



PUTUSAN

Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bangil Kelas IB yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara perdata gugatan antara:

1. **H. Edy Mulyono** : bertempat tinggal di Dusun Ngadipuro RT/RW.002/001Kel/Ds. Wonosari Kec. Tuter Kab. Pasuruan. Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan I**;
2. **Hj. Rachmawati Handayani**: bertempat tinggal di Dusun Ngadipuro RT/RW.002/001 Kel/Ds. Wonosari Kec. Tuter Kab Pasuruan. Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan II**.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada AWALOEDIN SAMON, SH, Advokad yang berkantor di Puri Kraton Regency Blok A/18 Bendungan "Kraton Pasuruan" berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Desember 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil tanggal 21 Juni 2019 di bawah register nomor: 29/Pdt.Bth/2019/PN BIL. Selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Para Pelawan**;

LAWAN

1. **Hendri Yuwono, S,** : NIK:3578052102670001, pekerjaan karyawan swasta, alamat Jln. Dinoyo 20/3 Rt. 006 Rw. 006 Kel. Keputran Kec. Tegalsari Kota Surabaya. Selanjutnya disebut sebagai **Terlawan I**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada SLAMET SURYANDA, SH berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juli 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada tanggal 9 Juli 2019 selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Terlawan I**;

2. **Pimpinan PT. BANK MEGA, Tbk**, berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jl. Kapten Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan melalui PT. BANK MEGA, Tbk Kantor Cabang Pembantu Kota Pasuruan, berkedudukan di Pasuruan dengan

.Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



alamat Jln. Soekarno Hatta No. 123 Kota Pasuruan. Selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada JHON ERIC PONTOH, SH, TUTI ANDAYANI SEBAYANG, SH, TUNGGUL TAMBUNAN, SH, SUCIATI EKA PERTIWI, SH, YOGA WISNU YOEDAPRADJA, SH, FERRY EDWARD M. GULTOM, SH, ERZA BESARI PUTRA, SH, berdasarkan surat kuasa tertanggal 1 Juli 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada tanggal 23 Juli 2019. Selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Terlawan II**;

3. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SIDOARJO**, di Sidoarjo dengan alamat Jln. Erlangga No. 161 Sidoarjo. Selanjutnya disebut sebagai **Terlawan III**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada AGUNG BUDI SETIJADJI, ERWIN MAULANA MUHAMMAD H, SUMARNI, RAHAYU KUSUMA RINI, REYDO KUSWURNIAWAN, DONDY ARIZONA HARHARA, SUCI ARI PERTIWI, berdasarkan surat kuasa khusus nomor SKU-301/MK.6/KN.8/2019 tanggal 23 Juli 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada tanggal 6 Agustus 2019 yang selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Terlawan III**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangil tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;
- Telah mempelajari berkas perkara yang bersangkutan;
- Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan serta mendengar keterangan saksi saksi dari kedua belah pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam surat gugatannya tertanggal 20 Juni 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada tanggal 21 Juni 2019 di bawah register Nomor: 29/Pdt. Bth/2019/PN.BANGIL telah mengemukakan dali-dalil sebagai berikut:

