



PUTUSAN

NOMOR 31/PDT/2020/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pontianak, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**ASMADI LAILI**, Laki laki, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat & tanggal lahir : Sungai Ruk, 03 Mei 1978, Pekerjaan Karyawan Swasta, Beralamat di Gang Budaya RT 012/ RW 010, Desa Sungai Ambawang Kuala, Kecamatan Sungai Ambawang, Kab Kubu Raya, Kalimantan Barat, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **TATANG SURYADI, S.H. & RONAL KENEDI LUBIS, S.H.**, keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum pada kantor hukum "TATANG SURYADI, SH. & Rekan", berkedudukan di Jl. Wonoyoso Gg. V No. 48, Kel. Akcaya, Kec. Pontianak Selatan, Kota Pontianak-Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2019, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

Melawan:

1. **PT BANK RAKYAT INDONESIA ( Persero ) Tbk**, Cab Pontianak Jl Barito No. 2 Pontianak, Kalimantan Barat, Dalam hal ini diwakili Kuasanya **HADIAN ARTA LAKSAJUTA, SH dan ARIS EDY WIJAYA**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2018, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;
2. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH KALIMANTAN BARAT Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN DAN LELANG NEGARA PONTIANAK**, berkedudukan di JL. Letjen Sutoyo No. 19 Pontianak, Dalam hal ini diwakili Kuasanya **MARWANDI SINAGA dan AHMAD HILMI KHOIRU ARIFIN**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-382/MK.1/2019 tanggal 15 Oktober 2019, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;



3. **DENNY WAHYUDI SAFRI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Husein Hamzah Gg Mandiri RT 008 RW 003, Kel. Pal Lima, Kec. Pontianak Barat, Kota Pontianak, Kalimantan Barat,  
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 31/PDT/2020/PT PTK tanggal 28 April 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 19 September 2019 dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 24 September 2019 di bawah register perkara Nomor 149/Pdt.G/2019/PN Ptk telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat -Tergugat dengan adapun dasar dan alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGGUGAT** selaku direktur CV. PUTRA SURYA MANDIRI pada tanggal 30 Juni 2016 telah mengikatkan diri dalam perjanjian kredit antara CV. PUTRA SURYA MANDIRI dengan PT BANK RAKYAT INDONESIA ( Persero ) Tbk , Cabang Pontianak **TERGUGAT I** sesuai dengan Nomor perjanjian No : 222 pada Notaris JOKO SEBASTIAN, SH., M.Kn.
2. Bahwa didalam perjanjian Nomor 222 tersebut dicantumkan pula adanya Perjanjian Kredit sebelumnya dengan No: 39 tanggal 08 Juni 2010 dan sehubungan dengan perubahannya, perpanjangannya dengan akta PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT, Nomor: 33 tanggal 30 Juni 2011, akta PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT, Nomoir: 88 tanggal 28 Maret 2012 , akta PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT Nomor 141 tanggal 28 Juni 2013, akta PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT Nomor: 145 tanggal 27 Juni 2014, akta PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT Nomor: 85 tanggal 29 September 2014 dan akta PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT Nomor: 90 tanggal 26 Juni 2015.
3. Bahwa **PENGGUGAT** telah mendapatkan Pinjaman Kredit dari PT BANK RAKYAT INDONESIA ( Persero ) Tbk ( **TERGUGAT I** ), Cab Pontianak

---

Halaman 2 dari 48 halaman Putusan Nomor 31/PDT/2020/PT PTK



sebesar Rp 1.500.000.000,- ( satu miliar lima ratus rupiah) dengan Agunan Pokok piutang dagang sebesar Rp 200.000.000, ( dua ratus juta rupiah) sebagai pengikat jaminannya dalam perjanjian pemindahan dan Penyerahan Hak Tagihan ( CESSIE), Model PJ-07 Tertanggal 29 September 2014 dan persediaan barang dagangan berupa Cat, Kayu, Bahan Bangunan yang senilai Rp 1.300.000.000,-( satu miliar tiga ratus juta rupiah) Model PJ 08 tertanggal 29 September 2014.

4. Bahwa PENGGUGAT telah mengagunkan/menjaminkan sertifikat tanah Nomor: 21/ sungai Ambawang kuala, seluas 456 M2 tertanggal 05 maret 1991 Nomor 2832/1991 terletak di Kabupaten Kubu Raya ( Dahulu Kabupaten Pontianak ) Propinsi Kalimantan Barat, Sertifikat tanah Nomor : 7184/ Seluas 1.692 M2 terletak di sungai ambawang, Kabupaten kubu raya, Kalimantan Barat, sertifikat Nomor 3611/ seluas 400 M2 kel pal lima, kec pontianak barat, sertifikat Nomor 7895/ seluas 135 M2 terletak di sungai ambawang, Kabupaten kubu raya, Kalimantan Barat. Atas nama ASMADI LAILI.
5. Bahwa pada tanggal 08 Juni 2016 batas waktu perjanjian kredit tersebut telah berakhir dan PENGGUGAT sebelumnya telah mengajukan surat permohonan tertanggal 30 Mei 2016 untuk memperpanjang jangka waktu kredit selama 12 bulan kemudian Pihak TERGUGAT I setuju atas Surat Penawaran Pelunasan Putusan Kredit ( SPPK ) PENGGUGAT Nomor: R.59-KC-XV/ADK/06/2016 tertanggal 27 Juni 2016 untuk memperpanjang jangka waktu kredit selama 12 Bulan.
6. Bahwa terhitung sejak tanggal 08 Juni 2016 PENGGUGAT menarik kembali jaminan kredit berupa 2 bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 21 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 7895 sungai ambawang kuala Atas nama ASMADI LAILI dengan ketentuan PENGGUGAT menyerahkan jaminan Baru berupa 9 ( sembilan ) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 7369, 7370, 7371, 7372, 7373, 7374, 7375, 7376 dan 7377 Saigon, Pontianak, Kalimantan Barat Atas nama ASMADI LAILI.
7. Bahwa dengan alasan kredit macet, kemudian tanah dan rumah PENGGUGAT tersebut posita 2 sertifikat Nomor 3611/ seluas 400 M2, beralamat di Jalan Husein Hamzah Gg Mandiri RT 008 RW 003, kel pal lima, kec pontianak barat selanjutnya dijual lelang pada tanggal 28 Oktober 2018 Oleh TERGUGAT II, dengan pemenangnya atas nama DENNY WAHYUDI SAFRI ( TERGUGAT III ) dengan harga penjualan



sebesar Rp 360.000.00,- ( tiga ratus enam puluh juta rupiah ), sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 715/53/ 2008 tertanggal 28 Oktober 2018. Adapun proses penjualan lelang ini tanpa sepengetahuan PENGUGAT sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah tersebut.

8. Bahwa seluruh proses menuju kepada penjualan lelang sampai kepada proses pengalihan nama pada sertifikat Hak Milik No : 3611/ seluas 400 M2 kel pal lima, kec pontianak barat menjadi atas nama TERGUGAT III, yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II sama sekali tanpa memberitahukan kepada PENGUGAT selaku pemilik tanah dan bangunan tersebut.
9. Bahwa PENGUGAT sangat keberatan dengan pelelangan tanah dan bangunan oleh pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II berdasarkan posita 7 bahwa harga tanah dan bangunan tidak sesuai harga pelelangan tersebut apa bila dijual menurut harga pasaran tanah dan bangunan itu, seharusnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II mempertimbangkan dulu sebelum melakukan pelelangan itu, apa lagi sudah jelas mengapa PENGUGAT macet pembayarannya disebabkan usahanya bangkrut.
10. Bahwa dalam posita 6 beberapa sertifikat yang diagungkan oleh PENGUGAT sudah macet pembayarannya dan sudah dipasang plang oleh Pihak TERGUGAT I akan mau melelang tanah tersebut dan PENGUGAT juga sangat keberatan karena sertifikat yang diagungkan apabila dijual sesuai harga pasaran akan melebihi sisa hutang yang ada di PT BANK RAKYAT INDONESIA, Tbk Cab Pontianak (TERGUGAT I).
11. Bahwa PENGUGAT untuk posita 6 masih berusaha untuk melunaskan pinjaman yang masih ada di PT BANK RAKYAT INDONESIA ( TERGUGAT I ), karena PENGUGAT masih mengharapkan tanah tersebut bisa dijual sesuai dengan harga pasaran saat ini lebihnya bisa digunakan PENGUGAT untuk melanjutkan usahanya lagi.
12. Bahwa selain itu TERGUGAT I setidaknya bisa memberikan toleransi dan memberikan solusi kepada PENGUGAT untuk menjual tanah tersebut sesuai dengan harga pasaran tanah itu, agar PENGUGAT bisa mendapatkan modal usaha laginya. Karena usaha itu sangat berarti sama PENGUGAT untuk menafkahi keluarganya.
13. Bahwa disamping hal tersebut diatas, berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah, Pasal 20 ayat (3) dengan tegas menyatakan

---

Halaman 4 dari 48 halaman Putusan Nomor 31/PDT/2020/PT PTK



: “ Pelaksanaan Penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta ada pihak yang menyatakan keberatan “.

