11/2021 tentang Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan yang diterimanya dari Pengadilan Negeri Kepanjen, akan tetapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT mempermasalahkan pemberian fasilitas kredit yang diterima PENGGUGAT dari TERGUGAT I dan mempermasalahkan proses lelang obyek jaminan (Objek Sengketa) yang dilakukan TERGUGAT I menunjukan ketidak jelasan arah gugatan PENGGUGAT, karena jelas ditegaskan didalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1038 K/Sip/1973 tanggal 1-8-1973 dengan susunan Majelis : Prof. R. Subekti SH, R.Z. Asikin Kusumah Atmadja SH, Sri Widodojati Wiratmo Soekito SH yang pada intinya menyatakan :
"Perkara gugatan terhadap eksekusi, maka yang harus diperiksa hanyalah eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya".

Ini mengindikasikan bahwa seluruh dalil-dalil PENGGUGAT pada gugatan a quo yang didalam pokok materi gugatannya mempermasalahkan pemberian fasilitas kredit dan proses lelang obyek jaminan sebagai dasar hukum untuk melakukan gugatan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen Kelas 1B tanggal 16 Desember 2020 No.1/Eks/2020/PN.Kpn Jo. Aanmaning eksekusi pengosongan No.W14-U35/2670/HK.02/11/2021 tentang Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan yang diterimanya dari Pengadilan Negeri Kepanjen merupakan dalil-dalil yang tidak jelas.



- ii. Bahwa selanjutnya didalam gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 17.1 mendalilkan pada intinya bahwa TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum didalam melelang Objek Sengketa pada tahun 2016 karena tidak sesuai dengan tata cara pelaksanaan lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor 213 Tahun 2020 tentang pelaksanaan lelang.

Dalil Posita PENGGUGAT tersebut semakin menunjukkan bahwa gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan yang yang tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum, karena jika proses lelang Objek Sengketa dilakukan pada tahun 2016 sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No.820/2016 tanggal 01 Desember 2016 maka tidaklah tepat jika PENGGUGAT mendasarkan dalil gugatannya dengan menggunakan peraturan lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor 213 Tahun 2020 tentang pelaksanaan lelang (peraturan yang berlaku 4 tahun kemudian setelah terjadinya lelang) terhadap proses lelang Objek Sengketa yang dilakukan pada tahun 2016.

- iii. Bahwa untuk selanjutnya didalam gugatan PENGGUGAT a quo pada Posita angka 14 mendalilkan pada intinya TERGUGAT I telah melakukan pelanggaran hak konsumen Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang no. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen karena tidak memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.

Bahwa dalil Posita PENGGUGAT tersebut semakin menunjukkan bahwa PENGGUGAT sangat tidak teliti didalam merumuskan dalil-dalil gugatan a quo.

Bahwa hubungan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah hubungan antara Debitur dengan Kreditur yang terkait dengan hubungan hukum pinjam meminjam sebagaimana ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata dan 1320 KUHPerdata, yang berarti merupakan sengketa keperdataan yang tunduk

Hal 19 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



pada ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW) BUKAN merupakan sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha sebagaimana ketentuan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Bahwa baik didalam Perjanjian Kredit yang ditandatangani oleh dan antara M. Devit Maulana Rizal (PENGGUGAT/Pemilik Obyek Sengketa) dengan PT. Bank Mega, Tbk (TERGUGAT I /Kreditur), telah sangat jelas/terang terinformasi/diatur secara terinci apa yang menjadi hak, kewajiban, konsekwensi hukum terhadap masing-masing pihak yang terikat didalam kesepakatan, apa yang diperjanjikan, serta obyek yang dijadikan jaminan. Sehingga menurut TERGUGAT I dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I tidak memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa adalah merupakan dalil-dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena fakta hukumnya dengan ditanda-tanganinya Perjanjian Kredit berikut lampiran dan perubahan-perubahannya dan Perjanjian Jaminan oleh PENGGUGAT (Debitur/Pemilik Obyek Sengketa), maka perjanjian-perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan sebagai berikut :

"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal"

Bahwa karena M. Devit Maulana Rizal (PENGGUGAT/Debitur/Pemilik Objek Sengketa) adalah subyek hukum yang cakap bertindak, dewasa, sehat jasmani dan akal/pikiran sehingga kesepakatan Debitur (M. Devit Maulana Rizal/PENGGUGAT/Pemilik Objek Sengketa) yang diberikan dalam Perjanjian

Hal 20 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kredit dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan telah memenuhi syarat subyektif atas sahnya suatu perjanjian. Demikian pula tentang obyek perjanjian yang jelas dan terang serta obyek jaminan mengenai hal yang tidak dilarang. Bahwa dengan ditanda-tanganinya Perjanjian Kredit beserta lampiran dan perubahan-perubahannya, menegaskan PENGGUGAT selaku Debitur sepakat untuk mengikatkan diri menyetujui klausul-klausul yang ada dalam Perjanjian Kredit beserta lampiran-lampiran dan perubahan-perubahannya tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Mega UKM") nomor : 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tertanggal 29-07-2011 yang menyatakan :

"Debitur dengan ini menyatakan telah membaca, mengerti, memahami, dengan jelas dan menerima baik serta mengikat diri untuk tunduk terhadap seluruh syarat-syarat dan ketentuan umum sebagaimana tertuang dalam Lampiran Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah, Lampiran mana merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Mega UKM"

Junto Pasal 7 alinea 2 Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Mega UKM") nomor : 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tertanggal 29-07-2011 yang menyatakan :

"Demikian setelah ketentuan-ketentuan ini dibaca dan dipelajari dengan seksama oleh DEBITUR dan isinya telah dimengerti oleh DEBITUR dan dengan penuh kesadaran dan tanggung jawab, tanpa ada unsur paksaan dan tekanan dari pihak manapun menandatangani Perjanjian MEGA UKM ini.....dst".

Dengan demikian dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melanggar Undang-Undang no.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, oleh

Hal 21 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo untuk menolaknya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang TERGUGAT I kemukakan pada bagian Eksepsi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara aquo.
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas-tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I dalam Jawaban ini.
3. Bahwa TERGUGAT I berdasarkan ketentuan Umum Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yakni dalam Pasal 1 butir 2 adalah “badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Dengan demikian secara asasi Bank (TERGUGAT I) mengadakan fungsi pembayaran dengan cara mengumpulkan dana masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat untuk menumbuh kembangkan fungsi ekonomi masyarakat.
4. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT dalam Posita angka 9, 11, 15.a gugatan a quo yang pada intinya menggunakan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, sebagai dasar hukum dalam membuat dalil-dalil gugatannya, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa Peraturan perundang-undangan yang dipergunakan oleh

PENGGUGAT sebagai dasar hukum dalam gugatannya adalah tidak tepat, PENGGUGAT telah keliru menggunakan dasar hukum untuk menggugat TERGUGAT I karena sengketa yang terjadi antara PENGGUGAT dengan

Hal 22 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



TERGUGAT I adalah terkait dengan hubungan hukum pinjam meminjam sebagaimana ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata dan 1320 KUHPerdata, yang berarti merupakan sengketa keperdataan yang tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW) BUKAN MERUPAKAN SENGKETA ANTARA KONSUMEN DENGAN PELAKU USAHA SEBAGAIMANA KETENTUAN UU NO. 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT. Bahwa oleh karena dalil PENGGUGAT pada posita angka 9, 11, 15.a gugatan a quo adalah dalil yang tidak berdasar secara hukum dan bertentangan dengan ketentuan hukum oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo untuk menolaknya.

5. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT dalam Posita angka 17.1, 17.2, 17.3 gugatan a quo yang pada intinya menggunakan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor 213 tahun 2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, sebagai dasar hukum untuk mendalilkan bahwa proses lelang objek sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT I yang dilakukan pada tahun 2016 adalah perbuatan melawan hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa penggunaan rujukan hukum yang keliru didalam merumuskan suatu dalil-dalil didalam suatu gugatan menjadikan gugatan tersebut menjadi tidak jelas dan kabur (Obscur Libel) sebagaimana telah TERGUGAT I sampaikan didalam Eksepsi angka III Jawaban pada Pokok Perkara a quo.

Bahwa Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor 213 tahun 2020 jelas tidak dapat dipergunakan sebagai rujukan hukum atas proses lelang Objek Sengketa yang telah dilakukan pada tahun 2016 sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No.820/2016 tanggal 01 Desember 2016.

Bahwa dalil PENGGUGAT pada posita angka 17.1, 17.2, 17.3 gugatan a quo adalah dalil yang tidak berdasarkan secara hukum dan bertentangan dengan

Hal 23 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



ketentuan hukum oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo untuk menolaknya.

6. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT dalam Posita angka 23 gugatan a quo yang pada intinya mendalilkan bahwa berdasarkan penilaian Lembaga Jasa Keuangan nilai Objek Sengketa pada tanggal 16 Februari 2021 adalah sebesar Rp.678.826.250,; sebagai dasar hukum untuk mendalilkan bahwa proses lelang Objek Sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT I yang dilakukan pada tahun 2016 adalah perbuatan melawan hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

a. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, penilaian atas Objek Sengketa yang dilakukan pada tanggal 16 Februari tahun 2021 adalah sangat tidak relevan jika dikaitkan dengan harga Objek Sengketa yang telah laku terlelang pada tahun 2016, menurut hemat TERGUGAT I jika PENGGUGAT ingin mengetahui nilai Objek Sengketa tersebut pada waktu tahun 2016 maka PENGGUGAT harus melakukan penilaian terhadap Objek Sengketa tersebut pada tahun 2016 juga, bukan dilakukan penilaian pada tahun 2021 (5 (lima) tahun kemudian).

b. Bahwa fakta hukumnya pelelangan Objek Sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT I adalah pelelangan terbuka yang diketahui oleh khalayak ramai yang didalam prosesnya penawaran lelang tersebut dilakukan dengan harga penawaran semakin meningkat halmana telah sesuai dengan prosedur serta aturan lelang yang berlaku yakni Pasal 64 Peraturan Menteri Keuangan

Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang
Petunjuk

Pelaksanaan Lelang yang berbunyi :

Pasal 64



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Penawaran Lelang dilakukan dengan cara :

a. Lisan, semakin meningkat atau semakin menurun.

b. Tertulis; atau...dst...

artinya TERGUGAT I didalam melakukan pelelangan Objek Sengketa tetap berusaha agar Objek Sengketa dapat terlelang dengan harga lelang yang terbaik/maksimal tidak terpatok pada harga limit lelang saja, akan tetapi didalam pelaksanaannya harga lelang terbaik/maksimal tersebut semuanya tergantung kepada para peserta lelang, karena para peserta lelang tentunya mempunyai pertimbangan/perhitungan sendiri atas nilai/harga dari Obyek Sengketa dan penilaian para peserta lelang tersebut tidak dapat di intervensi oleh TERGUGAT I ataupun TURUT TERGUGAT I.

7. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT dalam Posita angka 24 gugatan a quo yang pada intinya mendalilkan bahwa dalam perjanjian kredit antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I terdapat klausula baku yang dilarang oleh undang-undang, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa baik didalam Perjanjian Kredit yang ditandatangani oleh dan antara M. Devit Maulana Rizal (PENGGUGAT/Pemilik Obyek Sengketa) dengan PT. Bank Mega, Tbk (TERGUGAT I /Kreditur), telah sangat jelas/terang terinformasi/diatur secara terinci apa yang menjadi hak, kewajiban, konsekwensi hukum terhadap masing-masing pihak yang terikat didalam kesepakatan, apa yang diperjanjikan, serta obyek yang dijadikan jaminan. Karena fakta hukumnya dengan ditanda-tanganinya Perjanjian Kredit berikut lampiran dan perubahan-perubahannya dan Perjanjian Jaminan oleh PENGGUGAT (Debitur/Pemilik Obyek Sengketa), maka perjanjian-perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur

Hal 25 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan sebagai berikut :

"Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal"

Bahwa karena M. Devit Maulana Rizal (PENGGUGAT/Debitur/Pemilik Objek Sengketa) adalah subyek hukum yang cakap bertindak, dewasa, sehat jasmani dan akal/pikiran sehingga kesepakatan Debitur (M. Devit Maulana Rizal/PENGGUGAT/Pemilik Objek Sengketa) yang diberikan dalam Perjanjian Kredit berikut lampiran dan perubahan-perubahannya dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan telah memenuhi syarat subyektif atas sahnyanya suatu perjanjian. Demikian pula tentang obyek perjanjian yang jelas dan terang serta obyek jaminan mengenai hal yang tidak dilarang.