.Halaman 2 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



1. Bahwa pada Tanggal 10 Desember 2019, Para Pelawan mendapat risalah Panggilan Tegoran (Aanmaning) dengan nomor: 19/Pen.Amn/2018/PN.Bil yang diajukan oleh. TERLAWAN I melalui Ketua Pengadilan Negeri Bangil untuk mengosongkan obyek eksekusi berupa: Sibidang tanah dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik No 411 seluas 27,745 m² atas nama EDY MULYONO terletak di Desa Dawuhansengon, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan;
2. Bahwa obyek eksekusi tersebut adalah milik Para Pelawan yang dijaminakan sebagai agunan kredit di PT BANK MEGA Tbk Kantor Cabang Pembantu Kota Pasuruan;
3. Bahwa memang benar kalau Para Pelawan terlambat dalam mengangsur karena usaha Para Pelawan mengalami kemerosotan dan selain itu juga Para Pelawan ditipu oleh rekan kerja sehingga kesulitan dalam mengangsur namun sewaktu Para Pelawan mendapat Tegoran dari PT. BANK MEGA Tbk KCP Kota Pasuruan Para Pelawan dengan etiket baik berusaha untuk membayar angsuran dengan mengajukan surat pernyataan tertanggal 17 Juni 2017 namun tidak direspon oleh TERLAWAN I padahal yang menyarankan Para Pelawan mengajukan surat pernyataan itu adalah TERLAWAN I sendiri.
4. Bahwa dengan kejadian ini Para Pelawan merasa dibohongi oleh TERLAWAN I karena pada saat jatuh tempo melakukan pelunasan yaitu pada tanggal 18 Juli 2017 sebagaimana surat pernyataan tersebut Para Pelawan membawa uang pelunasan sebesar Rp 400 000 000. (Empat ratus juta) ke Kantor Cabang Pembantu Bank Mega di Pasuruan namun ditolak tanpa memberikan kejelasan apapun.
5. Bahwa akibat jual beli lelang yang dilaukan oleh TERLAWAN II, Para Pelawan merasa sangat dirugikan dan jual beli lelang tersebut sangat bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-undang No. 4 tahun 1996 pasal 20 ayat 2 dan 3, KUHPerdata pasal 1211 serta Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 320 K/Pdt/1980 tanggal 20 Mei 1984.
6. Bahwa pasal 20 ayat 2 yang menyatakan: "Atas kesepakatan pembeli dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat

.Halaman 3 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



diperoleh harga tertinggi menguntungkan semua pihak” jual beli lelang ini sebelumnya tidak melalui kesepakatan, harga objek yang dilelang secara umum berlaku pada masyarakat pasuruan bernialan antara Rp 3, 606,900 000. (Tiga milyad enam ratus enam juta sembilan ratus ribu rupiah) namun dijual dengan harga Rp 976 000 000. (Sembilan ratus tujuh puluh enam juta rupiah) jual beli lelang sebelumnya tidak melalui kesepakatan dengan Para Pelawan selaku debitur dan tidak menguntungkan Para Pelawan karena jual beli tersebut dilakukan dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh pihak PT Bank Mega Cabang Pembantu Kota Pasuruan. Pada pasal 20 ayat 3 menyatakan “Pelaksa naan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 hanya dapat dilkukan setelah lewat 1(satu) bulan sejak diberitaukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggugnan 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 menyataka keberan, jual beli lelang ini tidak melalui media massa dan Para Pelawan telah menyatakan keberatan dengan mengrim surat ke berbagai instansi yang terkait tapi tidak dihiraukan.

7. Bahwa jual beli lelang yang dilakukan oleh Para Terlawan menyebabkan kerugian pada Para Pelawan yang menurut kebiasaan perhitungan jual beli tanah di daerah Purwodadi, Kabupaten Pasuruan dimana tanah Para Pelawan hanya dijual dengan harga Rp, 976.000 000.(Sembilan ratus tujuh puluh enam juta) saja sementara harga objek tersebut sudah mencapai Rp 3,606,900,000. (Tiga milyar enam ratus enam juta sembilan ratus ribu rupiah) maka kerugian Para Pelawan sebesar Rp. 3,606,900,000 dikurangi Rp 976,000,000 sama dengan Rp, 2, 630, 900 000, (Dua milyar enam ratus tiga puluh juta sembilan ratus ribu rupiah)
8. Bahwa pelaksanaan lelang dilakukan oleh TERLAWAN III di depan umum namun jual beli lelang tersebut telah terkondisikan dengan dugaan TERLAWAN II telah mempersiapkan TERLAWAN I selaku Pemenang lelang, hal mana dapat dibuktikan dengan harga objek jual beli lelang jauh di bawah harga pasar, jual beli lelang hanya sekali diadakan, adanya penolakan pelunasan kredit oleh TERLAWAN II padahal pelunasan dilakukan sebelum jual beli lelang dilaksanakan.

