



**PUTUSAN**  
**Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Heru Samudra**, berkedudukan di Jl. Gatot Subroto, Rt 001, Rw 008, Desa Karangsari, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Lumajang, Karangsari, Sukodono, Kabupaten Lumajang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suparman, S.H., beralamat di Dusun Bedadung Kulon Kaliwining Rambipuji - Jember berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2024 disebut sebagai  
..... **Penggugat;**

Lawan:

**P.T Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk, Kantor Cabang Lumajang**, bertempat tinggal di Jl. Alun-alun Selatan Nomor 03, Lumajang, Ditotrunan, Lumajang, Kabupaten Lumajang, Jawa Timur, disebut sebagai ..... **Tergugat;**

**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jember**, bertempat tinggal di Jl Slamet Riyadi Nomor : 344 A, Patrang - Jember, Patrang, Patrang, Kabupaten Jember, Jawa Timur, disebut sebagai  
..... **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang pada tanggal 1 Juli 2024 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat dengan Tergugat telah mengikatkan diri pada pemberian Fasilitas Kredit 2 (dua) kali dengan perincian menurut Penggugat, Pertama, sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), Kedua, sebesar Rp 950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta) dan kemudian dijadikan satu kesatuan Fasilitas Kredit nomor : B.3437-KC-XVII/ADK/08/19, Fasilitas Kredit tertanggal 29 – 8 – 2019.
2. Bahwa, atas dasar perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat tersebut diatas Penggugat telah memberikan dan menyerahkan jaminan berupa sertifikat hak atas tanah darat SHM nomor : 704, Desa Besuk, Luas 4978 m2 atas nama : HERU SAMUDRA.
3. Bahwa, oleh karena pada kurun waktu sekitar tahun 2021 Penggugat sudah tersendat usahanya dan sudah tidak mampu membayar angsuran pokok dan bunga atas hutang kreditnya sebagai akibat usahanya Dagang Bawang Putih karena adanya wabah COVID 19, ironisnya dengan keadaan yang sudah tidak mampu lagi membayar angsuran sekaligus usahanya berhenti, justru Tergugat sebagai Kreditur/Bank tidak memberikan kebijakan dan atau menjalankan kewajiban sebagai Bank untuk membantu keadaan Penggugat dengan melakukan Penjadwalan kembali, persyaratan kembali, penataan kembali maupun usaha lainnya demi menyelamatkan Kreditnya manakala Penggugat dalam Keadaan sudah tidak mampu sama sekali.
4. Bahwa, Tergugat tidak pernah memberikan peringatan kepada Penggugat atas tunggakan Kredit Penggugat, namun dengan sertamerta Tergugat telah memberikan surat Nomor : B. 4580KC-XVII/ADK/09/2023, Perihal ; Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang/Parate Eksekusi, dengan Tindakan : Pemilik Agunan, Penghuni Agunan, KPKNL Jember/Turut Tergugat, tertanggal 7 September 2023, pelaksanaan

*Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang dilaksanakan Hari/Tanggal : Jum'at/06 Oktober 2023, Waktu : pukul 09.30 WIB, Tempat : Kantor KPKNL Jember.

5. Bahwa, selain Penggugat mendapat surat tersebut diatas (posita 4) juga menerima surat berupa PENGUMUMAN PERTAMA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN P.T Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Nomor : B. 4581/KC-VII.ADK.09/2023, tertanggal 7 September 2023. Sekaligus mengenai pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Hari : Jum'at, Tanggal : 6 Oktober 2023, Tempat Pelaksanaan Lelang Kantor KPKNL Jember.

6. Bahwa, pada tanggal 5 Juni 2024 Penggugat melalui Kuasanya Hukumnya menemui Turut Tergugat untuk menanyakan "siapa pemenang lelangnya" namun Turut Tergugat merahasiakan pemenang Lelangnya, demikian pula dengan Penggugat sendiri menanyakan kepada Tergugat, namun Tergugat juga merahasiakan Pemenang Lelangnya dan hanya menyatakan bahwa tanah yang dijaminkan pada Penggugat sudah laku.

7. Bahwa, pada tanggal 5 Juni 2024 Penggugat mendapat surat dari Tergugat dengan nomor surat B. /KC.XVI/ADK/06/2024 (tanpa nomor surat), Perihal : Pemanggilan Debitur Tunggal, tertanggal 04 Juni 2024, Agenda : Komitmen Pembayaran Pinjaman.