14. Bahwa akibat tindakan TERGUGAT III dengan risalah lelang Nomor : 715/53/ 2008 tertanggal 28 Oktober 2018 yang telah membeli lelang atas penjualan lelang objek sengketa a quo yang tidak sah dan cacat hukum, serta tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang melakukan penjualan lelang atas objek sengketa a quo secara tidak sah karena melanggar Pasal 1318 KHU Perdata, sehingga tindakan melakukan proses balik nama objek sengketa a quo atas proses lelang yang tidak sah dan cacat hukum, maka tindakan para TERGUGAT tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum, yakni melanggar Pasal 1318 KUH Perdata dan Undang-undang No :4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimana perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian yang diderita PENGGUGAT dimana PENGGUGAT telah kehilangan hak atas tanah dan bangunannya seluas 400 M2. Maka sudah sewajarnya apabila PENGGUGAT mengajukan gugatan secara Perdata ke Pengadilan Negeri Pontianak dan menuntut agar para TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk segera mengembalikan tanah dan bangunan dalam posita 7 sebagai pemilik tanah dan bangunan tersebut atau mengganti kerugian kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng sesuai harga pasaran saat ini tanah dan bangunan tersebut.
15. Bahwa oleh karena tindakan TERGUGAT I atas pelelangan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT sebagaimana posita 7 adalah suatu perbuatan melawan hukum maka segala sesuatu yang berhubungan dengan perjanjian termasuk tindakan TERGUGAT I yang memasang plang diatas tanah yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit tersebut adalah tindakan perbuatan melawan hukum dalam posita 6 Sertifikat Hak Milik Nomor : 7369/ luas 116 M2, 7370/ luas 118 M2, 7371/ luas 119 M2, 7372/ luas 121 M2, 7373/ luas 129 M2, 7374/ luas 140 M2, 7375/ luas 128 M2, 7376/ luas 130 M2 dan 7377/ luas 146 M2.



16. Bahwa kerugian Materiil yang diderita oleh PENGGUGAT dalam posita 7 dihitung sebagai berikut : lunas tanah 400 M2 dikalikan dengan harga tanah saat ini, yang ditaksir permeter Rp 250.000,- ( dua ratus lima puluh ribu rupiah ) = Rp 1.000.000.000 ditambah dengan harga dua unit rumah tinggal, masing- masing dengan harga Rp 350.000.000 , jadi total kerugian PENGGUGAT Rp 700.000.000 + Rp 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah) = Rp 1.700.000.000,- ( satu milyar tujuh ratus juta rupiah).
17. Bahwa agar tuntutan PENGGUGAT posita 7 dapat dilaksanakan apabila gugatan ini dapat dikabulkan, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Pontianak untuk meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No : 3611/ seluas 400 M2, beralamat di Jalan Husein Hamzah Gg Mandiri RT 008 RW 003, Kel Pal Lima, Kec Pontianak Barat, Kalimantan Barat.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka dengan hormat PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak, berkenan memanggil para pihak pada suatu sidang dan melalui Majelis Hakim memeriksa dan memutuskan Perkara ini, berkenan memberikan putusan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan menurut Hukum, bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan menurut Hukum, bahwa proses penjualan lelang pada tanggal 28 Oktober 2018 dengan risalah lelang Nomor : 715/53/ 2008 Sertifikat Hak Milik No : 3611/ seluas 400 M2, beralamat di Jalan Husein Hamzah Gg Mandiri RT 008 RW 003, Kel Pal Lima, Kec Pontianak Barat, Kalimantan Barat atas nama ASMADI LAILI adalah Tidak Sah/ Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan TERGUGAT I yang memasang PLANG di atas tanah milik PENGGUGAT dengan nomor sertifikat : 7369, 7370, 7371, 7372, 7373, 7374, 7375, 7376 dan 7377 Saigon, Pontianak, Kalimantan Barat Atas nama ASMADI LAILI adalah suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan proses balik nama yang dilakukan oleh pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No : 3611/ seluas 400 M2, beralamat di Jalan Husein Hamzah Gg Mandiri RT 008 RW 003, Kel Pal



Lima, Kec Pontianak Barat, Kalimantan Barat atas nama ASMADI LAILI Tidak Sah dan Cacat Hukum.

6. Menyatakan menurut hukum, sah dan berharga Sita Jaminan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No : 3611/ seluas 400 M2, beralamat di Jalan Husein Hamzah Gg Mandiri RT 008 RW 003, Kel Pal Lima, Kec Pontianak Barat, Kalimantan Barat atas nama ASMADI LAILI.
7. Menyatakan menurut hukum, bahwa pemasangan Plang di Sertifikat Hak Milik Nomor : 7369, 7370, 7371, 7372, 7373, 7374, 7375, 7376 dan 7377 Saigon, Pontianak, Kalimantan Barat Atas nama ASMADI LAILI oleh Pihak TERGUGAT I adalah suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum.
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian Materiil kepada PENGGUGAT sebesar lunas tanah 400 M2 dikalikan dengan harga tanah saat ini, yang ditaksir permeter Rp 250.000,- ( dua ratus lima puluh ribu rupiah ) ditambah dengan harga dua unit rumah tinggal, masing- masing dengan harga Rp 350.000.000 , jadi total kerugian PENGGUGAT Rp 700.000.0000 + Rp 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ) = Rp 1.700.000.000,- ( satu milyar tujuh ratus juta rupiah ).
9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar Uang Paksa ( dwangsoom ) sebesar Rp 10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah ) setiap keterlambatan melaksanakan putusan ini.
10. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk mematuhi isi Putusan ini.
11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar segala Biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU : Apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam Peradilan yang jujur dan baik, mohon Putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aquo Et Bono ).

Mengutip jawaban dari Tergugat I melalui Kuasanya tertanggal

13 November 2019, yang adalah sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### A. GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK(PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa sehubungan dengan fakta bahwa:
  - Yang menjadi objek Gugatan dari Penggugat dalam perkara a quo adalah terkait Perjanjian Kredit antara CV Putra Surya Mandiri dengan Tergugat I.

---

Halaman 7 dari 48 halaman Putusan Nomor 31/PDT/2020/PT PTK



- Bahwa berdasarkan dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 222 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Joko Sabastian Sarjana Hukum Notaris di Kota Pontianak, disebutkan bahwa kedudukan Sdr. Asmadi Laili (in casu Penggugat) dalam CV Putra Surya Mandiri adalah bersama- sama dengan Tuan Marni dalam melakukan Perikatan Perjanjian Kredit antara CV Putra Surya Mandiri dengan Tergugat tersebut.
  - Penggugat dalam perkara a quo hanya Sdr. Asmadi Laili.
2. Bahwa Atas dasar fakta hukum tersebut di atas, maka yang memiliki kepentingan hukum dalam memperlakukan perbuatan hukum yang dilakukan atas nama CV. Putra Surya Mandiri, maka Penggugat dalam hal ini tidak dapat bertindak sendiri dikarenakan dalam Perjanjian Kredit Nomor 222 tanggal 30 Juni 2016, yang menjadi Pihak Debitur/Peminjam dan bertandatangan serta menerima/menanggung hutang adalah : Tuan Asmadi Laili dan Tuan Marni, dimana keduanya dinyatakan dalam Akta bertindak dalam jabatannya tersebut bersama-sama selaku persero pengurus bertindak untuk dan atas nama Perseroan Komanditer CV Putra Surya Mandiri.
- Dengan tidak diikutsertakannya Tuan Marni sebagai Pihak dalam perkara a quo, maka telah cukup beralasan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang cacat formil karena kekurangan Pihak. Maka demi tertibnya hukum beracara yang berlaku, terhadap gugatan Penggugat sudah seharusnya gugatan a quo dinyatakan di tolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Bahwa Selain itu dalam gugatannya Penggugat memperlakukan perihal Lelang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 3611/Pal Lima atas nama Asmadi Laili (selanjutnya disebut sebagai objek sengketa) yang telah berpindah tangan kepada Sdr. Denny Wahyudi Safri (incasu Tergugat III) dengan memintakan pembatalan Lelang dan pembatalan atas proses balik nama sebagaimana disebutkan dalam Petitum gugatannya angka 3 dan angka 5 sebagai berikut :
- 2. ...
  - 3. Menyatakan menurut hukum, bahwa proses penjualan lelang pada tanggal 28 oktober 2018 dengan risalah lelang Nomor : 715/53/2008 Sertifikat Hak Milik No : 3611/seluas 400 M2 beralamat di Jalan Husein Hamzah Gg Mandiri RT 008 RW 003, Kel Pal Lima, Kec Pontianak



Barat, Kalimantan Barat atas nama Asmadi Laili adalah tidak sah/cacat hukum dan batal demi hukum.

4. ...

5. Menyatakan proses balik nama yang dilakukan oleh Pihak Tergugat I dan Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik No : 3611/seluas 400 M2, beralamat di Jalana Husein Hamzah Gg Mandiri RT 008 RW 003, Kel Pal Lima Kec Pontianak Barat Kalimantan Barat atas nama Asmadi Laili tidak sah dan cacat hukum.

Dengan telah dilaksanakannya proses Lelang atas objek sengketa tersebut dan telah dilakukannya proses balik nama menjadi atas nama Sdr. Denny Wahyudi Safri sebagai pemenang lelang, maka sudah seharusnya Penggugat dalam hal ini juga melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak dalam Perkara a quo, dikarenakan proses balik nama atas objek sengketa tersebut adalah merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sehingga atas dasar hal tersebut sudah seharusnya apabila Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku pihak yang juga memiliki kepentingan hukum atas proses balik nama atas objek sengketa tersebut juga turut serta sebagai Pihak dalam gugatan Perkara A Quo.

Namun dalam mengajukan gugatan A Quo, ternyata Penggugat tidak menyertakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak yang turut digugat, sehingga gugatan perkara a quo menjadi kekurangan pihak atau para pihaknya menjadi tidak lengkap;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat tanpa menyertakan Tuan Marni selaku pihak yang juga memiliki kepentingan hukum atas Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 222 tanggal 30 Juni 2016 dan Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku pihak yang memiliki kepentingan hukum atas proses balik nama atas objek sengketa, menyebabkan gugatan yang diajukan Penggugat kekurangan pihak.

Berdasarkan Hukum Acara dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI :

- No.216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975,
- No.1424 K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976,
- No.878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979,
- No.365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985,



oleh karena itu, terhadap gugatan yang kekurangan pihak demikian sudah seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka : Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara A Quo untuk menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima.