.Halaman 4 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



9. Bahwa tujuan penyaluran kredit oleh Perbankan adalah membantu masyarakat untuk mengembangkan perekonomiannya sehingga jika terjadi tunggakan atau terlambat membayar angsuran seharusnya pihak Perbankan dalam hal ini TERLAWAN II memberikan kesempatan pada Para Pelawan selaku Debitur untuk menyelesaikannya, apalagi sampai objek perkara ini telah dijual lelang Para Pelawan masih beretikat baik untuk menyelesaikan kredit macet tersebut namun TERLAWAN II tetap bersekeras untuk menjual objek jaminan milik Para Pelawan.
10. Bahwa Perlawanan yang ajukan Para Pelawan terhadap para pihak sebagaimana tersebut di atas, selain karena jual beli lelang diduga bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku juga karena adanya dugaan jual beli lelang tersebut penuh dengan konspirasi dan rekayasa dan oleh karena itu mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bangil C/q Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Para Terlawan mempunyai etiket tidak baik dalam menjalankan jual beli lelang dan lelang tersebut bertentangan dengan hukum dan prinsip-prinsip jual beli lelang di depan umum maka harus dibatalkan atau mohon untuk dibatalkan,

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, sudilah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bangil Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM PROVISI :

Menangguhkan pelaksanaan Eksekusi Jaminan atas sebidang tanah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik nomor 411.seluas 27.745 m² atas nama EDY MULYONO terletak di Desa Dawuhansengon, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang beretikat baik;
2. Menyatakan TERLAWAN I adalah Pemohon eksekusi dan pembeli lelang yang beretikat tidak baik dan tidak jujur;
3. Menyatakan jual beli lelang tersebut bertentangan dengan pasal 20 ayat 2 dan 3 Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan,



KUHPerdata pasal 1211 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 320K/Pdt/1980 tanggal 20 Mei 1984;

4. Menyatakan batal atau tidak sah jual beli lelang sebagaimana kutipan risalah lelang nomor 1288/2015, tanggal 22 Desember 201;
5. Memerintahkan untuk tidak memerbitkan kembali Risalah Penggilaan Tegoran (aanmaning) kepada Para Pelawan dan menghentikan permohonan eksekusi yang ajukan TERLAWAN I selaku Pemohon Eksekusi;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voerbaar bij voorraad) meski ada upaya hukum banding maupun kasasi;
7. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara.

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pasuruan C/q Bapak Ibu Ketua Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya. (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Para Pelawan datang menghadap Kuasanya AWALOEDIN SAMON, SH sedangkan Para Terlawan juga datang menghadap kuasanya juga hadir dalam persidangan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk melakukan mediasi dengan perantaraan Mediator Hakim menunjuk Sdr. Patanuddin, S.H. M.H., Hakim Mediator pada Pengadilan Negeri Bangil.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan hasil mediasi tanggal 3 September 2019 mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Para Pelawan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Kuasa Para Pelawan tersebut, Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II dan Kuasa Terlawan III menyampaikan Eksepsi dan Jawabannya yang disampaikan dalam persidangan tanggal 20 Juni 2019, sebagai berikut:

TERLAWAN I menyampaikan jawaban atas gugatan dari Para Pelawan, tertanggal 20 Juni 2019 sebagai berikut:

.Halaman 6 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



I. Dalam Eksepsi

1. TERLAWAN I tidak pernah bertemu, mengenal dan berurusan dengan PARA PELAWAN sampai saat bertemu di Pengadilan Negeri Bangil karena PARA PELAWAN mengajukan Perlawanan Terhadap Eksekusi Jaminan ini. Oleh sebab itu, TIDAK BENAR bahwa TERLAWAN I mengajukan Risalah Panggilan Teguran (Aanmaning) dengan nomor : 19/Pen.Amn/2018/PN.BIL kepada PARA PELAWAN;
2. Sesuai dengan Eksepsi no 1 tersebut diatas, maka dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PELAWAN tidak benar, dan tidak pernah terjadi, seperti:
 - a. PARA PELAWAN dengan etiket baik berusaha untuk membayar angsuran dengan mengajukan surat pernyataan tertanggal 17 Juni 2017 namun tidak direspon oleh TERLAWAN I padahal yang menyarankan PARA PELAWAN mengajukan surat pernyataan itu adalah TERLAWAN I sendiri.
 - b. PARA PELAWAN merasa dibohongi oleh TERLAWAN I karena pada saat jatuh tempo melakukan pelunasan yaitu pada tanggal 18 Juli 2017 sebagaimana surat pernyataan tersebut PARA PELAWAN membawa uang pelunasan sebesar Rp 400.000.000 (Empat Ratus Juta Rupiah) Ke kantor Cabang Pembantu Bank Mega di Pasuruan namun ditolak tanpa memberikan kejelasan apapun.