8. Bahwa, isi surat tersebut (posita 7) berdasarkan rincian yang ada pada BRI, Penggugat masih belum memenuhi kewajiban angsuran pokok dan bunga yang telah diperjanjikan dengan Rincian yang tidak jelas dan hanya secara global : Baki Debet Rp 25.897.500.00 (dua puluh lima juta delapan ratus Sembilan puluh tujuh ribu lima ratus), Tunggal : Pokok : Rp 25.897.500.00 (dua puluh lima juta delapan ratus Sembilan puluh tujuh ribu lima ratus), Bunga : Rp 349.071.967.00., Administrasi & Pinalty Rp 78.234.166.60, Total kewajiban Rp 453.203.633.60.

9. Bahwa, merujuk pada surat Tergugat tersebut diatas (posita 7, 8) Penggugat semakin tidak mengerti mengenai tunggakan Penggugat pada Tergugat, sementara berdasarkan keterangan dari Turut Tergugat

*Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap tanah sebagai Agunan Kredit sudah terjual , walaupun Turut Tergugat merahasiakan pemenang lelangnya.

10. Bahwa, akibat perbuatan Penggugat dan Turut Tergugat, Penggugat telah merasa dirugikan baik materiil maupun immaterial baik itu biaya untuk mengurus permasalahan ini dan dampak yang ditimbulkan dengan dilelangnya harta sebagai agunan/jaminan milik Penggugat.

11. Bahwa, Permohonan Lelang Tergugat kepada Turut Tergugat dilakukan dengan serangkaian tindakan yang beritikad tidak baik serta melawan hukum, terlebih-lebih Penggugat sebagai pemilik barang agunan/jaminan yang dilelang bersedia dan masih memiliki itikad baik untuk membayar dan melunasi hutangnya, maka penetapan dan pelaksanaan lelang yang telah terjadwalkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat Hari Jum'at, Tanggal 6 Oktober 2023, serta surat tanggal 04 Juni 2024, nomor : B. /KC-XVI/ADK/06/2024 yang dikeluarkan oleh Tergugat adalah cacat hukum dan patut serta berdasarkan hukum untuk dibatalkan.

Berdasarkan atas segala hal sebagaimana diuraikan diatas, maka Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mohon agar Ketua Pengadilan Lumajang Jember cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara quo berkenan memanggil para pihak untuk dilakukan pemeriksaan di persidangan dan pada akhirnya berkenan pula untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan, secara hukum Penggugat adalah Debitur yang beritikad baik;
3. Menyatakan, secara hukum Tergugat adalah Kreditur yang beritikad tidak baik dan melawan hukum;
4. Menyatakan, secara hukum perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat berstatus "Kredit macet" sejak tahun 2021 bunga dan denda berhenti;

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Lmj**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan secara hukum Penetapan dan Pelaksanaan Lelang yang telah dijadwalkan oleh Tergugat dan dilaksanakan oleh Turut Tergugat pada hari Jum'at tanggal 06 Oktober 2023 adalah tidak patut dan tidak Syah;
6. Menyatakan, tunggakan Tunggakan Penggugat, Pokok sebesar Rp25.897.500.00, Bunga sebesar Rp 349.071.967.00, Administrasi & Pinalty sebesar Rp 78.234.166.60., Total kewajiban sebesar Rp453.203.633.60,- adalah tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar pelunasan hutang 2 (dua) kali Kredit kepada Tergugat sesuai sisa tunggakan/pinjaman;
8. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan barang Agunan/Jaminan kepada Penggugat dalam keadaan bersih tanpa beban hak tanggungan (roya) setelah dilakukan pelunasan Kredit kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk Tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;

A t a u

Apabila Pengadilan Negeri Lumajang berpendapat lain, maka :

Subsida : Dalam peradilan yang baik, Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang Kuasa Hukumnya sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah datang meskipun telah dilakukan serangkaian panggilan yang patut dan sah oleh juru sita Pengadilan Negeri Lumajang sebagaimana panggilan (Surat Tercatat) untuk datang dipersidangan pada tanggal 8 Juli 2024, dan tanggal 17 Juli 2024, sedangkan tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah sehingga Tergugat dan Turut Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat kemudian pada hari sidang ditetapkan tanggal 31 Juli 2024 pihak Penggugat, pihak Tergugat dan pihak Turut Tergugat hadir dipersidangan;