Bahwa dengan ditanda-tanganinya Perjanjian Kredit beserta lampiran dan perubahan-perubahannya, menegaskan PENGGUGAT selaku Debitur sepakat untuk mengikatkan diri menyetujui klausul-klausul yang ada dalam Perjanjian Kredit beserta lampiran-lampiran dan perubahan-perubahannya tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Mega UKM") nomor : 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tertanggal 29-07-2011 yang menyatakan :

"Debitur dengan ini menyatakan telah membaca, mengerti, memahami, dengan jelas dan menerima baik serta mengikat diri untuk tunduk terhadap seluruh syarat-syarat dan ketentuan umum sebagaimana tertuang dalam Lampiran Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah, Lampiran mana merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Mega UKM"

Hal 26 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Junto Pasal 7 alinea 2 Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Mega UKM") nomor : 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tertanggal 29-07-2011 yang menyatakan :

"Demikian setelah ketentuan-ketentuan ini dibaca dan dipelajari dengan seksama oleh DEBITUR dan isinya telah dimengerti oleh DEBITUR dan dengan penuh kesadaran dan tanggung jawab, tanpa ada unsur paksaan dan tekanan dari pihak manapun menandatangani Perjanjian MEGA UKM ini.....dst".

Dengan demikian dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa perjanjian kredit yang telah ditanda tangani oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah klausula baku yang dilarang oleh undang-undang adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo untuk menolaknya.

8. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT pada Posita angka 10 gugatan yang a quo yang pada intinya menyatakan penyerahan Objek Sengketa sebagai agunan berdasarkan Perjanjian hak tanggungan (in cassu Akta Pemberian Hak Tanggungan) batal demi hukum karena memuat klausul yang menyatakan memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut semakin menambah daftar kekeliruan PENGGUGAT didalam merumuskan gugatan a quo, dalil tersebut menunjukkan PENGGUGAT sangat tidak memahami esensi dari gugatannya. PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT I memiliki Objek Sengketa apabila PENGGUGAT wanprestasi, padahal fakta hukumnya yang saat ini memiliki Objek Sengketa adalah Raden Darius (TERGUGAT II) selaku pemenang lelang atas Objek Sengketa berdasarkan Salinan Risalah Lelang

Hal 27 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 820/2016 tertanggal 01 Desember 2016 bukan TERGUGAT I sebagaimana didalilkan PENGGUGAT.

Bahwa dalil PENGGUGAT pada posita angka 10 gugatan a quo adalah dalil yang tidak berdasarkan secara hukum dan bertentangan dengan ketentuan hukum oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo untuk menolaknya

9. Bahwa terkait dalil-dalil PENGGUGAT didalam Posita angka 13 gugatan aquo TERGUGAT I akan menjelaskan hal-hal berikut sebagai pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, guna membuat duduk perkara menjadi terang maka perlu kiranya TERGUGAT I terlebih dahulu menyampaikan proses pemberian fasilitas kredit yang diberikan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, yaitu :

- i. Bahwa fakta hukumnya PENGGUGAT telah mengakui terikat dengan hubungan hukum pinjam meminjam sebagaimana ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata dan 1320 KUHPerdata, yang berarti merupakan sengketa keperdataan yang tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW) BUKAN MERUPAKAN SENGKETA ANTARA KONSUMEN DENGAN PELAKU USAHA SEBAGAIMANA KETENTUAN UU NO. 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT.
- ii. Bahwa TERGUGAT I telah memberikan fasilitas kredit kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT telah menikmati fasilitas kredit tersebut berupa fasilitas Fixed Loan Mega SME sebesar Rp.550.000.000; (limaratus limapuluh juta rupiah) dengan tujuan penggunaan kredit sebagai Take Over dari Bank lain dan tambahan modal kerja, berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Mega UKM") No.165/MLG-LG/UKM/VII/11 tertanggal 29 Juli 2011 dengan jangka waktu

Hal 28 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak tanggal 29 Juli 2011 sampai dengan tanggal 29 Juli 2015.

iii. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I telah menambahkan fasilitas kredit Fixed Loan kepada PENGGUGAT sebesar Rp.80.000.000; (delapan puluh juta rupiah) dengan tujuan penggunaan kredit untuk penambahan modal kerja dibidang perdagangan emas, berdasarkan Perubahan ke I (satu) Terhadap Perjanjian Kredit Mega UKM No.034/MLG-LG/ADD/II/12 tertanggal 31 Januari 2012 sampai dengan 31 Januari 2016.

iv. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit yang diperoleh PENGGUGAT dari TERGUGAT I, PENGGUGAT telah menyerahkan jaminan kepada TERGUGAT I berupa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada dan /atau melekat diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.173/Ketawang, seluas 1.352 m² (seribu tigaratus limapuluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00012/2011 tanggal 17 Juni 2011, terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, tercatat atas nama M. Devit Maulana Rizal (Objek Sengketa).

v. Bahwa selanjutnya terhadap Objek Sengketa tersebut diatas, telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.75/2012 tanggal 11 Januari 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.215/2011 tanggal 09 Agustus 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. I Gde Mastra, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Malang dan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No.3021/2012 tanggal 09 Agustus 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.33/2012 tanggal 10 Februari 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Susi Andyahwati, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Malang.

Hal 29 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

vi. Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.215/2011 tanggal 09 Agustus 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.33/2012 tanggal 10 Februari 2012 adalah merupakan akta notariil yaitu akta yang dibuat oleh pejabat yang sah dan berwenang untuk itu, sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyatakan :

“Suatu akta otentik ialah suatu yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.

vii. Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.75/2012 tanggal 11 Januari 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.215/2011 tanggal 09 Agustus 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. I Gde Mastra, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Malang dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No.3021/2012 tanggal 09 Agustus 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.33/2012 tanggal 10 Februari 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Susi Andyahwati, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Malang, memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga merupakan suatu Akta yang otentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut “UUHT”), yang berbunyi :

Pasal 14 ayat (2) UUHT :

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat

irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN
BERDASARKAN

KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Pasal 14 ayat (3) UUHT :

Hal 30 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Dengan demikian dalam hal PENGUGAT (M Devit Maulana Rizal) selaku Debitur wanprestasi/ingkar janji terhadap kewajibannya kepada

TERGUGAT I (Kreditur) berdasarkan Perjanjian Kredit, maka TERGUGAT I berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas Objek Sengketa sebagai penyelesaian kewajiban PENGUGAT (M Devit Maulana Rizal) selaku Debitur kepada TERGUGAT I selaku Kreditur.

viii. Bahwa selanjutnya adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak gugatan PENGUGAT dalam perkara a quo dan menyatakan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“MEGA UKM”) nomor : 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tertanggal 29-07-2011 berikut lampiran-lampirannya dan Perubahan Ke I (Kesatu) Terhadap Perjanjian Kredit Mega UKM nomor : 034/MLG-LG/ADD/II/12 tertanggal 31-01-2012 yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan Juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.215/2011 tanggal 09 Agustus 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.33/2012 tanggal 10 Februari 2012 Juncto Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.75/2012 tanggal 11 Januari 2012 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No.3021/2012 tanggal 09 Agustus 2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

ix. Bahwa merupakan fakta hukum yang tidak dapat dibantahkan jika PENGUGAT selaku Debitur tidak dapat melakukan kewajibannya kepada TERGUGAT I, yang mana diperkuat dengan Surat Peringatan yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan dan dikirimkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT secara patut dan sah sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu :

- a. Surat Peringatan I (Pertama) no.113/MBD-SME/15 tanggal 11 Februari 2015.
- b. Surat Peringatan II (Kedua) no.117/MDB-SME/15 tanggal 20 Februari 2015.
- c. Surat Peringatan III (Ketiga) no.138/MGS-SME/15 tanggal 05 Maret 2015.

x. Bahwa TERGUGAT I sebagai Lembaga Perbankan yang bertanggung jawab dalam mengelola dana masyarakat harus melakukan tindakan tegas mengenai kredit macet milik Debitur (M Devit Maulana

Rizal/PENGGUGAT). Selain itu keberadaan kredit macet milik PENGGUGAT pada TERGUGAT I juga mempengaruhi performance TERGUGAT I di mata Bank Indonesia sehingga TERGUGAT I harus menempuh cara penyelesaian melalui jalur hukum, berdasarkan Hak Tanggungan, Hak Istimewa yang diberikan Undang-undang untuk menjual di hadapan umum (melelang) obyek jaminan (Objek Sengketa), lalu mengambil hasil penjualannya untuk melunasi kewajiban M Devit Maulana Rizal/PENGGUGAT selaku Debitur.

xi. Bahwa Pasal 8 Lampiran Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Mega UKM") nomor 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tertanggal 29-07-2011 tentang "Peristiwa Kelalaian" yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit yang disepakati oleh M Devit Maulana Rizal selaku Debitur menyatakan :

"BANK berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Mega UKM dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya

Hal 32 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR dan/atau PENJAMIN atau bilamana :

- i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan pailit;
- ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling);
- iii) meninggal dunia (bagi Debitur perorangan);
- iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Mega UKM atau perjanjian lainnya dengan BANK.
- v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya;
- vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan dan/atau lembaga peradilan lainnya;

Atau dengan perkataan lain, TERGUGAT I mempunyai hak untuk menuntut pembayaran secara seketika dan sekaligus lunas atas seluruh kewajiban Debitur (M Devit Maulana Rizal/PENGGUGAT) kepada TERGUGAT I, termasuk dengan cara melakukan pelelangan atas jaminan (Objek Sengketa) bilamana Debitur (M Devit Maulana

Rizal/PENGGUGAT) lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit.

- xii. Bahwa pelelangan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT I atas Jaminan Kredit (Objek Sengketa) sebagaimana tersebut diatas merupakan suatu upaya dan langkah terakhir yang dapat ditempuh oleh TERGUGAT I selaku Kreditur yang sah dan beritikad baik untuk mengambil pelunasan piutangnya, dimana hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.215/2011 tanggal 09

Hal 33 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.33/2012 tanggal 10 Februari 2012, yang menyatakan :

“ Jika Debitor (M Devit Maulana Rizal/PENGGUGAT) TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN UNTUK MELUNASI HUTANGNYA, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas oleh Pihak Pertama (M Devit Maulana Rizal/PENGGUGAT), Pihak Kedua (TERGUGAT I) 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 (M Devit Maulana Rizal/PENGGUGAT) MENJUAL ATAU SURUH MENJUAL DIHADAPAN UMUM SECARA LELANG Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”.

- xiii. Bahwa kondisi wanprestasi/cidera janji Debitor (M Devit Maulana Rizal/PENGGUGAT) tersebut sudah terlebih dahulu melalui tahapan teguran/peringatan kepada PENGGUGAT yang dimulai dengan Surat Peringatan I, II dan III, hal mana Surat Peringatan I, II, dan III sudah diterima dengan baik oleh Debitor (M Devit Maulana Rizal/PENGGUGAT) akan tetapi Debitor (M Devit Maulana Rizal) tetap tidak mengindahkan Surat Peringatan I, II dan III yang telah diberikan oleh Bank/ Kreditur/ TERGUGAT I .
- xiv. Bahwa pelelangan terhadap Objek Sengketa juga telah dilakukan dengan Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR/Pasal 215 ayat (1) RBG, yang menyebutkan penjualan barang sitaan dilakukan dengan perantara Kantor Lelang dan menurut Pasal 1 angka 4 Kep. Menkeu No. 450/KMK 01/2002 yang dimaksud Kantor Lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang (TURUT TERGUGAT I) yang didalam prosesnya sudah terlebih dahulu melalui

Hal 34 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahapan pemberitahuan dan pengumuman sebagaimana yang tertuang didalam lembar kedua baris ke 27 (duapuluh tujuh) dari Salinan Risalah Lelang nomor 820/2016 tertanggal 01 Desember 2016 yang menyatakan :
"Penjualan ini dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah".