## B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS

1. Bahwa Dalam merumuskan gugatan Perbuatan Melawan Hukum sesuai hukumnya, suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum.

Keberatan yang dinyatakan oleh Penggugat dalam petitum untuk menyatakan tidak sah lelang terhadap agunan yang dijamin pada Tergugat I berupa sertifikat Hak Milik 3611/Pal Lima atas nama Asmadi Laili (selanjutnya disebut objek sengketa) tidak disertai dengan dalil hukum yang jelas pada posita gugatan;

2. Bahwa Ketidajelasan gugatan Penggugat dipertegas dalam posita gugatan angka 9 dimana Penggugat menyatakan HARGA TANAH DAN BANGUNAN TIDAK SESUAI DENGAN HARGA PELELANGAN atas objek sengketa dengan harga nilai pasar yang berlaku. Sementara dalam gugatannya tersebut, Penggugat tidak menyertakan pembanding yang jelas atas dasar perhitungan yang dituliskan dalam posita gugatan angka 16.

Dengan tidak adanya pembanding yang jelas dan dasar perhitungan yang jelas dan berdasar dan dapat dipertanggungjawabkan atas besaran harga limit dari nilai pasar objek sengketa yang di permasalahan oleh Penggugat dengan hasil pelelangan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I, menyebabkan gugatan ini menjadi tidak jelas dan kabur, maka patut ditolak atau dikesampingkan.

3. Bahwa Selanjutnya Penggugat menuntut kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Pontianak dalam petitumnya poin 3 yaitu :

“Menyatakan menurut Hukum, bahwa proses penjualan lelang pada tanggal 28 Oktober 2018 dengan risalah lelang Nomor : 715/53/2008 Sertifikat Hak Milik No : 3611/seluas 400m<sup>2</sup>, beralamat di Jalan Husein Hamzah Gg Mandiri Rt 008 Rw 003, Kel Pal Lima, Kec Pontianak Barat, Kalimantan Barat atas nama ASMADI LAILI adalah tidak sah/cacat Hukum dan Batal Demi Hukum.”



Namun, ternyata dalam gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan apakah syarat yang tidak dipenuhi tersebut dalam proses pelelangan tersebut, sehingga menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Hal yang seharusnya dipertegas dan dijelaskan secara rinci dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun tidak dipenuhi oleh Penggugat, sehingga menjadikan gugatan a quo sebagai gugatan yang tidak jelas.

4. Bahwa dengan melihat formulasi dalam posita gugatan dari Penggugat yang sama sekali tidak menjelaskan kesalahan/pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka jelas gugatan Penggugat dapat digolongkan sebagai gugatan perlawanan yang tidak jelas/kabur.

oleh karena sangat jelas dan nyata Gugatan a quo tersebut tidak jelas/kabur (Obscuur Libel), maka sesuai yurisprudensi Gugatan yang demikian sudah seharusnya dikesampingkan;

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat **TIDAK DAPAT DITERIMA**.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat di dalam surat Gugatannya bertanggal 19 September 2019, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;

Hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini.

2. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :

3. Bahwa sebagaimana diakui Penggugat dalam posita gugatannya angka 1, 2, 3, 4, 5 dan 6, perlu Tergugat I jelaskan bahwa CV PUTRA SURYA MANDIRI yang diwakili oleh Penggugat merupakan debitur yang telah menikmati fasilitas kredit berupa :

1. Kredit Modal Kerja sebesar Rp 500.000.000 (Lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 39 tanggal 08 Juni 2010 yang dibuat dihadapan Joko Sabastian Sarjana Hukum Notaris di Kota Pontianak. Untuk menjamin kredit tersebut, debitur menyerahkan jaminan berupa:



- Sertifikat Hak Milik No. 21/Sungai Ambawang Kuala atas nama Asmadi Laili, dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama senilai Rp 397.200.000,- (tiga ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 267/2010 ;
  - Sertifikat Hak Milik No. 1116/Sungai Ambawang Kuala atas nama Maskop, dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 266/2010 senilai Rp 216.900.000,- (dua ratus enam belas juta sembilan ratus ribu rupiah) sesuai Sertifikat hak Tanggungan Nomor : Nomor 266/2010.
2. Persetujuan perpanjangan jangka waktu kredit sebesar Rp 500.000.000 (Lima ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 133 tanggal 30 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Joko Sabastian Sarjana Hukum Notaris di Kota Pontianak.
  3. Perpanjangan jangka waktu kredit dan penambahan plafond kredit sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) menjadi total plafond sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 88 tanggal 28 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Joko Sabastian Sarjana Hukum Notaris di Kota Pontianak. Untuk menjamin lebih jauh pembayaran kembali sebagaimana mestinya, debitur menyerahkan jaminan tambahan berupa :
    - Sertifikat Hak Milik No. 7184/Sungai Ambawang Kuala atas nama Asmadi Laili, dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 592.200.000,- (lima ratus sembilan puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 502/2012.
  4. Persetujuan perpanjangan jangka waktu kredit sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 08-06-2014 sd 08-06-2015 berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 141 tanggal 28 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Joko Sabastian Sarjana Hukum Notaris di Kota Pontianak.
  5. Persetujuan perpanjangan jangka waktu kredit sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 08-06-2014 sd 08-06-2015 berdasarakan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 145 tanggal 27-06-2014 yang



dibuat dihadapan Joko Sabastian Sarjana Hukum Notaris di Kota Pontianak.

6. Penambahan plafond kredit sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) menjadi total plafond sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 85 tanggal 29 September 2014 yang dibuat dihadapan Joko Sabastian Sarjana Hukum Notaris di Kota Pontianak. Untuk menjamin lebih jauh pembayaran kembali sebagaimana mestinya, debitur menyerahkan jaminan tambahan berupa :

- Sertifikat Hak Milik No. 3611/Paal Lima atas nama asmadi lailiyang dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 5300/2014 tanggal 16 Desember 2014 berdasarkan Akta Pemberian hak Tanggungan Nomor : 812/2014 tanggal 29 Oktober 2014 yang dibuat oleh oleh Joko Sabastian Sarjana Hukum PPAT di Kota Pontianak
- Sertifikat Hak Milik No. 7184/Sungai Ambawang Kuala atas nama Asmadi Laili yang dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat kedua sebesar Rp 207.800.000,- (dua ratus tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) sesuai Sertifikat Hak tanggungan Nomor : 4666/2014 tanggal 3 Desember 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 18/2014 tanggal 29 Oktober 2014 yang dibuat oleh Timbul PGP Simorangkir Sarjana Hukum PPAT di Kabupaten Kubu Raya.

7. Persetujuan perpanjangan jangka waktu kredit sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 97 tanggal 26 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Joko Sabastian Sarjana Hukum Notaris di Kota Pontianak. Debitur dalam hal ini juga menarik jaminan kredit SHM No 1116/Sungai Ambawang Kuala dan diganti dengan :

- SHM No 7895/Sungai Ambawang Kuala yang tercatat atas nama Asmadi Laili, yang kemudian dibebani oleh Hak Tanggungan Peringkat Pertama senilai Rp 227.250.000,- (dua ratus dua puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

8. Persetujuan perpanjangan jangka waktu kredit sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) untuk jangka



waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak 08-06-2016 sd 08-06-2017 berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 222 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Joko Sabastian Sarjana Hukum Notaris di Kota Pontianak. Dalam hal ini debitur menarik jaminan kredit berupa 2 (dua) SHM No 21/Sungai Ambawang Kuala atas nama Asmadi Laili dan SHM No 7895/Sungai Ambawang Kuala atas nama Asmadi Laili, untuk kemudian menyerahkan jaminan baru berupa :

- Sertifikat Hak Milik No 7377/Saigon atas nama Asmadi Laili,
- Sertifikat Hak Milik No 7376/Saigon atas nama Asmadi Laili,
- Sertifikat Hak Milik No 7375/Saigon atas nama Asmadi Laili,
- Sertifikat Hak Milik No 7374/Saigon atas nama Asmadi Laili,

Atas keempat Sertifikat Hak Milik tersebut dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3740/2016 tanggal 29 Agustus 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor : 420/2016 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat oleh Joko Sabastian Sarjana Hukum PPAT di Kota Pontianak

- Sertifikat Hak Milik No 7373/Saigon atas nama Asmadi Laili,
- Sertifikat Hak Milik No 7372/Saigon atas nama Asmadi Laili,
- Sertifikat Hak Milik No 7371/Saigon atas nama Asmadi Laili,
- Sertifikat Hak Milik No 7370/Saigon atas nama Asmadi Laili,
- Sertifikat Hak Milik No 7369/Saigon atas nama Asmadi Laili,

Atas kelima Sertifikat Hak Milik tersebut dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3741/2016 tanggal 29 Agustus 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor : 421/2016 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat oleh Joko Sabastian Sarjana Hukum PPAT di Kota Pontianak.

4. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan, terhadap kreditnya tersebut Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Penggugat menjadi menunggak, oleh karenanya Penggugat sudah memenuhi kategori sebagai Debitur yang cidera janji/wanprestasi.

Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Gugatan,



Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wan prestasi/cidera janji apabila :

1. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
2. tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
3. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

Dengan cidera janji/wanprestasi Penggugat tersebut, Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama, atas dasar Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berhak untuk melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Eksekusi).

5. Bahwa atas tidak adanya itikad baik serta upaya nyata dari Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat I yang menunggak, maka guna mendapatkan pelunasan kembali kredit dari Penggugat, Tergugat I menempuh upaya penyelesaian kredit dengan melakukan penjualan lelang terhadap objek Hak tanggungan atas dasar Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi), yang secara tegas menyatakan:

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

Dengan demikian guna memenuhi haknya Tergugat I atas pelunasan kredit macet Penggugat, Tergugat berdasar pada Pasal 6 tersebut di atas mengajukan permohonan pelelangan yang diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Pontianak adalah permohonan untuk dilakukannya "Parate Eksekusi" yang telah sesuai dengan Undang-undang.