Bahwa Perlawanan Terhadap Eksekusi Jaminan PARA PELAWAN adalah termasuk kualifikasi Gugatan Obscuure Libel, karena posita Perlawanan Terhadap Eksekusi Jaminan ini tidak jelas, dan tidak benar, posita berbeda dengan petitum, karena TERLAWAN I tidak pernah bertemu, mengenal dan berurusan dengan PARA PELAWAN sampai saat bertemu di Pengadilan Negeri Bangil karena PARA PELAWAN mengajukan Perlawanan Terhadap Eksekusi Jaminan ini. PARA PELAWAN menyatakan dalam petitumnya (poin 4) : "Menyatakan batal atau tidak sah jual beli lelang sebagaimana kutipan risalah lelang nomor 1288/2015, tanggal 22 Desember 2015." Sedangkan lelang terjadi pada tahun 2017, maka Perlawanan Terhadap Eksekusi Jaminan PARA PELAWAN adalah termasuk kualifikasi Gugatan Obscuure Libel.

II. Dalam Pokok Perkara

III. Dalam Konvensi

.Halaman 7 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



3. Bahwa TERLAWAN I mohon agar seluruh dalil yang telah dipergunakan dalam Eksepsi dianggap dipergunakan kembali dalam Konvensi.
 4. Bahwa TERLAWAN I menolak dalil-dalil Perlawanan Terhadap Eksekusi Jaminan PARA PELAWAN dalam Konvensi untuk seluruhnya.
 5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka secara yuridis formil Perlawanan Terhadap Eksekusi Jaminan PARA TERLAWAN layak menurut hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
 6. Bahwa dalam Yurisprudensi Nomor : 6/Yur/Pdt/2018 jo. Putusan no : 158K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 menjelaskan bahwa apabila membeli tanah melalui kantor lelang Negara, pembeli tanah merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang.
- IV. Dalam Rekonvensi
1. Bahwa TERLAWAN I mohon agar seluruh dalil yang telah dipergunakan dalam Eksepsi, Konvensi, dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
 2. Bahwa status TERLAWAN I dalam konvensi, sekarang telah menjadi PARA PELAWAN I DALAM REKONVENSI (disingkat PARA PELAWAN I d.R) , dan status PARA PELAWAN dalam Konvensi sekarang telah menjadi PARA TERLAWAN DALAM REKONVENSI (disingkat TERLAWAN d.R)
 3. Bahwa dengan adanya pengajuan Perlawanan Terhadap Eksekusi Jaminan dari PARA TERLAWAN d.R, PARA PELAWAN I d.R sangat dirugikan, baik materiil maupun immateriil, berupa:
 - a. Materiil
 - Biaya operasional dan transportasi untuk keperluan pelaksanaan persidangan, sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah);
 - b. Immateriil
 - Dengan adanya Perlawanan Terhadap Eksekusi Jaminan dari PARA TERLAWAN d.R, PARA PELAWAN I d.R. merasa sangat dirugikan akibat kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh dengan menyewakan sebidang tanah berukuran 27.745

.Halaman 8 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



m2 yaitu: sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pertahun mulai tahun 2017. Maka total keuntungan yang seharusnya diterima oleh PARA PELAWAN I d.R. Rp 100.000.000 (Seratus Juta rupiah) dalam periode 2017-2019, yang harus dibayarkan oleh PARA TERLAWAN d.R kepada PARA PELAWAN I d.R.

4. Bahwa guna menjamin putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan, maka wajar apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri kota Bangil meletakkan sita jaminan atas harta milik PARA PELAWAN I d.R berupa tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Ngadipuro, RT/RW 002/001 Kel/Ds. Wonosari, Kec. Tukur, Kab. Pasuruan;

Berdasarkan segala uraian tersebut diatas, maka TERLAWAN I atau PARA PELAWAN I d.R mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memberikan putusan Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa untuk memutuskan:

I. Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi PARA PELAWAN I untuk seluruhnya.