"Pihak Kreditur telah mengeluarkan Surat Peringatan I nomor : 113/MBD-SME/15 tanggal 11 Februari 2015, Surat Peringatan II Nomor : 117/MBD-SME/15 tanggal 20 Februari 2015 dan Surat Peringatan III Nomor : 138/MGS-SME/15 tanggal 05 Maret 2015, kepada debitur untuk menyelesaikan hutangnya. Oleh karena debitur tetap tidak melunasi kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang atas barang tersebut diatas"

" Pelelangan ulang ini telah diberitahukan kepada pihak debitur oleh PT. Bank Mega, Tbk cabang Malang dengan Surat nomor : 170/SMAR-AUC-SBY/2016 pada tanggal 22 Nopember 2016"

"Pelelangan ini telah diumumkan oleh Penjual melalui Surat Kabar/Harian Memorandum pada tanggal 24 Nopember 2016 sebagai Pengumuman Lelang Ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya pada tanggal 11 Nopember 2016 dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Email pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>"

Bahwa TERGUGAT I telah memenuhi persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, dimana jika terdapat ketentuan yang tidak dipenuhi maka permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I akan ditolak oleh TURUT TERGUGAT I, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan :

Hal 35 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”

xv. Bahwa berdasarkan uraian TERGUGAT I diatas telah dapat dibuktikan oleh TERGUGAT I bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa telah sesuai dengan tata cara dan prosedur yang diatur dalam Undang-undang hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karenanya Risalah Lelang sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, sebagaimana disebutkan dengan tegas pada ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan halaman 100 yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.

xvi. Bahwa disamping itu Mahkamah Agung juga dalam Putusannya No.1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 telah menentukan “bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi”.

10. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT dalam petitum angka 9 Gugatan a quo yang pada intinya menyatakan memohon sita jaminan atas Objek Sengketa dengan alasan-alasn sebagai berikut :

Bahwa dalil PENGGUGAT diatas terkesan sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali karena mengingat Objek Sengketa tersebut merupakan milik dari TERGUGAT II yang diperoleh berdasarkan Risalah Lelang No.820/2016 tanggal 01 Desember 2016 maka TERGUGAT II

Hal 36 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi undang-undang sehingga terhadap Objek Sengketa tidak dapat diletakkan sita jaminan di atasnya.

Bahwa Mahkamah Agung juga dalam Putusannya No.1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 telah menentukan "bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi"

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (Conservation Beslag) menyebutkan :

- a. Agar para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R. / 261 R.Bg).
- b. Agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkan disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon atau diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon.
- c. Agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa), jadi seimbang dengan yang digugat.
- d. Diharapkan bahwa dikemudian hari dengan adanya surat edaran ini tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dan disamping surat edaran ini hal-hal itu oleh Ketua Pengadilan Tinggi dan Ketua Pengadilan Negeri diletakkan kepada para Hakim dan Para Jurusita baik dalam pertemuan biasa maupun dalam rapat-rapat kerja.

Hal 37 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap dalil PENGGUGAT yang tidak berdasarkan hukum dan tidak jelas dasar hukumnya tersebut kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara a quo untuk menolak dalil PENGGUGAT.

11. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT dalam Petitum angka 11 yang pada intinya menyatakan meminta ganti rugi immateriil sebesar Rp.1.000.000.000; (satu miliar Rupiah) karena merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena fakta hukumnya Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No.650/PK/Pdt/1994 antara A Thamrin vs PT. Merantama (lihat buku Prof. Rosa Agustina "Perbuatan Melawan Hukum") menerbitkan pedoman yang isinya "Berdasarkan Pasal

1370,1371,1372 KUHPerdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, Luka Berat dan Penghinaan artinya ganti rugi immateriil tidak dapat diterapkan pada perkara a quo yang bertitelkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)".

12. Bahwa TERGUGAT I dengan ini menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Petitum angka 10 gugatan a quo yang pada intinya menyatakan meminta ganti rugi materiil sebesar Rp.2.000.000.000; dan ganti rugi immateriil sebesar Rp.1.000.000.000; dengan alasan karena TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT didalam gugatannya, maka tidaklah pantas apabila TERGUGAT I harus membayar ganti rugi materiil dan immateriil sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT.

Bahwa disamping itu adalah kewajiban PENGGUGAT untuk menguraikan ganti rugi/kompensasi secara jelas dan rinci juga disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI ("MA"), yaitu:

- Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan :

Hal 38 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



"Gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna"

- Putusan MA No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan:

"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut"

- Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan:

"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Tergugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan"

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT adalah dalil yang tidak berdasarkan secara hukum oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan a quo untuk menolaknya.

13. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas-tegas dalil PENGGUGAT pada Petitum angka 12 halaman 12 pada gugatan a quo yang pada intinya menuntut Putusan Serta Merta (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) dan Provisionil menyebutkan :

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 :



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lainnya apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”;

*“Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksana putusan serta merta”
;*

- b. Bahwa kemudian SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tersebut dipertegas kembali oleh Ketua Mahkamah Agung RI melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2001 Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorad) dan Provisionil, yang pada intinya meminta agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan bersungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan (Uitvoerbaar Bij Voorad) dan Provisionil.

Berdasarkan uraian TERGUGAT I diatas, telah terbukti bahwa Petitum angka 12 halaman 12 gugatan a quo yang memohon putusan serta merta adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan a quo untuk menolaknya;.

14. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas-tegas dalil PENGGUGAT pada Petitum angka 12 halaman 21 pada gugatan a quo yang pada intinya menyatakan TERGUGAT I tidak pernah berkordinasi dengan PENGGUGAT terkait nilai taksir harga pelelangan Objek Sengketa sehingga harga yang ditawarkan dalam lelang tidak sesuai dengan harga pasar aset PENGGUGAT, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa dalil PENGGUGAT merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum, dikarenakan dalam pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) berdasarkan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan

Hal 40 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan penetapan nilai limit lelang ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi BUKAN Harga Pasar sebagaimana didalilkan PENGGUGAT.

Ini artinya Objek Sengketa dapat terlelang dengan harga yang terbaik (harga pasar) semuanya tergantung kepada para peserta lelang, karena para peserta lelang tentunya mempunyai pertimbangan/perhitungan sendiri atas nilai/harga dari Obyek Sengketa dan penilaian para peserta lelang tersebut tidak dapat diintervensi oleh TERGUGAT I ataupun TURUT TERGUGAT I.

Terhadap dalil PENGGUGAT yang tidak berdasarkan hukum tersebut kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara a quo untuk menolak dalil PENGGUGAT.

15. Bahwa berdasarkan uraian TERGUGAT I diatas maka telah diperoleh fakta hukumnya bahwa seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT a quo yang pada intinya menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT adalah sangat tidak beralasan karena seharusnya PENGGUGAT memahami / mengerti bahwa suatu pihak dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdara haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Ada Suatu Perbuatan, adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum;
- b. Perbuatan Itu Melawan Hukum, Perbuatan yang dilakukan itu, harus melawan hukum, unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut:

Hal 41 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan melanggar undang-undang
- Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (geode zeden);

c. Ada Kesalahan dari Pelaku, untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (schuldelement). Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur- unsur sebagai berikut :

- Ada unsur kesengajaan
- Ada unsur kelalaian (negligence, culpa)
- Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf

(rechtvaardigingsgrond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain;

d. Ada Kerugian Korban, Ada kerugian (schade) yang nyata bagi korban;

e. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian. Ada hubungan yang erat antara kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi.

Bahwa berdasarkan unsur unsur Perbuatan Melawan Hukum yang diuraikan di atas, telah diperoleh FAKTA HUKUM bahwa dalam hal ini M. Devit Maulana Rizal selaku Debiturlah yang telah melakukan Wanprestasi kepada TERGUGAT I dengan tidak menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I, maka TERGUGAT I sebagai Kreditur yang beritikad berhak melakukan eksekusi (lelang) terhadap Jaminan Kredit (Obyek Sengketa a quo) sebagai penyelesaian kewajiban KHAIRINA selaku Debitur kepada TERGUGAT I selaku Kreditur;

Hal 42 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn

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)



16. Bahwa berdasarkan uraian TERGUGAT I diatas maka telah diperoleh fakta hukum bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan PENGGUGAT sama sekali tidak mempunyai dasar hukum dan menegaskan bahwa PENGGUGAT sangat tidak cermat didalam membuat gugatannya sehingga menurut TERGUGAT I dalil-dalil PENGGUGAT tersebut hanyalah sebuah upaya untuk menunda-nunda pelaksanaan eksekusi Obyek Sengketa a quo, karena semua proses yang ada baik pemberian fasilitas kredit, pengikatan jaminan kredit (Obyek Sengketa a quo) sampai dengan pelelangan Jaminan Kredit (Obyek Sengketa) telah dilakukan TERGUGAT I sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga gugatan PENGGUGAT yang demikian telah menunjukkan gejala atau itikad tidak baik dari M. Devit Maulana Rizal (Debitur).

17. Bahwa TERGUGAT I menolak keras dalil PENGGUGAT didalam Petitum angka 13 gugatan a quo yang pada intinya menyatakan Para Tergugat (termasuk TERGUGAT I) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000; (satu juta rupiah) per hari, bila TERGUGAT I tidak melaksanakan isi putusan, dengan alasan sebagai berikut :

- i. Bahwa karena TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT didalam Gugatannya, maka tidaklah pantas apabila TERGUGAT I membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000; (satu juta rupiah) per hari, bila TERGUGAT I tidak mematuhi Putusan.
- ii. Bahwa mengenai dwangsom (uang paksa) halmana tuntutan seperti hal tersebut patut untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, yang tegas berbunyi sebagai berikut :

Hal 43 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.”

Dalil PENGGUGAT sedemikian haruslah ditolak setidaknya tidaknya untuk dikesampingkan;

18. Bahwa untuk lain dan selebihnya TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum sama sekali dan dengan ini maka TERGUGAT I menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun – quod non – benar adalah irrelevant.

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan diatas, dan didukung dengan bukti yang otentik, bersama ini TERGUGAT I memohon, agar Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat pada Pengadilan Negeri Kabupaten Kepanjen agar berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari TERGUGAT I.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT a quo tidak dapat diterima.
2. Menyatakan TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“Mega UKM”) Nomor : 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tertanggal 29-07-2011 yang ditandatangani oleh dan antara M Devit Maulana Rizal (PENGGUGAT) dengan PT. Bank Mega, Tbk (TERGUGAT I) dihadapan Diah Aju Wisnuwardhani, Sarjana Hukum dengan Nomor Legalisasi : 2032/DA/L/2011 tanggal 29 Juli 2011 berikut lampiran-lampirannya Jo. Perubahan Ke I (Kesatu) Terhadap

Hal 44 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit Mega UKM Nomor 034/MLG-LG/ADD/II/12 tertanggal 31-01-2012 yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

4. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.75/2012 tanggal 11 Januari 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.215/2011 tanggal 09 Agustus 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. I Gde Mastra, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Malang dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No.3021/2012 tanggal 09 Agustus 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.33/2012 tanggal 10 Februari 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Susi Andyahwati, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Malang adalah sah, sempurna dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
5. Menyatakan PENGGUGAT telah melakukan Wanprestasi terhadap TERGUGAT I dan tidak beritikad baik.
6. Menyatakan sah dan berharga pelelangan umum atas Obyek Jaminan (Objek Sengketa) yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT I Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berupa Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.75/2012 tanggal 11 Januari 2012 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No.3021/2012 tanggal 09 Agustus 2012 yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Jo. Salinan Risalah Lelang No. 820/2016 tanggal 01 Desember 2016 atas Sertipikat Hak Milik No. 173/Ketawang terdaftar atas nama M Devit Maulana Rizal (Obyek Sengketa) berikut bangunan, tanaman dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya.
7. Menyatakan TERGUGAT I adalah Kreditur yang sah dan beritikad baik.
8. Menyatakan menolak permohonan Sita Jaminan atas Objek Sengketa.