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Lmj**

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Gede Adhi Gandha Wijaya, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Lumajang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

**I. DALAM EKSEPSI :**

**GUGATAN PENGGUGAT KABUR/ TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

1. **B a h w a** setelah Tergugat memeriksa dan memahami gugatan Penggugat, maka Penggugat hanya menguraikan fakta – fakta dari sisi Penggugat saja;
2. **B a h w a** secara yuridis, posita sebagai dasar suatu gugatan sudah sepatutnya memuat 2 (dua) unsur yaitu dasar fakta / fakta hukum (*feitelijke grond*) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, kemudian unsur selanjutnya adalah dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang mampu mendukung fakta – fakta hukum yang didalilkan.

Namun demikian, faktanya, Penggugat sama sekali tidak mencantumkan dasar hukum tentang apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya yaitu terkait apa yang dimaksud dengan pengertian tentang perbuatan melawan hukum serta kualifikasi dan definisi tindakan Tergugat yang dianggap sebagai

*Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj*





bentuk perbuatan melawan hukum, lebih lanjut Penggugat juga sama sekali tidak mencantumkan aturan-aturan yang terkait unsur-unsur dalam gugatannya, sehingga hampir seluruh argumen Penggugat hanya sekedar dalil-dalil subyektif yang bisa ditafsirkan secara bias.

Dengan mempertimbangkan hal – hal tersebut, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas sehingga seharusnya **DINYATAKAN**

**TIDAK DAPAT DITERIMA.**

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. **B a h w a** apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut;
2. **B a h w a** hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. **B a h w a** Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
4. **B a h w a** namun demikian untuk menanggapi gugatan Penggugat tertanggal 01 Juli 2024, Tergugat akan menguraikan kembali peristiwa hukum serta fakta-fakta hukum yang terjadi yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Tergugat telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sekaligus membantah dalil-dalil perlawanan Penggugat sehingga diperoleh gambaran dan pemahaman secara proporsional atas permasalahan atas perkara **a quo**;
5. **B a h w a** Penggugat merupakan debitur dari Tergugat yang mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian

*Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kredit:

1. Nomor : 121 tanggal 30 Agustus 2019;
2. Nomor : 122 tanggal 30 Agustus 2019

yang semuanya dibuat dihadapan Lusiawati, SH,  
Notaris di Kabupaten Lumajang;

6. **B a h w a** untuk menjamin kepastian pengembalian kredit yang telah diberikan oleh Penggugat dapat dibayar lunas, Penggugat telah menyerahkan agunan yaitu :

1. Sertipikat Hak Milik No. 704 an Heru Samudra, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I No 1800 tanggal 22 Oktober 2019;

7. **B a h w a** dengan telah dilakukannya pengikatan jaminan tersebut dengan Hak Tanggungan maka pengikatan atas jaminan tersebut telah sempurna, sehingga pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini Tergugat oleh hukum diberi hak preference untuk melakukan eksekusi jika debitur (Yang Berhutang) dengan jaminan obyek tersebut wanprestasi sesuai yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan;

8. **B a h w a** pada pelaksanaannya, Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya/melunasi kredit (wanprestasi) sebagaimana diperjanjikan sesuai ketentuan dalam Perjanjian Kredit;

9. **B a h w a** sesuai Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, **Tergugat mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik Penggugat) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum,** menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Dengan wanprestasinya Penggugat tersebut, Tergugat I tidak serta merta melaksanakan haknya untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut. Tetapi

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Lmj**

#### Disclaimer

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





Tergugat masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kredit sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan Tergugat II :

- a. Surat Peringatan I No. B. 77-XVI/KC/ADK/01/2022 tanggal 11 Januari 2022 (Tergugat masih memberikan kesempatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kredit sampai tanggal 18 Januari 2022);
- b. Surat Peringatan II No. B. 2996-XVI/KC/ADK/08/2022 tanggal 03 Agustus 2022 (Tergugat masih memberikan kesempatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kredit sampai tanggal 10 Agustus 2022);
- c. Surat Peringatan III No. B. 3137-XVI/KC/ADK/08/2022 tanggal 12 Agustus 2022 (Tergugat masih memberikan kesempatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kredit sampai tanggal 22 Agustus 2022);

**10. B a h w a** maksud dari Surat Peringatan tersebut agar Penggugat segera memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat. Namun demikian, meskipun Tergugat I telah 3 (tiga) kali memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya, akan tetapi Penggugat tidak juga menanggapi itikad baik Tergugat secara konkret.