6. Bahwa atas perbuatan wanprestasi Penggugat, Tergugat I memberikan Surat Peringatan-Surat Peringatan kepada CV PUTRA SURYA MANDIRI cq. Penggugat agar kewajiban pinjaman dilakukan sesuai dengan Perjanjian Kredit, sebagai berikut :

- Surat Peringatan Pertama No : B.2976-KC-XV/ADK/10/2019 tanggal 12 Oktober 2016
- Surat Peringatan Kedua No : B.3118-KC-XV/ADK/10/2016 tanggal 27 Oktober 2016
- Surat Peringatan Ketiga No : B.3474-KC-XV/ADK/11/2016 tanggal 21 November 2016



yang mana dalam setiap Surat Peringatan tersebut, Tergugat I menyampaikan mengenai jumlah tunggakan Penggugat, dan secara tegas menyatakan bahwa Penggugat agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban tersebut sehubungan Penggugat tidak mengikuti dan memenuhi atas apa yang diperjanjikan Perjanjian Kredit tersebut di atas, dan untuk selanjutnya apabila Penggugat tidak melunasi maka Tergugat I akan melakukan langkah hukum sesuai Peraturan yang berlaku di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan diserahkan ke Kantor Pelayanan Lelang.

7. Bahwa berhubung segala upaya penyelesaian/penagihan tunggakan kredit macet tersebut telah dilakukan namun tidak mendapat perhatian dan penyelesaian dari Penggugat, maka Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak.
8. Bahwa atas permohonan tersebut, selanjutnya KPKNL menetapkan jadwal lelang, yaitu pada tanggal 30 Agustus 2018, serta menyampaikan juga ketentuan (persyaratan) mengenai lelang kepada Tergugat I untuk dipenuhi.

Selanjutnya sesuai dengan ketentuan tersebut, maka Tergugat I :

- a. Membuat Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman Tempel / Selebaran Tanggal 1 Agustus 2018
- b. Membuat Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman surat kabar harianTribun Pontianak tanggal 30 Agustus 2018.
- c. Memberitahukan Rencana Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan kepada Debitur melalui surat No. B.2098-XV/KC/ADK/08/2018 tanggal 13 Agustus 2018 perihal Pemberitahuan rencana Lelang.
- d. Memberitahukan Rencana Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan kepada Penghuni agunan melalui surat No. B.2099-XV/KC/ADK/08/2018 tanggal 13 Agustus 2018 perihal Pemberitahuan rencana Lelang.

Adapun terkait Harga Limit yang ditetapkan dalam proses Lelang Hak Tanggungan tersebut berdasarkan Nilai Pasar wajar dengan rincian sebagai berikut :

NO	Bukti Kepemilikan	Hak Tanggungan	Harga Limit
----	-------------------	----------------	-------------



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.	Sertifikat Hak Milik No. 3611/Paal Lima atas nama asmadi laili	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp400.000.000,-	Rp. 400.000.000,-
2.	Sertifikat Hak Milik No. 7377/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No. 7376/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No. 7375/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No. 7374/Saigon atas nama Asmadi Laili,	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 400.000.000,-	Rp. 400.000.000,-
3.	Sertifikat Hak Milik No. 7373/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No. 7372/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No. 7371/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No. 7370/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No. 7369/Saigon atas nama Asmadi Laili,	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 450.000.000,-	Rp. 450.000.000,-

Halaman 17 dari 48 halaman Putusan Nomor 31/PDT/2020/PT PTK



Namun dalam pelaksanaan lelang tersebut, terhadap SHM- SHM tersebut tidak laku terjual.

9. Bahwa karena belum laku terjual maka Tergugat I mengajukan Lelang Ulang kepada KPKNL Pontianak. Kemudian KPKNL melalui suratnya menetapkan lelang ulang pada tanggal 19 September 2018. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang ke-II tersebut yaitu:
  - a. Membuat Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Tribun Pontianak Tanggal 12 September 2018.
  - b. Memberitahukan Rencana Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Debitur melalui surat No. B.2302-XV/KC/ADK/09/2018 tanggal 10 September 2018 perihal Pemberitahuan rencana Lelang Ulang.
  - c. Memberitahukan Rencana Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Penghuni agunan melalui surat No. B.2303-XV/KC/ADK/09/2018 tanggal 10 September 2018 perihal Pemberitahuan rencana Lelang Ulang.

Adapun terkait Harga Limit yang ditetapkan dalam proses Lelang Hak Tanggungan tersebut berdasarkan Nilai Pasar wajar dengan rincian sebagai berikut :

NO	Bukti Kepemilikan	Hak Tanggungan	Harga Limit
1.	Sertifikat Hak Milik No. 3611/Paal Lima atas nama asmadi laili	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 400.000.000,-	Rp. 400.000.000,-
2.	Sertifikat Hak Milik No 7377/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7376/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7375/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7374/Saigon	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 400.000.000,-	Rp. 400.000.000,-



	atas nama Asmadi Laili,		
3.	Sertifikat Hak Milik No 7373/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7372/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7371/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7370/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7369/Saigon atas nama Asmadi Laili,	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 450.000.000,-	Rp. 450.000.000,-

Namun dalam pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atas agunan – agunan tersebut Tidak Terjual.

10. Bahwa karena belum laku terjual maka Tergugat I mengajukan Lelang Ulang kepada KPKNL Pontianak. Kemudian KPKNL melalui suratnya menetapkan lelang ulang pada tanggal 28 November 2018. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang ke-III tersebut yaitu:
  - a. Membuat Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman Tempel / Selebaran Tanggal 30 Oktober 2018.
  - b. Membuat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harianTribun PontianakTanggal 14 November 2018
  - c. Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Debitur melalui surat No. B.3487-XV/KC/ADK/11/2018 tanggal 12 November 2018 perihal Pemberitahuan rencana Lelang .
  - d. Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Penghuni agunanmelalui surat No. B.3488-XV/KC/ADK/09/2018 tanggal 12 November 2018 perihal Pemberitahuan rencana Lelang Ulang.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun terkait Harga Limit yang ditetapkan dalam proses Lelang Hak Tanggungan tersebut berdasarkan Nilai Pasar wajar dengan rincian sebagai berikut :

NO	Bukti Kepemilikan	Hak Tanggungan	Harga Limit
1.	Sertifikat Hak Milik No. 3611/Paal Lima atas nama asmadi laili	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 400.000.000,-	Rp. 360.000.000,-
2.	Sertifikat Hak Milik No 7377/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7376/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7375/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7374/Saigon atas nama Asmadi Laili,	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 400.000.000,-	Rp. 370.000.000,-
3.	Sertifikat Hak Milik No 7373/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7372/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7371/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7370/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7369/Saigon atas nama Asmadi Laili,	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 450.000.000,-	Rp. 410.000.000,-

Bedasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 715/53/2018 tanggal 28 November 2018, agunan kredit Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3611/Paal Lima atas nama asmadi laili telah laku terjual seharga 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Sdr. Deni Wahyudi Safri (incasu Tergugat III).

11. Bahwa karena masih adanya agunan yang belum laku terjual maka Tergugat I mengajukan Lelang kembali kepada KPKNL Pontianak. Kemudian KPKNL melalui suratnya menetapkan lelang ulang pada tanggal 14 Desember 2018. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang ke-IV tersebut yaitu:

---

Halaman 20 dari 48 halaman Putusan Nomor 31/PDT/2020/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Membuat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harianTribun PontianakTanggal 7 Desember 2018
- b. Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Debiturmelalui surat No. B.3729-XV/KC/ADK/12/2018 tanggal 6 Desember 2018 perihal Pemberitahuan rencana Lelang .
- c. Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungankepada Penghuni agunan melalui surat No. B.3730-XV/KC/ADK/12/2018 tanggal 6 Desember 2018 perihal Pemberitahuan rencana Lelang.

Adapun terkait Harga Limit yang ditetapkan dalam proses Lelang Hak Tanggungan tersebut berdasarkan Nilai Pasar wajar dengan rincian sebagai berikut :

NO	Bukti Kepemilikan	Hak Tanggungan	Harga Limit
1.	Sertifikat Hak Milik No 7377/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7376/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7375/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7374/Saigon atas nama Asmadi Laili,	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 400.000.000,-	Rp. 368.000.000,-
2.	Sertifikat Hak Milik No 7373/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7372/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7371/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7370/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7369/Saigon atas nama Asmadi Laili,	Hak Tanggungan Peringkat Pertama seebesar Rp 450.000.000,-	Rp. 408.000.000,-

Namun dalam pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atas agunan – agunan tersebut Tidak Terjual.

12. Bahwa karena belum laku terjual makaTergugat I mengajukan Lelang kembali kepada KPKNL Pontianak. Kemudian KPKNL melalui suratnya

Halaman 21 dari 48 halaman Putusan Nomor 31/PDT/2020/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menetapkan lelang pada tanggal 27 Februari 2019. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang ke-V tersebut yaitu:

- Membuat Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman Tempel / Selebaran Tanggal 29 Januari 2019.
- Membuat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harianTribun PontianakTanggal 13 Februari 2019.
- Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Debiturmelalui surat No. B.211-XV/KC/ADK/01/2019 tanggal 30 Januari 2019 perihal Pemberitahuan rencana Lelang .
- Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Penghuni agunanmelalui surat No. B.212-XV/KC/ADK/01/2019 tanggal 30 Januari 2019 perihal Pemberitahuan rencana Lelang.