Hal 45 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



9. Menyatakan menolak untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000; (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan.
 10. Menyatakan menolak putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, verset dan kasasi (uitvorbaar bij vorraad).
 11. Menolak permohonan PENGGUGAT agar TERGUGAT I membayar ganti rugi immaterial dan ganti rugi material.
 12. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.
- Atau
- Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Turut Tergugat I mengajukan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan a quo adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I berupa sebidang tanah persil No. 05 Blok D1 SHM Nomor 173 a.n. M. Devit Maulana Rizal seluas 1351 m² terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang (objek perkara), yang dilakukan melalui Turut Tergugat I dengan status laku terjual lelang kepada Tergugat II.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Penggugat terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor: 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tanggal 29 Juli 2011 dan Perubahan Kesatu Perjanjian Kredit Mega UKM Nomor: 034/MLG-LG/ADD/II/12 tanggal 31 Januari 2012, dengan adanya Surat Peringatan I Nomor: 113/MBD-SME/15 tanggal 11 Februari 2015, Surat Peringatan II Nomor: 117/MBD-SME/15 tanggal 20 Februari 2015, dan Surat

Hal 46 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringatan III Nomor: 138/MGS-SME/15 tanggal 5 Maret 2015, yang ketiganya diterbitkan oleh Tergugat I kepada Penggugat.

- b. Proses lelang objek perkara a quo telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor: 820/2016 tanggal 1 Desember 2016 sebagai akta otentik, karenanya dalil Penggugat mengenai pengumuman lelang berdasarkan PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 adalah keliru.
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Turut Tergugat I akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I.
2. Eksepsi Error in Persona

Para Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo:

2.1 Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara a quo yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I. Bahwa terjadinya proses lelang objek perkara a quo adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor: 086/MLG-LG/16 tanggal 14 Nopember 2016 dari Tergugat I.

2.2 Bahwa Surat Permohonan Lelang Ulang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor: 087/MLG-LG/16 tanggal 14 November 2016 dari Tergugat I sebagaimana mengutip bunyi angka 3: "Pemohon lelang selaku Kreditur akan bertanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata atau tuntutan pidana terkait dengan obyek lelang dan membebaskan

Hal 47 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



KPKNL Malang/Pejabat Lelang, baik saat ini/kemudian hari terhadap segala gugatan perdata, tuntutan pidana.”

2.3 Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 17 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 (PMK Lelang) yang menyebutkan yaitu:

Pasal 17 ayat (2) “Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.”

Pasal 17 ayat (3) “Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).”

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

2.5 Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Malang 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 Turut Tergugat I dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Malang sebagai pihak dalam perkara a quo.

DALAM POKOK PERKARA

Hal 48 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Turut Tergugat I 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, Turut Tergugat I dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Turut Tergugat I akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.
3. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit
 - 3.1 Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah point of view dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi concern. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan yang telah dilakukan oleh Penggugat.
 - 3.2 Bahwa dalam perkara a quo, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor: 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tanggal 29 Juli 2011 dan Perubahan Kesatu Perjanjian Kredit Mega UKM Nomor: 034/MLG-LG/ADD/I/12 tanggal 31 Januari 2012 (Perjanjian) adalah Penggugat Debitur dan Tergugat I/Kreditur, dengan barang jaminan berupa sebidang tanah persil No. 05 Blok D1 SHM Nomor 173 a.n. M. Devit Maulana Rizal seluas 1351 m² terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang.
 - 3.3 Bahwa faktanya, Penggugat sebagaimana pula diakuiinya dalam dalil posita halaman 4 (empat) gugatan, tidak dapat melunasi 100% utangnya kepada Tergugat I. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian a quo (Pasal 1238

Hal 49 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.

3.4 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).

3.5 Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan 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 itikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.

3.6 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, Perjanjian Kredit Nomor

086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik

(SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575,

Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM)

Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak

Milik (SHM) Nomor:1235;

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

"Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu,

terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan



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

melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan

Hal 51 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn

Watermark: Mahkamah Agung Republik Indonesia

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)



pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan

merupakan perbuatan melawan hukum;"

3.7 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.

4. Tentang Fakta Hukum Objek Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

4.1 Bahwa objek perkara a quo sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang telah diikat hak tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 75/2012 tanggal 11 Januari 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 215/2011 tanggal 9 Agustus 2011 serta Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor: 3021/2012 tanggal 9 Agustus 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 33/2012 tanggal 10 Februari 2012.

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

4.3 Bahwa in casu telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat 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.



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

4.5 Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 215/2011 tanggal 9 Agustus 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 33/2012 tanggal 10 Februari 2012 yang berbunyi:

- Pasal 2:

“Jika Debitor 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:

a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang

Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;

b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-

syarat penjualan;

c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan

menyerahkan kwitansi;

d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang

bersangkutan;

e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau

sebagian untuk melunasi uang Debitur tersebut di atas;
dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal 53 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn

Mahkamah Agung Republik Indonesia

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)



f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

4.6 Bahwa dengan bunyi klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan a quo, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas wanprestasi/cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat, terlebih Penggugat telah secara sadar mengakui dalam posita gugatan bahwa dirinya hanya membayar 50%. Artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I.

4.7 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-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara a quo adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim.

5. Tentang Dalil Penggugat Bahwa Pelelangan Objek Perkara A Quo Bertentangan dengan Pasal 53 ayat (1) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Terkait Pengumuman Lelang.

5.1 Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil posita angka 17 halaman 7 dan 8 gugatan, dengan alasan sebagai berikut:

a. Lelang atas objek perkara a quo dilaksanakan pada tanggal 1 Desember 2016 sesuai Risalah Lelang Nomor 820/2016, yang artinya juklak lelang yang digunakan adalah PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 dan bukan PMK Nomor: 213/PMK.06/2020,

Hal 54 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga jelas membuktikan dasar hukum yang didalilkan oleh Penggugat adalah keliru.

b. Lelang objek perkara a quo tanggal 1 Desember 2016 merupakan lelang ulang atas objek yang sama yang sebelumnya telah dilakukan lelang pada tanggal 11 Nopember 2016 namun tidak laku terjual.

c. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 57 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016, pengumuman lelang ulang untuk pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan 1 (satu kali) melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang dengan menunjuk pengumuman lelang terakhir.

d. Bahwa terhadap lelang atas objek perkara a quo telah dilakukan pengumuman lelang melalui surat kabar harian Memorandum tanggal 24 Nopember 2016 dengan menunjuk pengumuman lelang terakhir tanggal 28 Oktober 2016 sebagai pengumuman lelang ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 11 Nopember 2016.

e. Bahwa selain itu, lelang atas objek perkara juga telah ditayangkan melalui aplikasi lelang email pada alamat

<http://www.lelangdjk.kemenkeu.go.id>.

f. Bahwa dengan demikian pengumuman lelang objek perkara a quo telah memenuhi ketentuan Pasal 57 PMK Nomor 27/PMK.06/2016.

5.2 Bahwa lebih lanjut Turut Tergugat I menolak dalil posita angka 17 halaman 7-8 gugatan Penggugat karena dalil tersebut didasarkan atas dasar hukum yang keliru. Oleh karenanya dalil Penggugat tersebut harus ditolak.

5.3 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas membuktikan semua dalil-dalil Penggugat tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum,

Hal 55 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim.

6. Lelang melalui Turut Tergugat I adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli. Bahwa Turut Tergugat I 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.

6.1 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.

6.2 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.

Hal 56 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



6.3 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara a quo melalui lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I 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.

7. Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum

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

- putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.

Hal 57 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



- 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 Beritikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
- SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

7.2 Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli in casu dalam lelang umum a quo adalah Pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum.

8. Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Oleh Para Penggugat

8.1 Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Turut Tergugat I, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan a quo Turut Tergugat I sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Para Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

8.2 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

Hal 58 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Turut Tergugat I telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

8.3 Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat I diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor: 086/MLG-LG/16 tanggal 14 Nopember 2016.

8.4 Bahwa surat permohonan lelang ulang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- Copy Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor: 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tanggal 29 Juli 2011;
- Copy Perubahan Kesatu Perjanjian Kredit Mega UKM Nomor: 034/MLG-LG/ADD/II/12 tanggal 31 Januari 2012;
- Copy Surat Peringatan I Nomor: 113/MBD-SME/15 tanggal 11 Februari 2015;
- Copy Surat Peringatan II Nomor: 117/MBD-SME/15 tanggal 20 Februari 2015;
- Copy Surat Peringatan III Nomor: 138/MGS-SME/15 tanggal 5 Maret 2015;
- Copy SHM Nomor 4330/Kel. Kalisari an H. Marwi/H. Zawawi;
- Copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 75/2012 tanggal 11 Januari 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 215/2011 tanggal 9 Agustus 2011;
- Copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor: 3021/2012 tanggal 9 Agustus 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 33/2012 tanggal 10 Februari 2012;

Hal 59 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SKPT Nomor: 359/2016 tanggal 31 Oktober 2016;
- Laporan Penilaian Properti dari KJPP Asmawi dan Rekan No. 002/AA/LPSR-MEGA/SDAM/2016 tanggal 6 Juni 2016;
- Surat Pernyataan Appraisal No. 089/MLG-LG/16 tanggal 14 November 2016;
- Surat Pernyataan No.087/MLG-LG/16 tanggal 14 November 2016;
- Surat Pemberitahuan Lelang Ulang e-Auction Nomor: 170/SMAR-AUC-SBY/2016 tanggal 22 November 2016 dari Tergugat I kepada Penggugat;
- Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat kabar harian Memorandum tanggal 24 November 2016;

8.5 Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang ulang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang dengan terpenuhinya semua persyaratan lelang, maka Turut Tergugat I menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor: S-2621/WKN.10/KNL.03/2016 tanggal 17 November 2016 yang ditujukan kepada Tergugat I.

8.6 Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang ulang oleh Turut Tergugat I, maka Tergugat I melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat, serta pengumuman lelang surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.

8.7 Bahwa dalam lelang a quo, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang telah laku terjual kepada Tergugat II (Pembeli Lelang) dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 820/2016 tanggal 1 Desember 2016 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum.

8.8 Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah

Hal 60 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



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 dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) oleh Majelis Hakim.

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

9.1 Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi.

9.2 Bahwa dapat Turut Tergugat I 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 (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;

Hal 61 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;

g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

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

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

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

10. Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo

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

10.2 Bahwa demikian halnya dalam perkara a quo, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan

Hal 62 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian a quo.

10.3 Bahwa dengan dalil-dalil Penggugat yang mengakui 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 menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Para Tergugat. Hal tersebut mencerminkan itikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas wanprestasi nya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat.

10.4 Bahwa pengumuman lelang ulang yang telah dimuat pada surat kabar harian Memorandum tanggal 24 Nopember 2016 dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 57 PMK Nomor 27/PMK.06/2016, jelas membuktikan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, namun justru merupakan bagian dari proses taat dan tertib hukum.

10.5 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 untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

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

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat I;

Hal 63 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan Turut Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang a quo dan Risalah Lelang Nomor 820/2016 tanggal 1 Desember 2016 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian materiil dan immateriil yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menyatakan menolak permohonan uitverbaar
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Turut Tergugat II mengajukan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat III secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakuiinya;
2. Bahwa obyek gugatan Penggugat dalam perkara No. 91/Pdt.G/2023/PN.Kpn ini adalah sebagai berikut:

Sertipikat Hak Milik No. : 00173/Desa Ketawang

Atas Nama : R. Darius Agung Arrizal

Tanggal Terbit Sertipikat : 19 Juli 2011

Letak Tanah : Desa Ketawang, Kecamatan
Gondanglegi, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa
Timur

No. Surat Ukur :
00012/2011

Tanggal Surat Ukur : 17-06-2011

Hal 64 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn

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)



Luas : 1.352
m²

3. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam Posita No. 18 dan No. 26 yang menyatakan:

Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam Posita No. 18 dan No. 26 yang menyatakan:

"18. berdasarkan pasal 3 ayat 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah, karena TURUT TERGUGAT II tidak melaksanakan 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa TURUT TERGUGAT II memiliki fungsi untuk andil dalam fungsinya sebagaimana diatur dalam Perpres RI dimaksud maka TURUT TERGUGAT II telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum."