Bahwa mengingat dana yang dipergunakan oleh Penggugat merupakan dana yang berasal dari masyarakat dan harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis logis jika Tergugat menuntut pelunasan dari penjualan jaminan kredit milik Penggugat secara tepat waktu;

**11. B a h w a** dalam rangka melaksanakan hak Tergugat tersebut,

*Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj*



Tergugat telah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan. Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan tersebut Tergugat lakukan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan oleh Tergugat sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

12. **B a h w a** dalil dalam Penggugat no. 4 yang menyatakan Penggugat Tergugat tidak pernah memberikan peringatan adalah dalil **YANG TIDAK TEPAT;**

Yang **BENAR** adalah sesuai dengan dalil Penggugat diatas pada nomor 9 bahwa Tergugat telah memberikan Surat Peringatan sejumlah 3 (tiga) kali yang mana akan kami sampaikan pada saat agenda pembuktian nantinya;

13. **B a h w a** selanjutnya terhadap dalil Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil **YANG MENGADA-ADA;**

Bahkan Penggugat sama sekali **TIDAK MENJELASKAN** unsur perbuatan melawan hukum yang memenuhi kriteria dalam pasal 1365 KUHPerdata seperti apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, sehingga dalil yang demikian sangatlah **KABUR** dan **SANGAT TIDAK JELAS;**

14. **B a h w a** dalam Asas Kepastian Hukum atau Pacta Sunt Servanda dalam pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan bahwa :

***“Perjanjian yang dibuat sesuai Undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang***

*Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj*



*membuatnya.”*

Jadi apabila dalam sebuah perjanjian terdapat klausula yang tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, maka jelas secara hukum perbuatan tersebut adalah wanprestasi;

Terhadap hal yang demikian fakta hukumnya **SUDAH SANGAT JELAS** yaitu tentang perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat, sehingga Tergugat menempuh mekanisme penyelesaian sesuai dalam perjanjian kredit dan berdasarkan ketentuan pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu melalui proses lelang;

**M a k a** dengan demikian menurut hukum, tidak ada lagi permasalahan hukum yang perlu dikedepankan dalam kaitannya dengan perbuatan/tindakan hukum Tergugat. Oleh karenanya sangatlah berdasarkan hukum apabila **petitum gugatan Penggugat dalam perkara a quo ini DITOLAK dan TIDAK PERLU UNTUK DIPERTIMBANGKAN;**  
*berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan segala hormat Tergugat mohon kehadiran Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini dengan putusan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT SECARA KESELURUHAN (KHUSUSNYA YANG DITUJUKAN KEPADA TERGUGAT) ATAU SETIDAK - TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA;*

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

**I. DALAM EKSEPSI**

**a. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak**

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj



1. Bahwa gugatan *a quo* pada pokoknya adalah mengenai keberatan Penggugat atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan dengan perantaraan Turut Tergugat, dan bertindak selaku penjual adalah Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan.
2. Bahwa telah dilaksanakan lelang terhadap barang jaminan kredit Penggugat, dan pada lelang tersebut objek sengketa laku terjual kepada Sdr. Soejanto sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang No. 526/48/2023 tanggal 06 Oktober 2023. Dengan demikian, objek gugatan sudah **menjadi hak pembeli lelang** sehingga Penggugat sudah tidak memiliki kewenangan apapun atas objek gugatan.
3. Bahwa meskipun demikian, di dalam surat gugatannya ternyata Penggugat tidak menarik Sdr. Soejanto sebagai pihak di dalam perkara *a quo*, padahal mereka dalam kedudukannya sebagai pemenang lelang adalah pihak yang perlu didengar keterangannya dalam pemeriksaan perkara *a quo* oleh Majelis Hakim.
4. Bahwa dalam hukum acara perdata terdapat asas *audi et alteram partem*, yakni asas bahwa Majelis Hakim harus mendengar keterangan seluruh pihak yang berkepentingan dalam suatu perkara, dan tidak dipenuhinya asas tersebut akan mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi tidak sempurna dan haruslah ditolak dan setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
5. Bahwa dengan demikian, mengingat gugatan *a quo* tidak sempurna karena Penggugat tidak menarik semua pihak yang memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa, maka guna menjaga tertib hukum beracara, gugatan *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima *quo (niet ontvankelijk verklaard)* oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Lmj**



## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.