Adapun terkait Harga Limit yang ditetapkan dalam proses Lelang Hak Tanggungan tersebut berdasarkan Nilai Pasar wajar dengan rincian sebagai berikut

NO	Bukti Kepemilikan	Hak Tanggungan	Harga Limit
1.	Sertifikat Hak Milik No 7377/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7376/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7375/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7374/Saigon atas nama Asmadi Laili,	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 400.000.000,-	Rp. 368.000.000,-
2.	Sertifikat Hak Milik No 7373/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7372/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7371/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7370/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7369/Saigon atas nama Asmadi Laili,	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 450.000.000,-	Rp. 408.000.000,-

Halaman 22 dari 48 halaman Putusan Nomor 31/PDT/2020/PT PTK



Namun dalam pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atas agunan – agunan tersebut Tidak Terjual.

13. Bahwa karena belum laku terjual maka Tergugat I mengajukan Lelang kembali kepada KPKNL Pontianak. Kemudian KPKNL melalui suratnya menetapkan lelang pada tanggal 21 Maret 2019. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang ke-VI tersebut yaitu:

- a. Membuat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Tribun Pontianak Tanggal 14 Maret 2019.
- b. Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Debitur melalui surat No. B.645-XV/KC/ADK/03/2019 tanggal 14 Maret 2019 perihal Pemberitahuan rencana Lelang .
- c. Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Penghuni agunan melalui surat No. B.646-XV/KC/ADK/03/2019 tanggal 14 Maret 2019 perihal Pemberitahuan rencana Lelang.

Adapun terkait Harga Limit yang ditetapkan dalam proses Lelang Hak Tanggungan tersebut berdasarkan Nilai Pasar wajar dengan rincian sebagai berikut :

NO	Bukti Kepemilikan	Hak Tanggungan	Harga Limit
1.	Sertifikat Hak Milik No 7377/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7376/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7375/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7374/Saigon atas nama Asmadi Laili,	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 400.000.000,-	Rp. 367.500.000,-
2.	Sertifikat Hak Milik No 7373/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7372/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7371/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7370/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7369/Saigon atas	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 450.000.000,-	Rp. 407.500.000,-



nama Asmadi Laili,		
--------------------	--	--

Namun dalam pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atas agunan – agunan tersebut Tidak Terjual.

14. Bahwa karena belum laku terjual maka Tergugat I mengajukan Lelang kembali kepada KPKNL Pontianak. Kemudian KPKNL melalui suratnya menetapkan lelang pada tanggal 13 Mei 2019. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang ke-VII tersebut yaitu:

- a. Membuat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harianTribun PontianakTanggal 6 Mei 2019.
- b. Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Debiturmelalui surat No. B.1106-XV/KC/ADK/05/2019 tanggal 2 Mei 2019 perihal Pemberitahuan rencana Lelang .
- c. Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Penghuni agunan melalui surat No. B.1107-XV/KC/ADK/05/2019 tanggal 2 Mei 2019 perihal Pemberitahuan rencana Lelang.

Adapun terkait Harga Limit yang ditetapkan dalam proses Lelang Hak Tanggungan tersebut berdasarkan Nilai Pasar wajar dengan rincian sebagai berikut

:

NO	Bukti Kepemilikan	Hak Tanggungan	Harga Limit
1.	Sertifikat Hak Milik No 7377/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7376/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7375/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7374/Saigon atas nama Asmadi Laili,	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 400.000.000,-	Rp. 320.000.000,-
2.	Sertifikat Hak Milik No 7373/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7372/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7371/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7370/Saigon atas	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 450.000.000,-	Rp. 400.000.000,-



nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7369/Saigon atas nama Asmadi Laili,		
---	--	--

Namun dalam pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atas agunan – agunan tersebut Tidak Terjual.

15. Bahwa karena belum laku terjual maka Tergugat I mengajukan Lelang kembali kepada KPKNL Pontianak. Kemudian KPKNL melalui suratnya menetapkan lelang pada tanggal 6 Agustus 2019. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang ke-VIII tersebut yaitu:

- a. Membuat Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman Tempel / Selebaran Tanggal 8 Juli 2019
- b. Membuat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harianTribun PontianakTanggal 23 Juli 2019.
- c. Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungankepada Debitur melalui surat No. B.1875-XV/KC/ADK/07/2019 tanggal 12 juli 2019 perihal Pemberitahuan rencana Lelang .
- d. Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungankepada Penghuni agunanmelalui surat No. B.1876-XV/KC/ADK/07/2019 tanggal 12 Juli 2019 perihal Pemberitahuan rencana Lelang.

Adapun terkait Harga Limit yang ditetapkan dalam proses Lelang Hak Tanggungan tersebut berdasarkan Nilai Pasar wajar dengan rincian sebagai berikut :

N O	Bukti Kepemilikan	Hak Tanggungan	Harga Limit
1.	Sertifikat Hak Milik No 7377/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7376/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7375/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7374/Saigon atas nama Asmadi Laili,	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 400.000.000,-	Rp.300.000.000,-
2.	Sertifikat Hak Milik No 7373/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7372/Saigon atas nama Asmadi Laili,	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 450.000.000,-	Rp.375.000.000,-



Sertifikat Hak Milik No 7371/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7370/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7369/Saigon atas nama Asmadi Laili,		
---	--	--

Bedasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 507/53/2019 tanggal 6 Agustus 2019, agunan kredit Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No 7377/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7376/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7375/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7374/Saigon atas nama Asmadi Laili telah laku terjual seharga 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Sdri. Sri Puji Hastuti.

16. Bahwa karena masih terdapat agunan yang belum laku terjual maka Tergugat I mengajukan Lelang kembali kepada KPKNL Pontianak. Kemudian KPKNL melalui suratnya menetapkan lelang pada tanggal 22 Agustus 2019. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang ke-IX tersebut yaitu:

- a. Membuat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harianTribun PontianakTanggal 15 Agustus 2019.
- b. Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Debiturmelalui surat No. B.2255-XV/KC/ADK/08/2019 tanggal 16 Agustus 2019 perihal Pemberitahuan rencana Lelang .
- c. Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Penghuni agunan melalui surat No. B.2256-XV/KC/ADK/08/2019 tanggal 16 Agustus 2019 perihal Pemberitahuan rencana Lelang.

Adapun terkait Harga Limit yang ditetapkan dalam proses Lelang Hak Tanggungan tersebut berdasarkan Nilai Pasar wajar dengan rincian sebagai berikut :

N O	Bukti Kepemilikan	Hak Tanggungan	Harga Limit
1.	Sertifikat Hak Milik No 7373/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7372/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No	Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebsar Rp 450.000.000,-	Rp. 375.000.000,-



7371/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7370/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7369/Saigon atas nama Asmadi Laili,		
---	--	--

Bedasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 560/53/2019 tanggal 22 Agustus 2019, agunan kredit Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No 7373/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7372/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7371/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7370/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7369/Saigon atas nama Asmadi Laili telah laku terjual seharga 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Sdr. Marsudi.

17. Bahwa berdasarkan proses serta langkah-langkah yang telah Tergugat I lakukan dalam rangka lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas, sangatlah jelas dalil-dalil Penggugat dalam Posita gugatan angka 7 dan 8 perihal pernyataan dari Penggugat bahwa Tergugat I tidak ada memberitahukan kepada Penggugat perihal lelang eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilakukan adalah suatu dalil yang menyesatkan dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya terjadi.

Karena nyata-nyata sebelum dilakukannya proses pelelangan tersebut, Tergugat I telah menyurati Surat Peringatan sebanyak3 (tiga) kali kepada Penggugat yang mana dalam setiap Surat Peringatan tersebut, Tergugat I menyampaikan mengenai jumlah tunggakan Penggugat dan secara tegas menyatakan bahwa Penggugat agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban tersebut sehubungan Penggugat tidak mengikuti dan memenuhi atas apa yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit tersebut di atas, dan untuk selanjutnya apabila Penggugat tidak melunasi maka Tergugat I akan melakukan langkah hukum berupa penyelesaian melalui saluran hukum dalam hal ini Parate Eksekusi sebagaimana di atur dalam ketentuan tersebut di atas.

Bahwa terhadap proses lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan didasari itikad baik dari Tergugat I melalui proses yang panjang dan didahului dengan adanya pemberitahuan kepada Penggugat melalui surat peringatan-surat peringatan terlebih dahulu kepada



Penggugat dan juga surat pemberitahuan lelang maupun melalui Pengumuman selebaran ataupun surat kabar.

18. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Posita gugatan angka 9 dan 10 yang dimana Penggugat pada intinya mempermasalahkan perihal penjualan Lelang terhadap objek sengketa yang dinilai oleh Penggugat di bawah Harga Pasar yang seharusnya.
19. Bahwa dapat Tergugat I tegaskan bahwa Lelang terhadap :
  - a) Sertifikat Hak Milik Nomor 3611/Paal Lima atas nama asmadi laili kepada Sdr. Deni Wahyudi Safri (incasu Tergugat III) dimulai dari Harga Limit Awal Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) hingga akhirnya terjual dilakukan pada lelang ke III seharga 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).
  - b) Sertifikat Hak Milik No 7377/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7376/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7375/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7374/Saigon atas nama Asmadi Laili dimulai dari Harga Limit Awal Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) hingga akhirnya terjual pada lelang ke VIII seharga 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Sdri. Sri Puji Hastuti.
  - c) Sertifikat Hak Milik No 7373/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7372/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7371/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7370/Saigon atas nama Asmadi Laili, Sertifikat Hak Milik No 7369/Saigon atas nama Asmadi Laili dimulai dari Harga Limit Awal Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) hingga terjual pada lelang ke IX seharga 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Sdr. Marsudi

Berdasarkan fakta yang telah Tergugat I jelaskan diatas bahwa terhadap penilaian dari Nilai Limit objek sengketa yang telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat I adalah telah melalui penilaian dengan metode penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan dan juga harga jual lelang yang sesuai dengan nilai yang telah ditetapkan. Penyesuaian harga jual lelang terhadap agunan- agunan Penggugat tersebut dilakukan melalui beberapa kali Pelelangan dimulai dari Lelang Pertama hingga Lelang Kesembilan, sehingga tidak ada pelanggaran terhadap ketentuan manapun yang telah



dilanggar oleh Tergugat I dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

20. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita gugatan angka 11 dan 12 yang menyatakan bahwa Penggugat seolah-olah membuat cerita bahwa Penggugat memiliki itikad untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, karena hal tersebut adalah hal yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya terjadi.