II. Dalam Konvensi

1. Menolak Perlawanan Terhadap Eksekusi Jaminan PARA PELAWAN atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
2. Menghukum PARA PELAWAN untuk membayar biaya perkara

III. Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan Rekonvensi TERLAWAN I dan PARA PELAWAN I d.R. untuk seluruhnya;
2. Menghukum PARA TERLAWAN d.R untuk membayar kerugian materil yang diderita oleh PARA PELAWAN I d.R sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah);
3. Menghukum PARA TERLAWAN d.R untuk membayar kerugian biaya sewa yang seharusnya diterima oleh PARA PELAWAN I d.R sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah);
4. Menyatakan sita jaminan atas harta milik PARA PELAWAN I d.R berupa tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Ngadipuro, RT/RW 002/001 Kel/Ds. Wonosari, Kec. Tukur, Kab. Pasuruan sah dan berharga;
5. Menghukum PARA TERLAWAN d.R untuk membayar biaya perkara ini.



TERLAWAN II

DALAM EKSEPSI

I. OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK PARA PELAWAN (EXCEPTIO DOMINI)

Bahwa mohon akta atas sebidang tanah yaitu sebagai berikut:

□ Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 411/Dawuhansengon, Sebagaimana terurai dalam Surat Ukur Nomor 3/Dawuhansengon/2006 tertanggal 03 Mei 2006 dengan Luas 27745 M2, terletak di Desa Dawuhansengon, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan, dahulu tertulis atas nama Edi Mulyono saat ini telah beralih hak menjadi milik Henry Yuwono Pemenang Lelang (Terlawan I);
(Selanjutnya disebut Obyek Sengketa);

Telah selesai dilakukan lelang terhadap Objek Sengketa oleh kantor lelang (in casu Terlawan III) dan pada pelelangan tersebut telah keluar sebagai pemenang lelang/pembeli lelang atas obyek jaminan adalah Henry Yuwono (Terlawan I) berdasarkan atas Salinan Risalah lelang Nomor 575/2017 tanggal 20 Juli 2017 sehingga dengan sendirinya Objek Sengketa telah beralih kepemilikan menjadi milik pemenang lelang yang dalam hal adalah Henry Yuwono dan BUKAN dimiliki oleh Para Pelawan.

Oleh karena Para Pelawan BUKAN LAGI MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH atas Objek Sengketa, maka Para Pelawan tidak dapat mengajukan Bantahan aquo dengan dalil HAK MILIK sebagaimana tercantum dalam gugatan aquo, dengan demikian adalah suatu hal yang patut secara hukum jika dikatakan bahwa Gugatan Penggugat a quo mengandung suatu cacat exception domini, sehingga adalah hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

II. PERLAWANAN PARA PELAWAN TIDAK BERDASAR HUKUM (ONRECHMATIG OF ONGEGROND) TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, BIAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).

1) Bahwa Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan telah mengandung cacat formil karena dalil-dalil Perlawanannya baik posita



maupun petitumnya tidak jelas, tidak lengkap, dan kabur (obscur libel) didalam gugatan aquo terdapat ketidaksinkronan antara Posita dengan Petitum telah nyata-nyata membuat kabur atau dapat dikatakan bahwa peristiwa-peristiwa hukum yang diuraikan dalam (fundamentum petendi) dimana Para Pelawan kebingungan menentukan apa yang menjadi dasar hukum (rechtgrond), yang mana dalam Posita Perlawanannya Para Pelawan, menyatakan:

- a) Para Pelawan keberatan dengan Aanmaning atas Eksekusi Pengosongan atas Obyek Sengketa;
- b) Para Pelawan keberatan atas pelelangan dan meminta dibatalkannya Risalah lelang tanpa menyebutkan dengan jelas Nomor Risalah lelang yang mana yang dibatalkan;