### A. Uraian Fakta Hukum atas Objek Sengketa (Objek Sengketa adalah jaminan kredit)

1. Bahwa Penggugat telah menandatangani dan memberikan kuasa kepada Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 355/IX/TMP/2019 tanggal 13 September 2019.
2. Bahwa dengan demikian, objek perkara a quo sebagai jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan berdasarkan APHT telah sesuai dengan ketentuan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa objek perkara a quo sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat yang tertuang dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 121 tanggal 30 Agustus 2019 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 1800/2019 tanggal 22 Oktober 2019.
4. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
5. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian a quo, maka Tergugat selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj



*Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.

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

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

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

#### **B. Uraian Prosedur Lelang**

1. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan aturan-aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta

*Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah sesuai dengan prosedur lelang, dengan tahapan proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:

- a) Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK 213/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT.
- b) Bahwa objek perkara *a quo* merupakan barang milik Penggugat untuk dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Persetujuan Membuka Kredit Nomor 121 tanggal 30 Agustus 2019 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 01800/2019 tanggal 22 Oktober 2019.
- c) Bahwa pada perkembangannya dikarenakan Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa utangnya, maka Tergugat menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada Penggugat agar segera melunasi kreditnya.
- d) Bahwa dikarenakan Penggugat masih tidak dapat melunasi kewajibannya, dan selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UUHT, Tergugat I melalui Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor B.598/KC-XVI/ADK/02/2023 tanggal 17 Februari 2023 hal.

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Lmj**

#### Disclaimer

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



Permohonan Lelang Debitur An. Heru Samudra, mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada KPKNL Jember *in casu* Turut Tergugat .

e) Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Turut Tergugat melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui **dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**. Sesuai Pasal 1 angka 10 PMK 213/2020 yang dimaksud dengan “Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang” adalah “*Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek lelang, dan Objek lelang dapat dilelang*”.

f) Bahwa sesuai Pasal 11 PMK 213/2020, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Turut Tergugat selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.

g) Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PMK 213/2020, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 104354/2023 tanggal 27 September 2023.

h) Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka Turut Tergugat menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S-1260/KNL.1004/2023 tanggal 1 September 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang.

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Lmj**



i) Bahwa Tergugat telah menyampaikan Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada Penggugat melalui surat Nomor B.4580/KC-XVI/ADK/09/2023 tanggal 7 September 2023 hal Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang/Parate Eksekusi.

j) Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat, maka Tergugat melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran/tempelan tanggal 07 September 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Jawa Pos – Radar Jember yang terbit tanggal 22 September 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

k) Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang telah laku terjual kepada sdr. Soejanto (Pembeli Lelang) dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 526/48/2023 tanggal 06 Oktober 2023 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.

2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan.

**C. Kedudukan KPKNL Jember sebagai perantara**

1. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan, kapasitas Turut Tergugat dalam perkara *a quo* hanya sebagai perantara untuk melaksanakan lelang, dimana lelang tersebut dilaksanakan berdasarkan permohonan dari PT. BRI Cabang Lumajang *in casu* Tergugat selaku Kreditur sesuai surat Nomor B.598/KC-XVI/ADK/02/2023 tanggal 17 Februari 2023 hal. Permohonan Lelang Debitur An. Heru Samudra.

2. Bahwa dapat Turut Tergugat tegaskan, pelaksanaan lelang terhadap objek perkara adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Pasal 6 jo. Pasal 20

*Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj*



Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), Vendureglement, dan Peraturan Menteri keuangan Nomor: 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).

3. Bahwa Turut Tergugat adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai perantara lelang yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi Hak Tanggungan.

4. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Turut Tergugat telah dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian dengan memverifikasi dokumen persyaratan lelang terlebih dahulu, sehingga tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah sah menurut hukum. Lelang terlaksana dengan pembeli atau pemenang lelang Sdr. Soejoto, dimana terhadap pembayaran hasil lelang tersebut tidak ada yang mengajukan sanggahan.