"26. Bahwa TURUT TERGUGAT II memiliki tugas melakukan pengaturan dan pengawasan terhadap kegiatan penyerahan hak atas tanah, yang mana seharusnya TURUT TERGUGAT II juga termasuk di dalamnya. Namun pada kenyataannya masih belum ada pengawasan terhadapnya, terbukti dengan adanya kasus ini yang berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum

yang dilakukan oleh TERGUGAT I. Dengan demikian TURUT TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum."

Bahwa Turut Tergugat II menolak mengenai dalil tersebut diatas, dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa ketentuan lebih lanjut tentang pelaksanaan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 diatur lebih lanjut dengan suatu peraturan menteri, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 ayat (1) yang berbunyi:



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

“untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota”

- Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan nasional Republik Indonesia Nomor 17 tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Pasal 20 dan Pasal 21 yang berbunyi:

Pasal 20

“Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.”

Pasal 21

“Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Kantor

Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- a. penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;*
- b. pelaksanaan survei dan pemetaan;*
- c. pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;*
- d. pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;*
- e. pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;*
- f. pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;*
- g. pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;*
- h. pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan*
- i. pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.”*

- Bahwa berdasarkan aturan diatas telah jelas diuraikan bahwa Kantor



Pertanahan Kabupaten Malang selaku pelaksana di daerah tidak
memilik kewenangan untuk merumuskan kebijakan di bidang
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id dan pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan Kabupaten

Malang juga tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pengaturan

Hal 66 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn

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)



dan pengawasan terhadap kegiatan penyerahan hak atas tanah sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Jadi, dalam hal ini Turut Tergugat sebagai pelaksana kebijakan Kementerian ATR/BPN hanya melaksanakan Sebagian tugas dan fungsi Kementerian ATR/BPN dalam bidang pendaftaran tanah sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

- Dari uraian tersebut diatas dapat diketahui bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagai suatu perbuatan melawan hukum oleh Turut Tergugat menjadi tidak jelas/kabur, karena disandarkan pada peraturan yang tidak tepat. Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mengenai apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi merupakan bagian tidak terpisahkan dari Pokok Perkara, oleh karenanya mohon dianggap terulang seluruhnya jawaban Turut Tergugat II dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya;
3. Bahwa perlu diketahui sebelumnya, obyek perkara No. 91/Pdt.G/2023/PN.Kpn juga menjadi obyek perkara dalam gugatan Nomor 237/Pdt.G/2022/PN.Mlg yaitu Sertipikat Hak Milik No. 173/Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang atas nama R. DARIUS AGUNG ARRIZAL yang telah berkekuatan hukum tetap atau inkracht. Mengenai perkara 237/Pdt.G/2022/PN.Mlg dapat kami jelaskan sebagai berikut:

1) Para Pihak :

Hal 67 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat : M. Devit Maulana Rizal
- Tergugat I : PT. Bank Mega Tbk. Cabang Malang
- Tergugat II : Raden Darius
- Tergugat III : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang
- Tergugat IV : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

2) Putusan :

Tanggal : 03 Januari 2023

Status Putusan : Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk mengadili perkara 237/Pdt.G/2022/PN. Mlg

Amar Putusan :

MENGADILI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan tergugat IV tentang kewenangan

Pengadilan Negeri Malang untuk mengadili gugatan Penggugat;

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk mengadili

perkara Nomor 237/Pdt.G/2022/PN. Mlg;

3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara gugatan sejumlah Rp.

2.964.000,- (dua juta sembilan ratus enam puluh empat ribu rupiah)

4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 173/Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang terbit pertama kali pada tanggal 19 Juli 2011 atas nama M. Devit Maulana Rizal (Penggugat). Kemudian pada tanggal 24 Februari 2017 Sertipikat Hak Milik Nomor 173/Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang beralih dari atas nama M. Devit Maulana Rizal (Penggugat) menjadi atas nama R. Darius Agung Arrizal (Tergugat II) yang didasarkan pada Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat Lelang Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan

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

Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Negara dan Lelang (KPKNL) Malang (Turut Tergugat I) adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

Pasal 41 ayat (1) yang berbunyi :

“Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh

Pejabat Lelang.”

Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI

Nomor 3 Tahun 1997, yaitu :

Pasal 108 ayat (1) dan (3) yang berbunyi :

(1) Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang

diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan :

a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;

b. 1) sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat serahkannya sertipikat dimaksud;

c. 2) surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;

d. bukti identitas pembeli lelang;

e. bukti pelunasan harga pembelian;

f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;

g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.”

(3) Dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak

Hal 69 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn

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

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sehingga proses peralihan Hak Atas Tanah tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan tidak ada alasan yang cukup menurut dengan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah perbuatan yang melawan hukum;

Bahwa dari segala sesuatu yang telah diuraikan diatas, kami selaku Kuasa Hukum Turut Tergugat II mohon kepada Ketua Majelis Hakim Perkara No. 91/Pdt.G/2023/PN.Kpn berkenan memutus :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II ;
2. Mengeluarkan Turut Tergugat II dalam perkara a quo;
3. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Penggugat;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat melalui kuasanya mengajukan Replik pada sistem informasi pengadilan tertanggal 26 Oktober 2023 dan atas Replik tersebut, Tergugat I melalui kuasanya mengajukan Duplik pada sistem informasi pengadilan tertanggal 2 November 2023, dan Turut Tergugat II melalui kuasanya mengajukan Duplik pada

Hal 70 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn

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

sistem informasi pengadilan tertanggal 31 Oktober 2023 Replik dan Duplik tersebut untuk singkatnya dalam uraian Putusan ini dianggap telah termuat dan seluruhnya terlampir dalam Berita acara Persidangan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya untuk membuktikan dalil Gugatannya dipersidangan mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi KTP atas nama M. Devit Maulana Rizal di beri tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga M. Devit Maulana Rizal di beri tanda P-2;
3. Fotokopi Akta hibah No. 594.4/678/Kec.Gdl/2009 di beri tanda P-3 ;
4. Fotokopi sertifikat SHM No. 173, Desa Ketawang Kec. Gondanglegi Kab. Malang di beri tanda P-4;
5. Fotocopy surat keterangan riwayat tanah dari desa ketawang kec. Gondanglegi di beri tanda P-5;
6. Fotokopi surat dari bank mega tgl 27 januari 2012 nomor 026/MLNG-AO/2012 perihal surat pemberitahuan persetujuan kredit di beri tanda P-6;
7. Fotocopy Slip setoran dari bank mega tgl 06/08/2012 sebesar Rp.20.500.000,- di beri tanda P-7;
8. Fotocopy Slip setoran dari bank mega tgl 06/08/2012 sebesar Rp.3.000.000,- di beri tanda P-8;
9. Fotocopy Slip setoran dari bank mega tgl 06/08/2012 sebesar Rp.10.000.000,- di beri tanda P-9;
10. Fotocopy Slip setoran dari bank mega tgl 06/08/2012 sebesar Rp.5.000.000,- di beri tanda P-10;
11. Fotocopy Slip setoran dari bank mega tgl 06/08/2012 sebesar Rp. 5.000.000,- di beri tanda P-11;
12. Fotocopy Slip setoran dari bank mega tgl 06/08/2012 sebesar Rp. 3.600.000,- di beri tanda P-12;

Hal 71 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy Surat pernyataan dari penggugat tentang permohonan pelunasan pinjaman di beri tanda P-13;
14. Fotocopy Surat dari bank mega tgl 13 oktober 2016 nomor: 143/SMAR-AUC-SBY/2016 perihal surat pemberitahuan surat lelang di beri tanda P-14 ;
15. Fotocopy Surat dari OJK tgl 26 juli 2022 nomor143/KO.04012/2022 perihal tindak lanjut pengaduan di beri tanda P-15 ;
16. Fotocopy Surat dari bank mega tgl 15 Agustus 2022 nomor: 02057/CLSS-KPNO/AUC-SBY/VIII/2022 perihal informasi di beri tanda P-16;
17. Fotocopy Surat dari bank mega tgl 13 September 2023 nomor: 289/MLG-OPR/2023 perihal pemberitahuan pengkinian data nasabah di beri tanda P-17;
18. Fotokopi surat keterangan dari desa Ketawang Kec. Gondanglegi Nomor 71/421.622.007.2011/2012 tanggal 23 Oktober 2012 tentang harga taksiran tanah dan bangunan di beri tanda P1-18;
19. Fotokopi surat keterangan dari desa Ketawang Kec. Gondanglegi Nomor 144/040.35.07.10.2011/2024 tanggal 24 Januari 2024 tentang harga taksiran tanah dan bangunan di beri tanda P1-19.

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Penggugat tersebut berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai aslinya dan telah diberi materai secukupnya menurut Undang-Undang kecuali bukti surat P-3,P-4,P-13 dan P-18 yang diajukan Penggugat tersebut berupa foto copy dari foto copy dan telah diberi materai secukupnya menurut Undang-Undang.

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Penggugat telah menghadapkan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Andik As'ari, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Hal 72 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini oleh karena adanya masalah sengketa sebidang tanah yang terletak di Desa Ketawang Kec. Gondanglegi karena objek tersebut telah dilelang oleh Bank;
- Bahwa saksi mengetahuinya objek tersebut karena jarak dari rumah saksi ke objek sekitar 1 Kilo Meter;
- Bahwa sepengetahuan saksi harga tanah disekitaran objek tersebut sekitar 1 Juta permeternya karena objek tersebut berada dekat dengan jalan raya dan juga dekat dengan pondok pesantren dan pernah ada tanah yang dijual dekat dengan objek tersebut yang harganya sekitar 1 juta permeternya sekitar tahun 2023;
- Bahwa luas objek sekitar 1300m²;
- Bahwa kalau dijual sekitar 1 Milyar lebih;
- Bahwa utara : Rumah Prida, Selatan : tanah jalan, timur: sungai, barat: rumah erna;
- Bahwa saksi menjadi kepala desa sejak tahun 2019 sampai sekarang;
- Bahwa pada tahun 2016 harga objek sekitar 1 Juta permeter;
- Bahwa lelang tersebut sebelum saksi menjadi kepala desa;
- Bahwa objek sudah pernah di eksekusi sektar setahun yang lalu dan saksi ada saat eksekusi tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemenag lelang objek tersebut;
- Bahwa saksi terakhir ke objek sektar setahun yang lalu;
- Bahwa objek saat ini kosong dan tidak ada yang menempati.

2. Saksi Arif Husada, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini oleh karena adanya masalah sengketa sebidang tanah yang terletak di Desa Ketawang Kec. Gondanglegi karena objek tersebut telah dilelang oleh Bank Mega oleh karena Penggugat

Hal 73 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada melakukan pinjaman dan tunggakanya sekitar 300 jutaan dan itu saksi diceritakan oleh penggugat;

- Bahwa saksi mengetahuinya objek tersebut karena rumah saksi bersebelahan dengan objek dan saksi sebagai Ketua RT di wilayah objek tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi harga tanah disekitaran objek tersebut sekitar 2 Juta permeternya karena objek tersebut berada dekat dengan jalan raya dan juga dekat dengan pondok pesantren rifai dan pernah ada tanah yang dijual dekat dengan objek tersebut yang harganya sekitar 2 juta permeternya sekitar tahun 2023;
- Bahwa luas objek sekitar 1300m²;
- Bahwa utara : Rumah Prida, Selatan : tanah jalan, timur: sungai, barat: rumah erna;
- Bahwa saksi tinggal dekat objek sejak tahun 1991 sampai sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu harganya pada tahun 2016 objek tersebut;
- Bahwa objek sudah pernah di eksekusi sekitar setahun yang lalu dan saksi ada saat eksekusi tersebut yang diajukan oleh pemenang lelang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemenag lelang objek tersebut;
- Bahwa objek saat ini kosong dan tidak ada yang menempati.