Fakta yang sebenarnya terjadi adalah bahwa Tergugat I telah mencoba untuk merestrukturisasi kredit Penggugat tetapi karena Penggugat sama sekali tidak menunjukkan itikad baik dan tidak kooperatif dengan tidak menanggapi peringatan-peringatan dari Tergugat I serta usahanya juga sudah tidak menunjukkan prospek yang baik, maka kredit Penggugat tidak memenuhi syarat untuk dilakukan restrukturisasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bank Indonesia tentang syarat restrukturisasi. Sesuai Peraturan Bank Indonesia, persyaratan bagi nasabah yang dapat diberikan restrukturisasi kredit antara lain yaitu debitur yang bersangkutan harus menunjukkan sikap kooperatif dan masih beritikad baik menyelesaikan kewajibannya serta masih memiliki prospek usaha yang baik.

Setelah mempertimbangkan sikap Penggugat yang sama sekali tidak menunjukkan itikad baik dan tidak kooperatif dengan tidak menanggapi peringatan-peringatan dari Tergugat I serta usahanya juga sudah tidak menunjukkan prospek yang baik, maka secara kumulatif persyaratan restrukturisasi kredit sebagaimana dimaksud Peraturan Bank Indonesia sama sekali tidak terpenuhi oleh Para Penggugat.

21. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita gugatan angka 13 dan 14 sebagaimana dimintakan juga dalam petitum gugatan angka 3 yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan pelelangan terhadap agunan kredit Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum. Hal tersebut adalah tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi dan patut dikesampingkan.

Kewenangan Tergugat I dalam melakukan penjualan lelang terhadap objek Hak tanggungan adalah atas dasar Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi), yang secara tegas menyatakan:

*“Apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan*



*sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut“*

Kewenangan Tergugat I dalam melakukan penjualan melalui Pelelangan tanpa memerlukan persetujuan/ kesepakatan dari Penggugat pun juga telah tertuang di dalam Akta Pemberian hak Tanggungan Nomor : 812/2014 tanggal 29 Oktober 2014 yang dibuat oleh oleh Joko Sabastian Sarjana Hukum PPAT di Kota Pontianak, Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor : 420/2016 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat oleh Joko Sabastian Sarjana Hukum PPAT di Kota Pontianak, Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor : 421/2016 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat oleh Joko Sabastian Sarjana Hukum PPAT di Kota Pontianak, yang dimana isi keseluruhan dari APHT tersebut menyatakan:

*“Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (debitur) dan diterima oleh Pihak Kedua (Tergugat I) dengan Janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana di uraikan di bawah ini”.*

Dalam APHT tersebut secara tegas juga disebutkan :

*“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya. Berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas. Oleh Pihak Pertama (debitur), 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 untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”.*

Oleh karena itu Pelelangan yang dilakukan Tergugat I telah sesuai dengan aturan hukum menurut UUHT yang berlaku ;

22. Bahwa terkait pemasangan Plang yang dipermasalahkan oleh Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 15 dan petitum angka 4 yaitu :

*“Menyatakan menurut Hukum, bahwa tindakan TERGUGAT I yang memasang PLANG di atas tanah milik PENGGUGAT dengan nomor sertifikat : 7369,7370, 7371, 7372, 7373, 7374, 7375, 7376, dan 7377 Saigon, Pontianak, Kalimantan Barat atas nama ASMADI LAILI adalah suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum”*

Dapat Tergugat I tegaskan bahwa pada Akta Perjanjian Kredit Nomor 39 tanggal 08 Juni 2010 beserta perubahan- perubahannya diatur pada hal-



hal yang harus dilaksanakan (affirmatives covenants) poin klausula publikasi disebutkan "Pihak kedua (Debitur) memberi izin kepada Pihak Pertama (Bank) untuk memasang stiker atau papan pengumuman yang bertuliskan "Tanah /Bangunan atau Barang ini dalam Penguasaan/Pengawasan Bank BRI" atau kalimat sejenisnya pada tiap-tiap agunan kredit yang diserahkan Pihak Kedua (Debitur) kepada Pihak Pertama (Bank), apabila Pihak Pertama (Bank) merasa perlu untuk melakukannya.

Dengan telah disepakatinya hal tersebut yang menunjukkan bahwa hal tersebut sudah disetujui oleh kedua Pihak yang mengikatkan diri dalam, maka dalil Penggugat tersebut adalah hal yang tidak sesuai dengan fakta yang ada dan sangat mengada-ada dan sudah sepatutnya dikesampingkan.

23. Bahwa untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- harus ada perbuatan;
- perbuatan itu harus melawan hukum;
- ada kerugian;
- ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- ada kesalahan (schuld);

berdasarkan hal-hal tersebut di atas nyata-nyata pelaksanaan eksekusi lelang objek perkara yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik UUHT maupun Peraturan Pelaksanaan Lelang dan sudah memperhatikan asas-asas kepatutan serta tidak merugikan Penggugat, oleh karenanya secara yuridis tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Oleh karena itu Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena jelas hal tersebut merupakan dalil yang MENGADA - ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM dan sudah sepatutnya DITOLAK/DIABAIKAN; Berdasarkan uraian penjelasan tersebut diatas, maka jelas bahwa Tergugat I telah melaksanakan semua ketentuan (persyaratan) yang belaku dan tidak ada peraturan perundang-undangan maupun isi dari perjanjian kredit yang dilanggar.



24. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil dalam Posita gugatan angka 16 perihal permintaan ganti rugi kepada Tergugat I sebagaimana juga dimintakan oleh Penggugat dalam Petitum angka 8 Gugatannya, karena faktanya justru Tergugat I lah yang telah dirugikan atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat yang tidak memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran kreditnya.

Dan perlu digarisbawahi bahwa terhadap penjualan dari agunan yang dijaminan oleh Penggugat kepada Tergugat I tersebut, yang telah dilaksanakan melalui proses pelelangan Hak Tanggungan sendiri, HANYA MENUTUP SEBAGIAN SAJA DARI KESELURUHAN HUTANG PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I. Sehingga pada dasarnya Penggugat masih memiliki sisa kewajiban hutang yang masih menjadi tanggung jawab dari Penggugat untuk dapat segera melunasinya.

Atas dasar hal tersebut maka perihal permintaan ganti rugi dari Penggugat adalah hal yang tidak berdasar hukum sama sekali dan patut untuk dikesampingkan.

25. Bahwa dalil Penggugat dalam Petitum angka 9, yang pada intinya Penggugat memohon untuk pembayaran dwangsom atau uang paksa kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari. Gugatan tersebut sangatlah tidak tepat dan tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang (Yurisprudensi terhadap MARI No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973), sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan.

**M A K A** Para Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak untuk memutus perkara ini dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA**

Mengutip pula jawaban dari Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya yang diserahkan di persidangan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 13 November 2019, yang adalah sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan



menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

2. Eksepsi Error In Persona dan Mohon Dikeluarkan dari Pihak
  - 2.1. Bahwa Penggugat mendudukan Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak ke dalam perkara a quo sebagai Tergugat II merupakan kekeliruan dan tidak tepat.
  - 2.2. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II berdasarkan atas permohonan Tergugat I (Bank BRI) berdasarkan Surat Permohonan Lelang B.2441-KC/XV/ADK/10/2018 tanggal 29 Oktober 2018.
  - 2.3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan:
    - (2) *Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh penjual.*
    - (3) *Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*
  - 2.4. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Surat Pernyataan Nomor B.2452/XV/ADK/10/2018 tertanggal 29 Oktober 2018 dari Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan kesanggupan untuk bertanggung jawab apabila terjadi gugatan baik perdata maupun pidana di kemudian hari atas pelaksanaan lelang terhadap objek a quo serta bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsomu/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL serta Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.
  - 2.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab hukum apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Tergugat I selaku penjual atau pemohon lelang.



2.6. Bahwa dengan demikian, sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan error in persona dan Tergugat II dikeluarkan sebagai Pihak dalam perkara a quo.