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan hanya sebagai perantara penjualan lelang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

Maka : berdasarkan alasan-alasan tersebut, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lumajang yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

*Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan patut diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Kuasa Penggugat memberikan replik pada tanggal 18 September 2024 (selengkapnya terlampir dalam berkas perkara);

Menimbang, bahwa terhadap replik Kuasa Penggugat tersebut Tergugat memberikan duplik pada tanggal 25 September 2024 (selengkapnya terlampir dalam berkas perkara);

Menimbang, bahwa terhadap replik Kuasa Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan duplik pada tanggal 25 September 2024 (selengkapnya terlampir dalam berkas perkara);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5 sebagai berikut ;

1. Foto copy Surat Penawaran Putusan Kredit Baru, Nomor B.3437-KC-XVI/ADK/08/19, bukti P-1;
  2. Foto copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang/Parate Eksekusi Nomor : B.4580KC-XVI/ADK/09/2023, bukti P-2;
  3. Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tanggal 7 September 2023, bukti P-3;
  4. Foto copy Surat Pemanggilan Debitur Tunggal Nomor : B. /KC-XVI/ADK/06/2024, Tanggal 04 Juni 2024, bukti P-4;
  5. Foto copy Surat Laporan Penyalagunaan Wewenang, bukti, bukti P-5;
- Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Lmj**

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-10 sebagai berikut :

1. Foto copy Akta persetujuan membuka kredit No.121 tanggal 30 Agustus 2019 dan nomor 122 tanggal 30 Agustus 2019, bukti T-1;
2. Foto copy Addendum perpanjangan jangka waktu Kredit No.24 tanggal 9 Juli 2021 yang dibuat oleh Lusiawati, SH.Notaris di Lumajang dan Offering Letter Restrukturisasi dampak covid 19 No. B.1901-KC-XVII/ADK/04/2020 tanggal 29 April 2020 yang dibuat oleh BRI Kanca Lumajang, bukti T-2;
3. Foto copy Sertifikat hak Milik No.704 an. Heru Samudra, bukti T-3;
4. Foto copy Sertifikat hak Tanggungan No.1800, tanggal 22 Oktober 2019, bukti T-4;
5. Foto copy Surat Peringatan I No. B.77/KC-XVII/ADK/01/2022, tanggal 11 Januari 2022, bukti T-5;
6. Foto copy Surat Peringatan II No. B.2996/KC-XVII/ADK/08/2022, tanggal 3 Agustus 2022, bukti T-6;
7. Foto copy Surat Peringatan III No. B.3137/KC-XVII/ADK/08/2022, tanggal 12 Agustus 2022, bukti T-7;
8. Foto copy Surat pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No.B.4580/KC-XVII/ADK/09/2023, tanggal 7 September 2023 , bukti T-8;
9. Foto copy Salinan Risalah Lelang No.526/48/2023 tanggal 06 Oktober 2023, bukti T-9;
10. Foto copy Surat Pemanggilan Debitur tunggakan nomor :B 2658 KC-XVI/ADK/06/2024 tanggal 04 Juni 2024, bukti T-10;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-7 sebagai berikut ;

*Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj*





1. Foto copy Surat permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor :B-598/KC-XVII/ADK/02/2023 tanggal 17 Februari 2023, bukti TT-1;
2. Foto copy Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember Nomor: S-1260/KNL.1004/2023 tanggal 01 September 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang, bukti TT-2;
3. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 104354/2023 tanggal 27 September 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang, bukti TT-3;
4. Foto copy Surat dari Tegugat Nomor: B.4580/KC-XVII/ADK/09/2023 tanggal 07 September 2023 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, bukti TT-4;
5. Foto copy Pengumuman Lelang Pertama tanggal 07 September 2023 melalui selebaran , bukti TT-5;
6. Foto copy Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar/Harian Jawa Pos Radar Jember pada tanggal 22 September 2023, bukti TT-6;
7. Foto copy Risalah Lelang Nomor 526/48/2023 tanggal 06 Oktober 2023, bukti TT-7;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat, dipersidangan Penggugat juga mengajukan saksi;