3. Saksi Zainuddin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini oleh karena adanya masalah sengketa sebidang tanah yang terletak di Desa Ketawang Kec. Gondanglegi karena objek tersebut telah dilelang oleh Bank Mega oleh karena Penggugat ada melakukan pinjaman namun saksi tidak tahu jumlahnya;
- Bahwa saksi mengetahuinya objek tersebut karena rumah saya jaraknya 300 meter dari objek tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi harga tanah disekitaran objek tersebut sekitar 1.5 Juta permeternya karena objek tersebut berada dekat dengan jalan raya dan

Hal 74 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn

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

juga dekat dengan pondok pesantren rifai dan pernah ada tanah yang dijual dekat dengan objek tersebut yang harganya tinggi ;

- Bahwa saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa utara : Rumah Prida, Selatan : tanah jalan, timur: sungai, barat: rumah erna;
- Bahwa saksi tinggal dekat objek sejak saksi lahir tahun 1976 sampai sekarang;
- Bahwa harga tanah tahun 2016 sekitar 1 juta permeter;
- Bahwa sekitar tahun 2023 pondok rifai membeli tanah tersebut;
- Bahwa objek sudah pernah di eksekusi sekitar setahun yang lalu dan saksi ada saat eksekusi tersebut;
- Bahwa objek saat ini kosong dan tidak ada yang menempati.

Menimbang, terhadap keterangan saksi tersebut, kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat jawabannya, Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian kredit fasilitas pembiayaan mega usaha kecil menengah (Mega UKM) No. 265/mlg-ig/ukm/VII/11 tertanggal oleh dan antara M. Devit Maulana Rizal (PENGGUGAT/Debitur /Pemilik objek sengketa) dengan PT BANK MEGA ,tbk (TERGUGGAT I/Kreditur) dihadapkan Diah Aju Wisnuwardhani,SH, S,Hum notaris di malang dengan nomor legalisasi : 2023/DA/L/2011 tanggal 29 Juli 2011 beserta lampiran lampirannya yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian kredit fasilitas pembiayaan mega usaha kecil menengah (Mega UKM) nomor : 265/MLG-LG/UKM/VII/11 tertanggal 29-07-2011 diberi tanda T1 – 1;
2. Fotokopi Perubahan ke I (kesatu) terhadap perjanjian kredit mega UKM No. 034/MLG-LG/ADD/I/12 tertanggal 31-01-2012 yang ditanda tangani oleh dan

Hal 75 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara M.Devit Maulana Rizal (PENGGUGAT/Debitur/ Pemilik objek sengketa) dengan PT BANK MEGA ,TBK (TERGUGAT I /Kreditur) dihadapkan Diah Aju Wisnuwardhani,SH, S,Hum notaris di malang dengan nomor legalisasi : 2284/DA/L/2012. Selanjutnya perjanjian kredit fasilitas pembiayaan mega usaha kecil menengah (Mega ukm) No. 165/ MLG-LG/UKM/VII/11 juncto perubahan ke I terhadap perjanjian kredit mega UKM No. 034/MLG-ADD//12 tertanggal 31- 01-2012 yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan disebut "perjanjian kredit" di beri tanda T1-2;

3. Fotokopi Sertifikat hak milik No. 173/ketawang seluas : 1.352 m2 (seribu tiga ratus limapuluh dua meter persegi) tercatat atas nama M.Devit Maulana Rizal- Obyek sengketa di beri tanda T1-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan 1. Peringkat I (Pertama) Nomor : 75/2012 tanggal 11 Januari 2012 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 215/2011 tanggal 09 Agustus 2011 yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 75/2012 tanggal 11 Januari 2012 (Selanjutnya disebut "SHT No.75/2012") di beri tanda t1-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor : 3021/2012 tanggal 09 Agustus 2012 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan [09.15, 21/12/2023] reta: Kabupaten Malang beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 33/2012 tanggal 10 Pebruari 2012 yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor : 3021/2012 tanggal 09 Agustus 2012 (Selanjutnya disebut "SHT No.3021/2012") di beri tanda T1-5;
6. Fotokopi Surat No. 113/MBD-SME/15 tanggal 11 Februari 2015, Perihal : Surat Peringatan I di beri tanda T1-6;

Hal 76 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Surat No. 117/MBD-SME/15 tanggal 20 Februari 2015, Perihal :
Surat Peringatan II di beri tanda T1-7;
8. Fotokopi Surat No. 138/MGS-SME/15 tanggal 5 Maret 2015, Perihal : Surat
Peringatan III di beri tanda T1-8;
9. Fotokopi Selebaran Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak
Tanggungannya tanggal 28 April 2015 di beri tanda T1-9;
10. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang | E Eksekusi Hak Tanggungan melalui
surat kabar harian Surya pada tanggal 13 Mei 2015 di beri tanda T1-10;
11. Fotokopi Salinan Risalah Lelang No : 597/2015 tanggal 27-05-2015 yang
dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)
Malang di beri tanda T1-11;
12. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat
kabar Memorandum pada tanggal 24 November 2016 di beri tanda T1-12;
13. Fotokopi Salinan Risalah Lelang No. 820/2016 tanggal 01 Desember 2016
yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang
(KPKNL) Malang di beri tanda T1-13;
14. Fotokopi Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. Bank Meg, Tbk Nomor : 07
tanggal 12-03-2021 yang dibuat oleh Dharma Akhyuzi, SH notaris di Jakarta
beserta Penerimaan Perubahan Pemberitahuan Anggaran Bank Mega, Tbk
dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor :
AHU-AH.01.03-0171358, tanggal 17 Maret 2021 di beri tanda T1-14;
15. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bank Mega, Tbk Nomor : 01
tanggal 01 Maret 2019 dibuat oleh Dharma Akhyuzi, SH notaris di Jakarta
beserta Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Bank
Mega, Tbk dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik
Indonesia nomor : AHU- AH.01.03-0127049 tanggal 01 Maret 2019 di beri
tanda T1-15;

Hal 77 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn

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

16. Fotokopi KTP atas nama Martin Mulwanto dan KTP Madi Darmadi Lazuardi di beri tanda T1-16;
17. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 di beri tanda T1-17;
18. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Desember 2020 di beri tanda T1-18;
19. Fotokopi Laporan Penilaian Properti M.Davit Maulana Rizal Nomor 773/KM.1/2013 di beri tanda T1-19.

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Tergugat I tersebut berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai aslinya dan telah diberi materai secukupnya menurut Undang-Undang kecuali bukti surat T1-3, T1-4, T1-5, T1-6, T1-7, T1-8, T1-10, dan T1-16 yang diajukan Tergugat I tersebut berupa foto copy dari foto copy, T1-17, dan T1-18 berupa foto copy dari cetak print dan telah diberi materai secukupnya menurut Undang-Undang.

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi maupun ahli dipersidangan meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat dan saksi maupun ahli dipersidangan meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat jawabannya, Turut Tergugat II juga telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku tanah Hak milik Nomor 173/ Desa Ketawang luas 1352m2 di beri tanda TT2 – 1;
2. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 820/2016 tanggal 01 Desember 2016 di beri tanda TT2-2.

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Turut Tergugat II tersebut berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai aslinya dan telah diberi materai secukupnya menurut Undang-Undang kecuali bukti surat TTII-1 yang diajukan Turut

Hal 78 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II tersebut berupa foto copy dari foto copy dan telah diberi materai secukupnya menurut Undang-Undang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi maupun ahli dipersidangan meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 22 Desember 2023 yang diikuti oleh Para pihak dalam perkara ini, untuk lengkapnya termuat dalam berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kuasa Penggugat dan Tergugat I, dipersidangan pada sistem informasi pengadilan telah menyerahkan kesimpulannya dalam perkara ini tertanggal 1 Februari 2024 dan Turut Tergugat II dipersidangan pada sistem informasi pengadilan telah menyerahkan kesimpulannya dalam perkara ini tertanggal 29 Januari 2024.

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi kecuali mohon putusan.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan oleh Majelis Hakim ditunjuk pada berita acara persidangan dan harus dianggap termuat dalam putusan ini.

TENTANG HUKUM

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati jawaban yang disampaikan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat, ternyata bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi sehingga sebelum Majelis Hakim memeriksa tentang pokok perkara, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan pertimbangan sebagai berikut;

Hal 79 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- i. Bahwa PENGGUGAT didalam dalil Posita angka 17 dan 18 Gugatan a quo yang pada intinya menyatakan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- ii. Bahwa TURUT TERGUGAT I (in casu KPKNL Malang) dan TURUT TERGUGAT II (in cassu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang) adalah Pejabat Pemerintah atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan Tindakan Pemerintah yang kemudian di gugat oleh Warga Masyarakat (in cassu PENGGUGAT).

Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Perma Nomor 2 Tahun 2019 menyatakan "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara", sehingga menurut hemat TERGUGAT I gugatan PENGGUGAT tersebut bukanlah wewenang Pengadilan Negeri Kapanjen untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut, melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara".

- iii. Bahwa sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) ("PERMA No.2/2019") dalam Pasal 1 dikatakan sebagai berikut :
"Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum

Hal 80 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

iv. Bahwa dalam Pasal 2 ayat 1 PERMA No.2/2019 mengatur “bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.”

v. Bahwa dalam Pasal 10 dan Pasal 11 PERMA No.2/2019 mengatur bahwa :

Pasal 10 :

“Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Pasal 11 :

“Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”

vi. Bahwa KPKNL Malang (TURUT TERGUGAT I) dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang (TURUT TERGUGAT II) merupakan badan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang kemudian digugat oleh warga masyarakat (in cassu PENGGUGAT) sehingga dengan demikian perkara a quo merupakan wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dalam Pasal 2 ayat 1 PERMA No.2/2019.

vii. Bahwa dikarenakan dalam Gugatan PENGGUGAT termasuk kedalam Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) dikarenakan KPKNL Malang

Hal 81 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(TURUT TERGUGAT I) dan Badan Pertanahan Kabupaten Malang (TURUT TERGUGAT II) yang merupakan Pejabat Pemerintah yang melaksanakan fungsi Pemerintahan di jadikan pihak dalam perkara a quo maka Pengadilan Negeri Kepanjen secara kompetensi Absolut tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo dengan demikian yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo merupakan kewenangan PTUN.

- viii. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen kiranya dapat memberikan putusan atas eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan Pokok Perkara dengan amar mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang TERGUGAT I sampaikan, serta menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvsnkelijke Verklaard).

II. EXEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

Bahwa setelah TERGUGAT I mencermati dengan seksama, gugatan yang diajukan PENGGUGAT adalah masuk dalam Exeptio Non Adimpleti Contractus. PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT, sedangkan fakta hukum yang sebenarnya terjadi adalah TERGUGAT I telah memberikan fasilitas kredit kepada PENGGUGAT sebagaimana telah diakui PENGGUGAT didalam gugatannya dan PENGGUGAT telah menikmati fasilitas kredit tersebut dan berdasarkan Perjanjian Kredit berikut perubahan-perubahannya yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I jangka waktu fasilitas kredit yang diperoleh PENGGUGAT yaitu : fasilitas kredit Fixed Loan (Modal Kerja UKM) (Exist) telah berakhir serta harus dibayar lunas oleh debitur (PENGGUGAT) pada tanggal 28-07-2015 dan fasilitas kredit Fixed Loan (Modal Kerja UKM) (Tambahan baru) telah berakhir serta harus dibayar lunas oleh debitur (PENGGUGAT) pada tanggal 31-01-2016 dan dalam kenyataannya

Hal 82 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



hingga terlewatnya tanggal jatuh tempo kedua fasilitas kredit tersebut debitur (PENGGUGAT) tidak memenuhi kewajibannya tersebut.

Dengan mengingat bahwa Perjanjian Kredit yang ditanda tangani oleh dan antara PENGGUGAT selaku Debitur dan TERGUGAT I selaku Kreditur adalah perjanjian timbal-balik, kedua prestasi secara timbal-balik berhubungan sangat erat satu sama lain, maka kiranya bisa diterima bahwa kalau Pihak yang satu menuntut pemenuhan dari Pihak lain, Pihak yang menuntut pemenuhan (itu sendiri) harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang di sepakati pihak yang bersangkutan yang artinya PENGGUGAT tidak berhak menggugat TERGUGAT I (Kreditur) apabila PENGGUGAT selaku Debitur tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

Dengan demikian adalah wajar menurut hukum, dikarenakan gugatan PENGGUGAT masuk dalam Exemptio Non Adimpleti Contractus maka gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo.

III. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).