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka cukup beralasan jika Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk satu kesatuan dalam pokok perkara ini dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
2. Bahwa substansi gugatan sebagaimana telah dituangkan dalam dalil gugatan oleh Penggugat khususnya terhadap Tergugat II adalah terkait dengan pelaksanaan lelang atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 3611/PAAL LIMA, Luas Tanah 400 m<sup>2</sup>, atas nama ASMADI LAILI, yang terletak di Jalan Husein Hamzah Gg. Mandiri 1, Kel. Paal Lima, Kec. Pontianak Barat, Kota Pontianak, Kalimantan Barat. yang dimohonkan oleh Tergugat I.
3. Bahwa Penggugat menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat tidak dapat menguraikan secara jelas bagaimana pelaksanaan lelang a quo dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena Penggugat tidak menyebutkan satupun dalil yang menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku.
4. Bahwa guna membantah dalil gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat II akan memberikan uraian dan penjelasan sebagai berikut:

## **Tentang Objek Lelang**

5. Bahwa sesuai dengan Lampiran dalam Surat Permohonan Lelang B.2441-KC/XV/ADK/10/2018 tanggal 29 Oktober 2018, terdapat 3 (tiga) objek yang dilelang sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Sebidang Tanah dan Bangunan SHM Nomor 3611/PAAL LIMA, Luas Tanah 400 m<sup>2</sup>, atas nama ASMADI LAILI, yang terletak di Jalan Husein Hamzah Gg. Mandiri 1, Kel. Paal Lima, Kec. Pontianak Barat, Kota Pontianak, Kalimantan Barat.
- (2) 5 (lima) bidang tanah kosong yang dijual paket, letaknya berdampingan di Komplek Multi Residence 2, Jalan Padat Karya, Kel. Saigon, Kec. Pontianak Timur, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, terdiri dari:
  - SHM Nomor 7373/SAIGON, Luas Tanah 129 m<sup>2</sup>, atas nama ASMADI LAILI;
  - SHM Nomor 7372/SAIGON, Luas Tanah 121 m<sup>2</sup>, atas nama ASMADI LAILI;
  - SHM Nomor 7371/SAIGON, Luas Tanah 119 m<sup>2</sup>, atas nama ASMADI LAILI;
  - SHM Nomor 7370/SAIGON, Luas Tanah 118 m<sup>2</sup>, atas nama ASMADI LAILI;
  - SHM Nomor 7369/SAIGON, Luas Tanah 116 m<sup>2</sup>, atas nama ASMADI LAILI.
- (3) 4 (empat) bidang tanah kosong yang dijual paket, letaknya berdampingan di Komplek Multi Residence 2, Jalan Padat Karya, Kel. Saigon, Kec. Pontianak Timur, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, terdiri dari:
  - SHM Nomor 7377/SAIGON, Luas Tanah 146 m<sup>2</sup>, atas nama ASMADI LAILI;
  - SHM Nomor 7376/SAIGON, Luas Tanah 130 m<sup>2</sup>, atas nama ASMADI LAILI;
  - SHM Nomor 7375/SAIGON, Luas Tanah 128 m<sup>2</sup>, atas nama ASMADI LAILI;
  - SHM Nomor 7374/SAIGON, Luas Tanah 140 m<sup>2</sup>, atas nama ASMADI LAILI.
6. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 715/53/2018 tanggal 28 November 2018 hanya 1 (satu) objek lelang yang laku terjual yaitu SHM Nomor 3611/PAAL LIMA, Luas Tanah 400 m<sup>2</sup>, atas nama ASMADI LAILI, dengan harga Rp360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah), dengan pembeli atas nama DENI WAHYUDI SAFRI.

---

Halaman 35 dari 48 halaman Putusan Nomor 31/PDT/2020/PT PTK



## **Pelaksanaan Lelang Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku sehingga Pembeli Wajib Dilindungi Secara Hukum**

7. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).
8. Bahwa permohonan lelang yang diajukan Tergugat I merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang menyatakan: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
9. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan lelang a quo masuk dalam kategori Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) sesuai dengan Pasal 6 huruf e PMK Lelang, sehingga Tergugat II mempunyai wewenang untuk melaksanakan lelang a quo.
10. Bahwa dilaksanakannya pelelangan atas objek perkara a quo oleh Tergugat II didasarkan atas permohonan Tergugat I (Bank BRI) berdasarkan Surat Permohonan Lelang B.2441-KC/XV/ADK/10/2018 tanggal 29 Oktober 2018 yang disertai lampiran dokumen persyaratan sebagai berikut:
  - 1) Salinan Perjanjian Kredit Nomor 39 tanggal 8 Juni 2010, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 85 tanggal 29 September 2019, dan Perubahan Perjanjian Kredit nomor 222 tanggal 30 Juni 2016;
  - 2) Salinan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 5300/2014 tanggal 16 desember 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 812/2014 tanggal 29 Oktober 2014;
  - 3) Salinan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3611/PAAL LIMA atas nama ASMADI LAILI;



- 4) Salinan Surat Peringatan kepada Debitur (Penggugat) yang antara lain adalah sebagai berikut:
    - Surat Peringatan Pertama Nomor B.2976-KC-XV/ADK/10/2016 tanggal 12 Oktober 2016.
    - Surat Peringatan Kedua Nomor B.3118-KC-XV/ADK/10/2016 tanggal 27 Oktober 2016.
    - Surat Peringatan Ketiga Nomor B.3474-KC-XV/ADK/11/2016 tanggal 21 November 2016;
  - 5) Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor B.2451-KC-XV/ADK/10/2018 tanggal 29 Oktober 2018;
  - 6) Surat Pernyataan Bertanggung Jawab Gugatan Nomor B.2452-KC-XV/ADK/10/2018, tanggal 29 Oktober 2018.
  - 7) Daftar objek barang yang akan dijual lelang dan harga limitnya, sesuai Surat Nomor B.2450-KC-XV/ADK/10/2018, tanggal 29 Oktober 2018.
  - 8) Surat Kuasa penunjukan penjual Nomor B.2442-KC-XV/ADK/10/2018, tanggal 29 Oktober 2018 dan Surat Penunjukan Penjual Nomor B.2443-KC-XV/ADK/10/2018, tanggal 29 Oktober 2018.
11. Bahwa Tergugat II telah melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang, yang hasilnya dinyatakan lengkap sehingga ditindaklanjuti dengan mengirimkan Surat S-1811/WKN.11/KNL.01/2018 tertanggal 29 Oktober 2019 perihal Penetapan Jadwal Lelang kepada Tergugat I.
12. Bahwa dengan terpenuhinya syarat-syarat tersebut, Tergugat II tidak berwenang untuk menolak permohonan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 yang menyatakan: "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".
13. Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang sebagaimana dimaksud angka 14 adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan



Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang (Pasal 1 angka 24 PMK Lelang).

14. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Nomor B.3487-KC-XV/ADK/11/2018 dan B.3488-KC-XV/ADK/11/2018, tanggal 12 November 2018, hal tersebut sekaligus membantah dalil penggugat yang menyatakan lelang terhadap objek a quo dilaksanakan tanpa sepengetahuan Penggugat.
  15. Bahwa selain itu Tergugat I juga telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang tersebut kepada khalayak umum antara lain sebagai berikut:
    - 1) Pengumuman Pertama melalui Selebaran pada tanggal 30 Oktober 2018;
    - 2) Pengumuman Kedua melalui Surat Kabar Harian Tribun Pontianak tanggal 14 November 2018.
  16. Bahwa dengan demikian pengumuman yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan Pasal 51 dan Pasal 54 PMK Lelang serta telah memenuhi asas publisitas.
  17. Bahwa Tergugat II juga telah meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT Nomor 783/2018 tanggal 8 Agustus 2018) dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak guna memastikan kesesuaian data yuridis yang ada dalam SHM dan SHT dimaksud.
  18. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 25 PMK Lelang yang mengharuskan Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang meminta SKPT dari Kantor Pertanahan setempat.
  19. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang beserta Risalah Lelangnya adalah sah karena sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Penggugat Salah Menggunakan Dasar Hukum
20. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi objek perkara a quo yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, karena sebenarnya Penggugat telah salah dalam menggunakan dasar hukum.
  21. Bahwa Penggugat telah salah dalam menggunakan Pasal 20 ayat (3) UUHT sebagai dasar hukum untuk menyatakan Tergugat I dan tergugat II



melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil gugatannya angka 13.

22. Bahwa yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) adalah untuk eksekusi hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2).
23. Selengkapnya isi dari Pasal 20 UUHT adalah sebagai berikut:

BAB V

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Pasal 20

- (1) *Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*
  - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) *Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang mengun-tungkan semua pihak.*
- (3) *Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyata-kan keberatan.*
- (4) *Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.*
- (5) *Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan."*



24. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 tersebut, jelas bahwa diberikan hak utama kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual lelang objek Hak Tanggungan.
25. Bahwa pelaksanaan lelang a quo adalah berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT sehingga yang berlaku adalah ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT.
26. Bahwa selain itu, Penggugat telah salah dalam menggunakan Pasal 1318 KUH Perdata sebagai dasar hukum untuk menyatakan Tergugat I dan tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil gugatannya angka 14.
27. Selengkapny isi dari Pasal 1318 KUH Perdata adalah sebagai berikut:  
*“Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli waris-ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya”*
28. Dari Pasal 1318 KUH Perdata tersebut dapat dilihat bahwa pasal tersebut tidak memiliki relevansi dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II.
29. Bahwa menurut ilmu hukum dan yurisprudensi, untuk menentukan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang ada dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, haruslah memenuhi salah satu kriteria berikut, yaitu:
  - 1) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - 2) melanggar hak subjektif orang lain;
  - 3) tata susila;
  - 4) bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat terhadap harta benda orang lain.
30. Bahwa sebagaimana posita maupun petitum Penggugat, tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, bahkan pelelangan yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
31. Bahwa oleh karena Penggugat telah salah dalam menggunakan dasar hukum dan ternyata dalam gugatannya Penggugat tidak dapat menyebutkan perbuatan mana yang dilakukan Tergugat II dalam



melaksanakan lelang a quo yang memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat.

**Tanggapan Tergugat II Terkait Dalil Penggugat yang Menyatakan Harga Lelang Sangat Murah/Dibawah Harga Pasar;**

32. Bahwa Tergugat secara tegas menolak posita gugatan angka 9 yang menyatakan objek a quo yang dilelang dengan harga Rp360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dinilai sangat murah dan di bawah harga pasar.
33. Bahwa penentuan harga limit terhadap objek a quo ditentukan oleh Tergugat I sesuai dengan Surat Nomor B.2450-KC-XV/ADK/10/2018, tanggal 29 Oktober 2018. Hal tersebut juga selaras dengan Pasal 1 angka 28 PMK Lelang yang menyatakan, "Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual".
34. Bahwa Tergugat I sebagai Penjual telah menetapkan nilai limit berdasarkan penaksiran yang dilakukan oleh Tergugat I sesuai laporan penilaian tanggal 9 Juli 2018.
35. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 44 PMK Lelang yang menyatakan bahwa Penjual dapat menetapkan nilai limit berdasarkan penaksiran dari Penaksir (pihak dari Penjual) yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.
36. Bahwa sebaliknya penilaian yang dilakukan oleh Penggugat hanya dilakukan berdasakan taksiran subjektif dari Penggugat tanpa menggugakan metode penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan.