**Saksi 1. RAGIMAN, di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:**

- Saksi kenal dengan Penggugat
- Sebelumnya saksi tidak mengetahui terjadinya perkara ini, setelah saksi disuruh menjadi saksi akhirnya saksi mengetahui dan saksi tahu obyek sengketa ada di Desa besuk kec. Tempeh kabupaten Lumajang
- Bahwa tidak ada Pengumuman di Sita oleh bank terkait Tanah obyek sengketa Milik Heru Samudra tersebut
- Karena saksi pernah datang ke tanah obyek sengketa tersebut kebetulan tanah saksi berdampingan dengan tanah Bapak Heru samudra, saksi pernah minta ijin kepada Bapak Heru Samudra untuk melewati tanah obyek sengketa tersebut kurang lebih 3 bulanan yang

*Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lalu saksi mau menebang pohon milik saksi dan kebetulan melewati tanah tersebut

- Tanah obyek sengketa tersebut milik Bapak Heru Samudra
- Pak heru Samudra orang Lumajang
- Saksi tidak tahu jika Bapak Heru Samudra punya Hutang ke Bank BRI
- Saksi tahu tanah Bapak Heru Samudra karena dekat dengan tanah lahan saksi

- Benar saksi minta ijin lewat di obyek tersebut
- Saksi diberi ijin lewat tanah tersebut oleh Bapak Heru samudra
- Saksi mengetahui batas tanah tersebut yaitu:
- Barat : Tanah milik Joemin
- Timur: Tanah milik Pak Heru
- Utara : Jalan Desa
- Selatan : tanah milik Subagio
- Lahan saksi yang tebang pohon bukan berbatasan langsung dengan Obyek sengketa tapi sebelahnya lagi

- Tanah tersebut milik Bapak Heru Samudra, karena dulu sekitar 2 tahun yang lalu Pak heru mau jual tanah tersebut dan saksi pernah dikirim foto sertifikatnya

- Saksi setiap hari ke obyek sengketa
- Saksi minta ijin lewat di obyek sengketa tersebut sekitar 3 bulan yang lalu

- Obyek tanah tersebut milik Pak Heru
- Obyek sengketa tersebut berupa lahan kosong
- Selain pak Heru tidak ada orang lain
- Lahan Obyek sengketa tersebut pak Heru dapat dari membeli dari bapak Sarmin
- Saksi Ketua RT di Obyek sengketa tersebut
- Tahu dari tetangga, dan tahu dari sertifikat yang di tunjukkan oleh pak Heru
- Pak Heru bukan warga saya di Desa Besuk
- Bahwa Bapak Heru tinggal di kencong

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Lmj**

### Disclaimer

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



- Pak heru tidak ada cerita jika punya hutang di BRI

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas permintaan pihak Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 153 HIR, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 17 Oktober 2024, selengkapny hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat pada Berita Acara Persidangan tanggal 17 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah menyampaikan Kesimpulannya pada tanggal 30 Oktober 2024, yang isinya dianggap termasuk dalam putusan ini,;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat Putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon Putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat beralasan, tidak melawan hak dan tidak pula bertentangan dengan ketentuan yang ada, namun berdasarkan tertib hukum acara terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat sehubungan dengan formalitas gugatan sebelum mempertimbangkan pokok perkara, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Mengenai Eksepsi Gugatan Kabur dan adanya Kurang Pihak, dari jawaban Tergugat dan Turut Tergugat pada pokoknya mengemukakan alasan sebagai berikut:

*Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat telah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan. Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan tersebut Tergugat lakukan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Bahwa dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan oleh Tergugat sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;  
Tergugat telah memberikan Surat Peringatan sejumlah 3 (tiga) kali yang mana akan kami sampaikan pada saat agenda pembuktian nantinya;  
Bahkan Penggugat sama sekali **TIDAK MENJELASKAN** unsur perbuatan melawan hukum yang memenuhi kriteria dalam pasal 1365 KUH Perdata seperti apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, sehingga dalil yang demikian sangatlah **KABUR** dan **SANGAT TIDAK JELAS**;
- Bahwa gugatan a quo pada pokoknya adalah mengenai keberatan Penggugat atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo yang dilaksanakan dengan perantara Turut Tergugat, dan bertindak selaku penjual adalah Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan.
- Bahwa telah dilaksanakan lelang terhadap barang jaminan kredit Penggugat, dan pada lelang tersebut objek sengketa laku terjual kepada Sdr. Soejanto sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang No. 526/48/2023 tanggal 06 Oktober 2023. Dengan demikian, objek gugatan sudah menjadi hak pembeli lelang sehingga Penggugat sudah tidak memiliki kewenangan apapun atas objek gugatan.
- Bahwa meskipun demikian, di dalam surat gugatannya ternyata Penggugat tidak menarik Sdr. Soejanto sebagai pihak di dalam perkara a quo, padahal mereka dalam kedudukannya sebagai pemenang lelang adalah pihak yang perlu didengar keterangannya dalam pemeriksaan perkara a quo oleh Majelis Hakim.
- Bahwa dalam hukum acara perdata terdapat asas audi et alteram partem, yakni asas bahwa Majelis Hakim harus mendengar keterangan