Bahwa TERGUGAT I cermati juga dengan seksama, ternyata gugatan yang diajukan PENGGUGAT adalah juga merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel), dengan alasan-alasan antara lain sebagaimana berikut :

- i. Bahwa gugatan PENGGUGAT mempermasalahkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen Kelas 1B tanggal 16 Desember 2020 No.1/Eks/2020/PN.Kpn Jo. Aanmaning eksekusi pengosongan No.W14-U35/2670/HK.02/11/2021 tentang Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan yang diterimanya dari Pengadilan Negeri Kepanjen, akan tetapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT mempermasalahkan pemberian fasilitas kredit yang diterima PENGGUGAT dari TERGUGAT I dan mempermasalahkan proses lelang obyek jaminan (Objek Sengketa) yang dilakukan TERGUGAT I menunjukan ketidak jelasan arah gugatan PENGGUGAT, karena jelas ditegaskan didalam

Hal 83 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1038 K/Sip/1973 tanggal 1-8-1973 dengan susunan Majelis : Prof. R. Subekti SH, R.Z. Asikin Kusumah Atmadja SH, Sri Widodoji Wiratmo Soekito SH yang pada intinya menyatakan :

“Perkara gugatan terhadap eksekusi, maka yang harus diperiksa hanyalah eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya”.

Ini mengindikasikan bahwa seluruh dalil-dalil PENGGUGAT pada gugatan a quo yang didalam pokok materi gugatannya mempermasalahkan pemberian fasilitas kredit dan proses lelang obyek jaminan sebagai dasar hukum untuk melakukan gugatan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kapanjen Kelas 1B tanggal 16 Desember 2020 No.1/Eks/2020/PN.Kpn Jo. Aanmaning eksekusi pengosongan No.W14-U35/2670/HK.02/11/2021 tentang

Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan yang diterimanya dari Pengadilan Negeri Kapanjen merupakan dalil-dalil yang tidak jelas.

- ii. Bahwa selanjutnya didalam gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 17.1 mendalilkan pada intinya bahwa TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum didalam melelang Objek Sengketa pada tahun 2016 karena tidak sesuai dengan tata cara pelaksanaan lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor 213 Tahun 2020 tentang pelaksanaan lelang.

Dalil Posita PENGGUGAT tersebut semakin menunjukkan bahwa gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan yang yang tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum, karena jika proses lelang Objek Sengketa dilakukan pada tahun 2016 sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No.820/2016 tanggal 01 Desember 2016 maka tidaklah tepat jika PENGGUGAT mendasarkan dalil gugatannya dengan menggunakan peraturan lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor 213 Tahun 2020 tentang pelaksanaan lelang (peraturan yang berlaku 4 tahun kemudian setelah terjadinya lelang) terhadap proses lelang Objek Sengketa yang dilakukan pada tahun 2016.

Hal 84 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

iii. Bahwa untuk selanjutnya didalam gugatan PENGGUGAT a quo pada Posita angka 14 mendalilkan pada intinya TERGUGAT I telah melakukan pelanggaran hak konsumen Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang no. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen karena tidak memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.

Bahwa dalil Posita PENGGUGAT tersebut semakin menunjukkan bahwa PENGGUGAT sangat tidak teliti didalam merumuskan dalil-dalil gugatan a quo.

Bahwa hubungan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah hubungan antara Debitur dengan Kreditur yang terkait dengan hubungan hukum pinjam meminjam sebagaimana ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata dan 1320 KUHPerdata, yang berarti merupakan sengketa keperdataan yang tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW) BUKAN merupakan sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha sebagaimana ketentuan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Bahwa baik didalam Perjanjian Kredit yang ditandatangani oleh dan antara M. Devit Maulana Rizal (PENGGUGAT/Pemilik Obyek Sengketa) dengan PT. Bank Mega, Tbk (TERGUGAT I /Kreditur), telah sangat jelas/terang terinformasi/diatur secara terinci apa yang menjadi hak, kewajiban, konsekwensi hukum terhadap masing-masing pihak yang terikat didalam kesepakatan, apa yang diperjanjikan, serta obyek yang dijadikan jaminan. Sehingga menurut TERGUGAT I dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I tidak memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa adalah merupakan dalil-dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena fakta hukumnya dengan ditanda-tanganinya Perjanjian Kredit berikut lampiran dan perubahan-perubahannya

Hal 85 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Perjanjian Jaminan oleh PENGGUGAT (Debitur/Pemilik Obyek Sengketa), maka perjanjian-perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan sebagai berikut :

"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal"

Bahwa karena M. Devit Maulana Rizal (PENGGUGAT/Debitur/Pemilik Objek Sengketa) adalah subyek hukum yang cakap bertindak, dewasa, sehat jasmani dan akal/pikiran sehingga kesepakatan Debitur (M. Devit Maulana Rizal/PENGGUGAT/Pemilik Objek Sengketa) yang diberikan dalam Perjanjian Kredit dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan telah memenuhi syarat subyektif atas sahnya suatu perjanjian. Demikian pula tentang obyek perjanjian yang jelas dan terang serta obyek jaminan mengenai hal yang tidak dilarang.

Bahwa dengan ditanda-tanganinya Perjanjian Kredit beserta lampiran dan perubahan-perubahannya, menegaskan PENGGUGAT selaku Debitur sepakat untuk mengikatkan diri menyetujui klausul-klausul yang ada dalam Perjanjian Kredit beserta lampiran-lampiran dan perubahan-perubahannya tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("Mega UKM") nomor : 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tertanggal 29-07-2011 yang menyatakan :

"Debitur dengan ini menyatakan telah membaca, mengerti, memahami, dengan jelas dan menerima baik serta mengikat diri untuk tunduk terhadap seluruh syarat-syarat dan ketentuan umum sebagaimana tertuang dalam Lampiran Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil

Hal 86 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menengah, Lampiran mana merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Mega UKM”

Junto Pasal 7 alinea 2 Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“Mega UKM”) nomor : 165/MLG-LG/UKM/VII/11 tertanggal 29-07-2011 yang menyatakan :

“Demikian setelah ketentuan-ketentuan ini dibaca dan dipelajari dengan seksama oleh DEBITUR dan isinya telah dimengerti oleh DEBITUR dan dengan penuh kesadaran dan tanggung jawab, tanpa ada unsur paksaan dan tekanan dari pihak manapun menandatangani Perjanjian MEGA UKM ini.....dst”.

Dengan demikian dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melanggar Undang-Undang no.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo untuk menolaknya.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

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

2. Eksepsi Error in Persona

Para Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo:

2.1 Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara a quo yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I. Bahwa terjadinya proses lelang

Hal 87 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek perkara a quo adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor: 086/MLG-LG/16 tanggal 14 Nopember 2016 dari Tergugat I.

2.2 Bahwa Surat Permohonan Lelang Ulang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor: 087/MLG-LG/16 tanggal 14 November 2016 dari Tergugat I sebagaimana mengutip bunyi angka 3: "Pemohon lelang selaku Kreditur akan bertanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata atau tuntutan pidana terkait dengan obyek lelang dan membebaskan KPKNL Malang/Pejabat Lelang, baik saat ini/kemudian hari terhadap segala gugatan perdata, tuntutan pidana."

2.3 Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 17 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 (PMK Lelang) yang menyebutkan yaitu:

Pasal 17 ayat (2) "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual."

Pasal 17 ayat (3) "Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)."

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

2.5 Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Malang masih tetap ditarik dalam perkara a quo, maka berpotensi pada

Hal 88 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Turut Tergugat I dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Malang sebagai pihak dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat III secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakuinya;
2. Bahwa obyek gugatan Penggugat dalam perkara No. 91/Pdt.G/2023/PN.Kpn ini adalah sebagai berikut:

Sertipikat Hak Milik No. : 00173/Desa Ketawang

Atas Nama : R. Darius Agung Arrizal

Tanggal Terbit Sertipikat: 19 Juli 2011

Letak Tanah : Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi Kabupaten

Malang, Provinsi Jawa Timur

No. Surat Ukur :
00012/2011

Tanggal Surat Ukur : 17-06-2011

Luas : 1.352 m²

3. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam Posita No. 18 dan No. 26 yang menyatakan:

“18. berdasarkan pasal 3 ayat 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48

Tahun perurnusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah, karena TURUT TERGUGAT II tidak melaksanakan 2020

Hal 89 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn

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

Tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa TURUT TERGUGAT II memiliki fungsi untuk andil dalam fungsinya sebagaimana diatur dalam Perpres RI dimaksud maka TURUT TERGUGAT II telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum.”

“26. Bahwa TURUT TERGUGAT II memiliki tugas melakukan pengaturan dan pengawasan terhadap kegiatan penyerahan hak atas tanah, yang mana seharusnya TURUT TERGUGAT II juga termasuk di dalamnya. Namun pada kenyataannya masih belum ada pengawasan terhadapnya, terbukti dengan adanya kasus ini yang berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I. Dengan demikian TURUT TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.”

Bahwa Turut Tergugat II menolak mengenai dalil tersebut diatas, dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa ketentuan lebih lanjut tentang pelaksanaan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 diatur lebih lanjut dengan suatu peraturan menteri, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 ayat (1) yang berbunyi:

“untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota”

- Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan nasional Republik Indonesia Nomor 17 tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Pasal 20 dan Pasal 21 yang berbunyi :

Pasal 20

“Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.”

Pasal 21

Hal 90 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- a. penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e. pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- g. pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- h. pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- i. pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.”

- Bahwa berdasarkan aturan diatas telah jelas diuraikan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Malang selaku pelaksana di daerah tidak memiliki kewenangan untuk merumuskan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan Kabupaten Malang juga tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pengaturan dan pengawasan terhadap kegiatan penyerahan hak atas tanah sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Jadi, dalam hal ini Turut Tergugat sebagai pelaksana kebijakan Kementerian ATR/BPN hanya melaksanakan Sebagian tugas dan fungsi Kementerian ATR/BPN dalam bidang pendaftaran tanah sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- Dari uraian tersebut diatas dapat diketahui bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagai suatu perbuatan melawan hukum oleh Turut Tergugat menjadi tidak jelas/kabur, karena disandarkan pada peraturan yang tidak tepat.

Hal 91 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn

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

Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa penggugat dalam repliknya telah memberikan tanggapan atas eksepsi dari Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. REPLIK ATAS JAWABAN TERGUGAT I

A. REPLIK DALAM EKSEPSI :

1. REPLIK ATAS KOPETENSI ABSOLUT

Bahwa Penggugat berpendapat Pengadilan Negeri Malang berwenang mengadili karena Penggugat menempatkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hanya ditempatkan sebagai Turut Tergugat sehingga tidak perlu ke PTUN.

2. REPLIK ATAS EXEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

Bahwa dalam hal ini Tergugat I tuduhannya tidak beralasan karena Penggugat adalah konsumen yang mendapat perlindungan hukum berdasarkan UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Lex Specialist Derogat Legi Generali.