**Tanggapan Tergugat II terhadap Tuntutan Ganti Rugi yang Diajukan oleh Penggugat**

37. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat baik dalam posita maupun petitum-nya yang menuntut pembayaran ganti rugi secara tanggung renteng kepada Para Tergugat berupa kerugian materiil yang totalnya sebesar Rp1.700.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
38. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut adalah tidak benar dan tidak diperhitungkan secara tepat sebagaimana diuraikan Penggugat dalam posita angka 16, dimana terjadi kekeliruan dalam melakukan penghitungan.



39. Bahwa oleh karena Penggugat telah salah dalam melakukan penghitungan ganti rugi dan tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom tersebut.
40. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
- 1) Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971: "Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan."
  - 2) Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971: "Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan."
  - 3) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 864 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa "karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan itu, maka tuntutan tersebut harus ditolak".
  - 4) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.B: "Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak."
41. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan Tergugat II terbukti bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak berdasar hukum dan tidak ada satupun yang mendukung maupun menguatkan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan a quo, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, seluruh gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak.

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

**Dalam Eksepsi :**

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak;



3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan lelang yang dilakukan Tergugat II adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 715/53/2018 tanggal 28 November 2018 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian yang ditujukan kepada Tergugat II;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Memperhatikan jawaban secara lisan dari Tergugat III di persidangan Pengadilan Negeri Pontianak sebagaimana tercantum pada Berita Acara Persidangan tanggal 13 November 2019 yang mana pada pokoknya Tergugat III menolak surat gugatan Penggugat karena Tergugat III telah mengikuti proses lelang sesuai dengan prosedur ;

Memperhatikan pula uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 149/Pdt.G/2019/PN Ptk tanggal 19 Februari 2020, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.911.000,00,- (satu juta sembilan ratus sebelas ribu rupiah);

Telah membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 4/Akta Pdt/2020 Jo. Nomor : 149/Pdt.G/2019/PN.Ptk, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak yang menyatakan bahwa pada tanggal 2 Maret 2020 Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 149/Pdt.G/2019/PN Ptk, tanggal 19 Februari 2020 ;

Telah membaca masing-masing Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 149/Pdt.G/2019/PN Ptk, yang dibuat oleh Jurusita pada



Pengadilan Negeri Pontianak yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 10 Maret 2020 dan kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II beserta Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 09 Maret 2020 ;

Telah membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 149/Pdt.G/2019/PN Ptk yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Mempawah, dimana telah memberi kesempatan kepada Pemanding semula Penggugat pada tanggal 16 Maret 2020 dan membaca masing-masing Relas Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 149/Pdt.G/2019/PN Ptk yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pontianak kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 10 Maret 2020 serta kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 09 Maret 2020, yang mana agar masing-masing pihak itu dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dimaksud di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Pontianak ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat adalah dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I maupun Terbanding II semula Tergugat II masing-masing melalui kuasanya pada jawaban pertamanya atas gugatan Pemanding semula Penggugat tersebut telah mengajukan eksepsi, maka Pengadilan Tingkat Pertama pada pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusannya sudah benar dan tepat untuk terlebih dahulu mempertimbangkannya, yang mana pada pokoknya dengan urutan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Tergugat I di dalam jawabannya telah menyampaikan eksepsi, setelah Majelis Hakim meneliti dan mempelajari dengan seksama eksepsi tersebut, Majelis Hakim Tingkat Pertama berkesimpulan pada pokoknya



Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat kekurangan pihak (plurium litis consortium) ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya alasan dalam eksepsinya tersebut adalah Tergugat I menyatakan bahwa berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 222 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Joko Sabastian Sarjana Hukum Notaris di Kota Pontianak, disebutkan bahwa kedudukan Sdr. Asmadi Laili (in casu Penggugat) dalam CV Putra Surya Mandiri adalah bersama-sama dengan Tuan Marni dalam melakukan Perikatan Perjanjian Kredit antara CV Putra Surya Mandiri dengan Tergugat I tersebut sedangkan Penggugat dalam perkara a quo hanya Sdr. Asmadi Laili ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-3 yang sama dengan T.I-1B berupa Fotokopi Akta Perubahan Perjanjian Kredit No 222 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Joko Sabastian Sarjana Hukum Notaris di Kota Pontianak, dapat terlihat bahwa perikatan Perjanjian Kredit antara CV Putra Surya Mandiri yang dilakukan oleh Asmadi Laili (Penggugat) bersama-sama dengan Tuan Marni dan Tergugat I, dapat disimpulkan Asmadi Laili (Penggugat) dan Tuan Marni adalah sekutu aktif/sekutu komplementer yang bertanggung jawab untuk melakukan tindakan pengurusan dan dapat dimintakan tanggung jawab secara tanggung renteng atas perikatan-perikatan perseronya, sehingga dengan demikian Tuan Marni, yang ikut melakukan perikatan haruslah ditarik sebagai pihak dalam gugatan a quo ;

Menimbang, bahwa di samping itu selain berkaitan dengan kekurangan subyek hukum yang harus ikut menggugat, pada waktu Majelis Hakim Tingkat Pertama melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa perkara a quo, ditemukan fakta bahwa terhadap obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 7369, 7370, 7371, 7372, 7373, 7374, 7375, 7376 dan 7377 Saigon, Pontianak, Kalimantan Barat Atas nama ASMADI LAILI. yang menjadi jaminan kredit kepada Tergugat I telah berpindah hak melalui proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II. Bahwa putusan Hakim haruslah memenuhi kepastian dan kemanfaatan, sehingga dengan ditemukannya fakta adanya pihak yang berkaitan obyek sengketa tersebut yang tidak dijadikan pihak dalam gugatan a quo maka gugatan Penggugat pun menjadi kurang pihak dan oleh karena itu eksepsi gugatan kurang pihak dapat diterima serta Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak akan mempertimbangkan eksepsi yang lainnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama terhadap eksepsi gugatan Penggugat kekurangan



pihak (plurium litis consortium) dari Terbanding I semula Tergugat I tersebut, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding dapat dibenarkan, karena telah didasarkan pada alasan hukum yang tepat dan benar, sehingga dengan demikian Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut ;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan hasil pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa sebagaimana tersebut di dalam pertimbangan dalam eksepsi di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama menilai bahwa eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat kurang pihak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan pokok perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 149/Pdt.G/2019/PN Ptk tanggal 19 Februari 2020, maka Pengadilan Tinggi dapat membenarkan pertimbangan hukum maupun alasan-alasan dalam memutus perkara gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, karena pertimbangan-pertimbangan hukum dan alasan-alasan Pengadilan Tingkat Pertama tentang gugatan Penggugat kekurangan pihak (plurium litis consortium) tersebut, telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar seluruh fakta hukum serta alasan-alasan hukum yang menjadi dasar putusan, maka Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan-pertimbangan hukum di dalam eksepsi tersebut, terkecuali di dalam amar putusannya dalam eksepsi itu harus disebutkan Menyatakan eksepsi Tergugat I tentang gugatan Penggugat kekurangan pihak (plurium litis consortium) dapat diterima dan Dalam Pokok Perkaranya, baik pada pertimbangan hukumnya maupun pada amar putusannya menurut Majelis Hakim Tingkat Banding kurang tepat dan harus ditambah pertimbangannya, yaitu dengan diterimanya eksepsi gugatan Penggugat kekurangan pihak (plurium litis consortium) tersebut yang termasuk eksepsi prosessuil, maka secara yuridis formal Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk veerklaard) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan alasan dan pertimbangan di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 149/Pdt.G/2019/PN Ptk tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 Februari 2020 yang dimohonkan banding itu harus diperbaiki sedemikian rupa, sehingga amar lengkapnya seperti tersebut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa berhubung pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan di tingkat pertama maupun dalam peradilan di tingkat banding, maka kepada Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan tersebut yang besarnya/jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Mengingat, Undang-Undang Nomor.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan dan pasal-pasal dari R.Bg. serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 149/Pdt.G/2019/PN Ptk tanggal 19 Februari 2020 yang dimohonkan banding tersebut, sehingga amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tentang gugatan Penggugat kekurangan pihak (plurium litis consortium) dapat diterima ;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk veerklaard);
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua Tingkat Peradilan, yaitu dalam Tingkat Pertama sebesar Rp. 1.911.000,00 (satu juta sembilan ratus sebelas ribu rupiah) dan dalam Tingkat Banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari **Kamis**, tanggal **14 Mei 2020** oleh kami **BINTORO WIDODO, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **DONNA H. SIMAMORA, SH.** dan **HERMAWANSYAH, SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak **Nomor 31/PDT/2020/PT PTK**, tanggal **28 April 2020**, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim

---

Halaman 47 dari 48 halaman Putusan Nomor 31/PDT/2020/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua tersebut pada hari **Senin**, tanggal **18 Mei 2020** dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **APRIANTI, SH.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pontianak tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

ttd

DONNA H. SIMAMORA, SH.

ttd

HERMAWANSYAH, SH., MH.

HAKIM KETUA,

ttd

BINTORO WIDODO, SH.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

APRIANTI, SH.

## Perincian biaya perkara :

- Meterai .....	Rp. 6.000,-
- Redaksi .....	Rp. 10.000,-
- Pemberkasan .....	Rp. <u>134.000,-</u>
Jumlah .....	RP. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)