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Lmj**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh pihak yang berkepentingan dalam suatu perkara, dan tidak dipenuhinya asas tersebut akan mengakibatkan gugatan a quo menjadi tidak sempurna dan haruslah ditolak dan setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

- Bahwa dengan demikian, mengingat gugatan a quo tidak sempurna karena Penggugat tidak menarik semua pihak yang memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa, maka guna menjaga tertib hukum beracara, gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima quo (niet ontvankelijk verklaard) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil eksepsi tersebut, selanjutnya ditanggapi Penggugat dalam Repliknya kemudian ditanggapi Tergugat dan Turut Tergugat dalam Dupliknya;

Menimbang, bahwa dari hal yang dipersoalkan para pihak di atas, selanjutnya dari hasil pelaksanaan dari Pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 17 Oktober 2024, dalam kesesuaian satu sama lain dengan bukti T-8, T-9 dan bukti TT-5 sampai dengan bukti TT-7, diperoleh fakta bahwa telah dilaksanakan lelang terhadap obyek perkara dan telah ada pemenang/ lelang tersebut, namun pihak Penggugat tidak menarik pemenang lelang sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di atas, selaras dengan ketentuan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 217 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970 yang menyebutkan bahwa :

*"Apabila dalam suatu gugatan, ketentuan-ketentuan acara (formil) terbukti tidak terpenuhi oleh Penggugat maka mengenai pokok perkara (materiel) tidak perlu dipertimbangkan lagi, dimana gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)";*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut dihubungkan dengan fakta yang diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa diperlukan ketelitian dan kecermatan pihak Penggugat dalam menyusun dan

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Lmj

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menempatkan seseorang sebagai pihak didalam gugatannya, dimana ternyata masih terdapat pihak lain yaitu pemenang lelang yang seharusnya didudukkan sebagai pihak agar nantinya tunduk dan taat terhadap Putusan dalam perkara *a quo* oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut adalah *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, yaitu tidak lengkapnya pihak yang ditarik sebagai pihak yang berperkara, dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa terhadap gugatan Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (*plurium litis consortium*), oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka dalil eksepsi selainnya tidak perlu dipertimbangkan lebihlanjut;

Menimbang bahwa dari seluruh uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah dalam bentuk *plurium litis consortium*, yaitu tidak lengkapnya pihak yang ditarik sebagai pihak yang berperkara oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan pokok perkara lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

#### Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

#### Dalam Pokok Perkara:

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Lmj**

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.757.200,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lumajang, pada hari Selasa, tanggal 12 November 2024 oleh kami, Redite Ika Septina, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua, I Nyoman Ary Mudjana, S.H., M.H., dan Faisal Ahsan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lumajang Nomor Pengadilan Negeri Lumajang tanggal 1 Juli 2024, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 13 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hamsiyah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Nyoman Ary Mudjana, S.H., M.H.

Redite Ika Septina, S.H, M.H.

Faisal Ahsan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hamsiyah, S.H., M.H.

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Lmj**



Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses .....	:	Rp100.000,00;
3.....P	:	Rp4.200,00;
enggandaan Berkas .....	:	
4.....P	:	Rp10.000,00;
NBP Surat Kuasa .....	:	
5.....P	:	Rp30.000,00;
NBP Panggilan .....	:	
6.....B	:	Rp342.000,00;
iaya Panggilan .....	:	
7.....P	:	Rp30.000,00;
emberitahuan PS .....	:	
8. Biaya Pelaksanaan PS .....	:	Rp1.171.000,00;
9.....P	:	Rp10.000,00;
NBP PS .....	:	
10.....B	:	Rp20.000,00;
iaya Sumpah .....	:	
11.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi .....	:	
12. Materai .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.757.200,00;</u>
(satu juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus rupiah)		