3. REPLIK ATAS GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

Tanggapan Penggugat atas Gugatan Penggugat kabur Bahwa secara teoritis dalam suatu surat gugatan "posita" merupakan suatu hal yang sangat penting keberadaannya yang isinya terdiri atas bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari tuntutan Penggugat. Sedangkan "Petitum" pada hakikatnya merupakan perumusan secara tegas dan jelas terhadap apa yang menjadi tuntutan Penggugat yang akan di putus Majelis Hakim dalam amar putusannya yang untuk itu berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 178 Ayat (2) HIR mewajibkan Hakim memberikan putusan terhadap semua bagian dari tuntutan dan dalam Pasal 178 Ayat (3) HIR melarang Hakim memberi putusan; Sedangkan Mengenai batas-batas faktanya sudah berbentuk SHM maka

Hal 92 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

otomatis batas-batas sudah terurai dalam SHM No.173 a/n Devit Maulana Rizal yang terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang Jawa Timur;

II. REPLIK ATAS JAWABAN TURUT TERGUGAT I

A. REPLIK DALAM EKSEPSI ERROR IN PERSONA

Bahwa Penggugat dengan tegas menolak Eksepsi Turut Tergugat I eror in persona bahwa sudah sangat jelas hubungan terjadinya proses pelaksanaan Lelang terhadap Turut Tergugat I pihak yang bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang yang diajukan Tergugat I dengan kata lain atas kesepakatan Turut Tergugat I dan Tergugat I lelang bisa dilakukan dengan demikian eksepsi Turut Tergugat I tidak tepat dan harus ditolak

III. REPLIK ATAS JAWABAN TURUT TERGUGAT II

1. REPLIK DALAM EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

Bahwa Terhadap Eksepsi Turut Tergugat II tidak tepat yang dinamakan kabur adalah apabila Gugatan Penggugat antara Posita dan Petitum saling bersebrangan dan bertabrakan tidak adanya bersifat menghukum dalam petitum maka atas eksepsi Turut Tergugat II tidak tepat dan memohon yang mulia Majelis Hakim eksepsi ditolak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati seluruh materi Eksepsi dari Tergugat I ,Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka akan Majelis pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tentang kewenangan absolute, karena sudah diputus oleh Majelis Hakim dalam putusan sela yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut, maka dengan mengambil alih pertimbangan yang ada di dalam putusan sela tersebut cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan eksepsi tentang kewenangan yang diajukan oleh tergugat I ditolak;

Hal 93 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat dan Turut Tergugat II tentang Error in persona, gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscure libel);

Menimbang, bahwa eksepsi tersebut harus dibahas dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dan memerlukan pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi dari Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, tidak beralasan hukum dan sepatutnya dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perihal Penggugat mendalilkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan proses lelang terhadap barang jaminan sebidang Tanah dan bangunan SHM No 173 jaminan berupa sebidang tanah Persil No. 05 Blok D1 seluas 1351 m² (seribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi) terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur a/n M. Devit Maulana Rizal (Penggugat) adalah perbuatan yang bertentangan dengan peraturan dan hukum karena Penggugat tidak pernah diberitahu mengenai proses lelang dan limit harga barang jaminan tersebut sehingga sangat merugikan Penggugat dan sampai sekarang tidak pernah diberikan copy perjanjian kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa menurut Penggugat harga pembelian lelang oleh Tergugat II terhadap barang jaminan SHM No 173 tersebut yang seharga ± Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) jauh dibawah harga pasar padahal harga pasar wajar pada saat itu adalah sebesar Rp. 1.614.250.000 (satu milyar enam ratus empat belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), padahal Penggugat memiliki itikad baik untuk melunasi kredit dengan membayar utang kembali ke pokok kepada Tergugat I

Hal 94 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara kontinatie melalui Pengadilan Negeri Kepanjen yaitu sebesar

Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II membantah dalil Penggugat dan mendalilkan bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa Penggugat merupakan Debitur dari perjanjian kredit yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I pada tahun 2011 Penggugat melakukan perjanjian Kredit dengan Tergugat I sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 165/MLG-LG/UKM/VII/11 yang dibuatkan oleh dan dihadapan Notaris Diah Aju Wisnuwardhani, SH.M.Hum dengan nominal persetujuan Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) diambil alih (take over) dari PT.Bank Pan Indonesia Tbk (Panin Bank) .Bahwa pada tahun 2012 Penggugat mendapat penambahan dana di rekening (top up) sebanyak Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) dengan Perubahan ke I (kesatu) terhadap perjanjian kredit No.034/MLG-LG/ADD/II/12 yang dibuatkan oleh dan dihadapan Notaris Diah Aju Wisnuwardhani, SH.M.Hum dengan jaminan berupa sebidang Tanah dan bangunan SHM No 173 jaminan berupa sebidang tanah Persil No. 05 Blok D1 seluas 1351 m2 (seribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi) terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang , Provinsi Jawa Timur a/n M. Devit Maulana Rizal;

Menimbang, bahwa fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat tidak dapat dilunasi sesuai dengan yang diperjanjikan (wanprestasi). Oleh karena itu Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan atas jaminan yang diserahkan oleh Penggugat mengajukan permohonan pelaksanaan lelang kepada Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan setelah melakukan pembinaan dan penagihan serta pemberian surat peringatan kepada Penggugat, namun Penggugat tidak beriktikad baik sehingga Tergugat I, melalui Turut Tergugat I ,

Hal 95 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pelelangan atas agunan milik Penggugat kepada Tergugat II guna pelunasan hutang-hutang Penggugat;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat I mendalilkan pada pokoknya bahwa apa yang telah dilakukan dalam melaksanakan pra lelang maupun lelang, telah memenuhi peraturan perundangan-undangan;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-19, sedangkan Tergugat I guna membantah dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-18, Turut Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-2;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ataukah sebaliknya Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi kepada Tergugat I, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yang bertanda P-4 dikaitkan dengan bukti surat Tergugat I bertanda T1-3, T1-4, T1-5, dan bukti surat Turut Tergugat II bertanda TTII-1 ternyata bahwa jaminan sebidang Tanah dan bangunan SHM No 173 jaminan berupa sebidang tanah Persil No. 05 Blok D1 seluas 1351 m² (seribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi) terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur a/n M. Devit Maulana Rizal, menjelaskan bahwa posisi Penggugat adalah sebagai Debitur terhadap hutang dengan Tergugat I sebesar Rp. 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) Bahwa pada tahun 2012 Penggugat mendapat penambahan dana di rekening (top up) sebanyak Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa jaminan SHM No 173 seluas 1351 m² (seribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi), yang dijamin oleh Penggugat tersebut, tertulis atas nama Penggugat, terletak di Desa Ketawang, Kecamatan Gondanglegi, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur telah dipasang hak tanggungan dengan

Hal 96 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ikatan setinggi-tingginya sebesar Rp. 625.000.000, (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) dan untuk Perubahan Ke I Rp.98.470.000,-(sembilan puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat merupakan pihak Debitur pemberi hak tanggungan atas jaminan SHM No 173, sehingga dengan demikian tunduk dan patuh terhadap segala isi dan konsekuensi yang tertuang dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan dan juga tunduk dan patuh kepada Undang-undang Hak Tanggungan

Menimbang, bahwa Tergugat I merealisasikan pinjaman kepada Penggugat, yang mempunyai kewajiban melakukan pembayaran sesuai jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana Pasal 1 Perubahan Ke I Terhadap Perjanjian Mega UKM Nomor 034/MLG-LG/ADD/II/12 tanggal 31 Januari 2012 ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak terlaksananya kewajiban Penggugat berupa total kewajiban sejumlah Rp. 937.752.585,85 (sembilan ratus juta tiga puluh tujuh puluh lima ratus lima puluh dua ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah), sehingga Tergugat I memberikan surat peringatan kepada Penggugat sebagaimana bukti surat bertanda TI-6, TI-7, TI-8, sejak tanggal 11 Februari 2015 sampai dengan tanggal 5 Maret 2015;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Penggugat yang bertanda P.14 dikaitkan dengan bukti surat Tergugat I yang bertanda TI-6, TI-7, TI-8, TI-9, TI-10, TI-11, TI-12, dan TI-13, serta dikaitkan dengan bukti surat Turut Tergugat II yang bertanda TTII-2, ternyata Tergugat I telah melakukan proses pra lelang menurut ketentuan yang berlaku atas agunan milik Penggugat untuk hutang Penggugat melalui Turut Tergugat I dan dimenangkan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa dari bukti bertanda TI-1 dan TI-2 berupa Akta Perjanjian Kredit fasilitas pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah No.165/MLG-LG/UKM/VII/11 tanggal 29 Juli 2011 yang kemudian Perubahan Ke I terhadap Perjanjian Kredit Mega UKM No. 034/MLG-LG/ADD/II/12 tanggal 31 Januari 2012

Hal 97 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang merupakan kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I yang berintikan kewajiban Penggugat membayar semua hutangnya kepada Tergugat I dalam waktu 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian yang mana seluruh hutang tersebut harus sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Pihak Kedua (Tergugat I) paling lambat atau selambat-lambatnya pada tanggal 31 Januari 2016;

Menimbang, bahwa bertalian dengan perihal tersebut bukti surat bertanda TI-4 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.75/2012 tanggal 11 Januari 2012 dan bukti surat bertanda TI-5 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II No.3021/2012 tanggal 9 Agustus 2012 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I selaku Penerima hak tanggungan bersepakat apabila Penggugat tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang, antara Penggugat dengan Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Hak Tanggungan Peringkat II diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat, melakukan :

- Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas, dan
- Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.....”

Menimbang, bahwa dengan demikian kedua akta yang tertuang dalam bukti surat Tergugat yang bertanda TI-4 dan TI-5 adalah berlaku sah dan mengikat kepada

Hal 98 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua belah pihak yang membuat dan menandatangani perikatan, yakni Penggugat dengan Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa dilain hal Penggugat mengakui dalam surat gugatannya bahwa usaha Penggugat mengalami kesulitan sehingga mengalami keterlambatan pembayaran yang mana Penggugat telah pula melalaikan kewajibannya untuk membayar hutang sejumlah Rp. 937.752.585,85 (sembilan ratus juta tiga puluh tujuh tujuh ratus lima puluh dua ribu lima ratus delapan puluh lima delapan puluh lima rupiah), yang terdiri dari pokok, bunga dan denda;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sudah mengupayakan melakukan penebusan terhadap jaminan SHM No 173 tersebut dan telah bernegosiasi dengan Tergugat I dengan bukti surat bertanda P-13 dan dari keterangan saksi-saksi Penggugat dipersidangan, agar jaminan SHM No 173 tersebut tidak dilakukan proses lelang namun Tergugat I tetap melakukan proses lelang yang menurut Penggugat, Tergugat I telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan dan hukum, Majelis Hakim berpendapat proses negosiasi yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I selama belum dituangkan dalam bentuk suatu perjanjian yang mengikat kedua belah pihak tidaklah dapat diambil kesimpulan bahwa Tergugat I dalam melakukan proses lelang terhadap jaminan SHM No 173 telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan dan hukum yang karena pada kenyataannya Penggugat telah melalaikan kewajibannya kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas ternyata bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan berdasarkan hukum perikatan (in casu perjanjian yang dibuat Penggugat dengan Tergugat I) atas perbuatan melawan hukum perikatan (wanprestasi) yang dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil dan alat bukti Penggugat dapat dilemahkan oleh Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, sehingga klaim

Hal 99 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan menurut hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat menyangkut perbuatan melawan hukum sebagaimana termaksud, yang menjadi titik tolak perkara ini dinyatakan ditolak, sehingga petitum-petitum Penggugat selain dan selebihnya yang mendasarkan akibat hukumnya dalam perkara ini, patutlah pula kesemuanya dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, sehingga sebagai pihak yang dikalahkan, karenanya Penggugat sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini ;

Mengingat Undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.768.200,00., (empat juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu dua ratus rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen pada hari **Senin** tanggal **19 Februari 2024**, oleh kami

RICKY EMARZA BASYIR,SH., sebagai Hakim Ketua Majelis,
KIKI

Hal 100 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YURISTIAN,SH.MH, dan **MUHAMAD AULIA REZA UTAMA,SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **26 Februari 2024** oleh **RICKY EMARZA BASYIR,SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **KIKI YURISTIAN,SH.MH**, dan **MUHAMAD AULIA REZA UTAMA,SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis Hakim tersebut dan dibantu **RAMLI HIDAYAT,SH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Kapanjen, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KIKI YURISTIAN, SH.MH,

MUHAMAD AULIA REZA UTAMA, SH.,

HAKIM KETUA MAJELIS

RICKY EMARZA BASYIR,SH.,

PANITERA PENGGANTI

RAMLI HIDAYAT,SH.,

Hal 101 dari hal 101, Putusan Nomor 91/Pdt G/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya:

Pendaftaran	Rp	
30.000,00		
ATK	Rp	80.000,00
Biaya penggandaan	Rp	
31.200,00		
Biaya administrasi	Rp	
15.000,00		
Ongkos panggil	Rp	3.632.000,00
PNBP	Rp	
60.000,00		
Pemeriksaan Setempat	Rp	900.000,00
Meterai	Rp	10.000,00
<u>Redaksi</u>	<u>Rp</u>	<u>10.000,00 +</u>
Jumlah	Rp	4.768.200,00 (empat juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu dua ratus rupiah).

Disclaimer

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



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia

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)