Bahwa kemudian selain kebingungan menentukan dasar hukum dari Perlawanan a quo, Para Pelawan juga nampaknya kebingungan dalam menentukan subyek hukum dan atau pihak-pihak dalam Perlawanan a quo, dimana dalam Posita nya angka 3 s/d 5 sangat berlawanan dengan Posita angka 8 s/d 9, dimana penyebutan siapa Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dalam Perlawanan aquo, yakni :

- a) Bahwa Para Pelawan menyebutkan dalam Positanya angka 3 s/d 4 menyatakan Para Pelawan berusaha untuk membayar angsuran kepada Terlawan I, dalil tersebut sangat membingungkan apakah antara Terlawan I dan Para Pelawan ada hubungan keperdataan sebagai Kreditur dan Debitur ? halmana berbanding terbalik dengan Posita angka 8 dimana Para Pelawan menyatakan bahwa Pelunasan kredit ditolak oleh Terlawan II ? lalu hubungan Keperdataan Para Pelawan itu dengan Terlawan I atau dengan Terlawan II?;

Sebagaimana hal-hal tersebut diatas secara jelas Perlawanan Para Pelawan secara jelas dan nyata tidak jelas dan tidak terang dalam menyusun dan mengajukan Perlawanannya dimana terlihat jelas dalam Posita Para Pelawan salah menunjuk siapa itu Terlawan I dan siapa Terlawan II, dimana diketahui Terlawan I adalah Pemenang lelang dan bukan PT. Bank Mega, sedangkan Terlawan II adalah PT. Bank Mega dan bukan Pemenang lelang, sedangkan Terlawan III adalah KPKNL Sidoarjo, halmana sangat membingungkan seperti apa yang Para Pelawan dalilkan dalam Halaman 3 s/d 4 Perlawanannya.



2) Bahwa selain dari pada alasan tersebut diatas, Perlawanan (verzet) Para Pelawan a quo sangat lah kabur karena Para Pelawan telah keliru mengajukan Upaya Hukum Perlawanan (Verzet) dalam perkara a quo, dikarenakan hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, sudah seharusnya Upaya Hukum yang dilakukan Para Pelawan terhadap objek sengketa yang pelelangannya telah dilakukan pada tanggal 20 Juli 2017 adalah GUGATAN BIASA DAN BUKAN VERZET sebagaimana telah ditegaskan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 yang pada prinsipnya menyatakan:

“Suatu Perlawanan harus diajukan sebelum dilaksanakannya lelang atas obyek yang disengketakan, jikalau Lelang telah dilakukan maka upaya yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan “gugatan” bukannya perlawanan”.

Bahwa selain daripada itu juga kesalahan Petitum nomor 4 daripada Para Pelawan mengenai Nomor Risalah Lelang yang terkait dengan Obyek Sengketa, dimana bahwa Pelelangan atas Obyek Sengketa tercatat dalam RISALAH LELANG NOMOR 575/2017 TANGGAL 20 JULI 2017 dan BUKANLAH RISALAH LELANG Nomor 1288/2015 Tanggal 22 Desember 2015;

Bahwa dengan demikian keabsurdan dan ketidakjelasan atas Perlawanan a quo semakin memperjelas bahwa Para Pelawan tidak serius dalam Perlawanannya, yang mana semakin memperjelas atas Perlawanan a quo nyata-nyata mengandung unsur Obscuur/kabur atau dapat dikatakan Perlawanan Para Pelawan menjadi kabur dan tidak jelas karena Perlawanan aquo telah dikarang dan atau sengaja mengarang dan merekayasa semua dalil-dalil materi dalam gugatan. Halmana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 28 K/Sip/1973, tanggal 05 November 1975 yang pada intinya menyatakan:

“Apabila petitum tidak disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita maupun tidak bersifat alternatif menyebabkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Sehingga oleh karenanya atas Perlawanan aquo sudah sangat jelas dan nyata telah tidak jelas dan terang halmana telah sangat tidak berdasar hukum sama sekali, maka berdasarkan fakta hukum tersebut diatas sangat jelas atas Perlawanan aquo telah disusun dengan tidak cermat dan atau tidak



matang dan atas Perlawanan yang demikian sangat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima, karena Perlawanan Para Pelawan telah diajukan tidak berdasar hukum dan tidak jelas, tidak lengkap, dan kabur (obscuur libel), oleh karenanya mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tuban yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan Perlawanan Para Pelawan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dan keras dalil-dalil Perlawanan Para Pelawan kecuali yang diakui secara tegas dan jelas tentang kebenarannya ;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi secara mutatis-mutandis merupakan suatu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara;
HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERLAWAN II DENGAN PARA PELAWAN
3. Bahwa Terlawan II adalah Kreditur beritikad baik yang telah memberikan fasilitas kredit yang dimohonkan oleh Para Pelawan kepada Terlawan II sehingga kedudukan Para Pelawan adalah Debitur dari Terlawan II, dengan fasilitas kredit yang diterima oleh Para Pelawan adalah Term Loan dan Rekening Koran sebagaimana sesuai dengan Akta Perjanjian kredit yang dibuat antara Para Pelawan dan Terlawan II, yakni:
 - ✓ Akta Perjanjian kredit Nomor 429 tanggal 18 September 2013, dengan Pinjaman Term Loan senilai 250.000.000 dan Rekening Koran senilai 450.000.000-, yang dibuat dihadapan Widjanarti, SH Notaris Kota Pasuruan ;
 - ✓ Perubahan ke 1 Perjanjian Kredit Nomor 087/MLG-LG/ADD/IX/14 tanggal 15 September 2014.
(selanjutnya disebut Perjanjian Kredit);
4. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara Para Pelawan dan Terlawan II berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1338 KUPerdata yang menyatakan:
"Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".



5. Bahwa atas pemberian Fasilitas Kredit tersebut, Para Pelawan telah menyerahkan jaminan untuk menjamin pembayaran kembali atas Fasilitas Kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat, yakni:

Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 411/Dawuhansengon, Sebagaimana terurai dalam Surat Ukur Nomor 3/Dawuhansengon/2006 tertanggal 03 Mei 2006 dengan Luas 27745 M2, terletak di Desa Dawuhansengon, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan, dahulu tertulis atas nama Edi Mulyono saat ini telah beralih hak menjadi milik Henry Yuwono Pemenang Lelang;

(Selanjutnya disebut Obyek sengketa)

Bahwa untuk menjaminkan pelunasan hutang Debitur (in casu Para Pelawan) kepada Terlawan II, selanjutnya terhadap Objek Sengketa tersebut telah diikat/dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana sesuai, yakni:

Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 2340/2013 tanggal 19 November 2013, yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pasuruan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 214/2013 tanggal 17 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Ahmad Irahmani, PPAT Kabupaten Pasuruan.

Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tersebut diatas memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga merupakan suatu Akta yang otentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2,3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "UUHT"), yang berbunyi:

"Sertipikat Hak Tanggungan membuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana secara sah dan mengikat secara hukum positif yang berlaku di Indonesia".

Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara antara Para Pelawan dengan Terlawan II berlaku sebagai undang-undang bagi antara Para Pelawan dengan Terlawan II sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1338 KUPerdata yang menyatakan:



“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Dengan demikian dalam hal Debitur (in casu Para Pelawan) wanprestasi/ingkar janji terhadap kewajibannya kepada Terlawan II berdasarkan Perjanjian Kredit dan Perubahannya, maka Terlawan II berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas Objek Sengketa sebagai penyelesaian kewajiban Para Pelawan dengan Terlawan II;

BAHWA FASILITAS KREDIT PARA PELAWAN TELAH JATUH TEMPO TAHUN 2015 DAN PARA PELAWAN TELAH LALAI TERHADAP KEWAJIBAN KREDITNYA KEPADA TERLAWAN II

6. Bahwa sebagaimana Posita angka 3 dalam Perlawanan Para Pelawan, Para Pelawan dengan sadar, jelas dan tegas MENGAKUI BAHWA PARA PELAWAN KESULITAN DALAM MEMBAYAR ANGSURAN KARENA KESULITAN KEUANGAN, hal ini bisa diartikan bahwa Para Pelawan mengakui telah WANPRESTASI kepada Terlawan II;

Bahwa pengakuan dari Para Pelawan tersebut merupakan Bukti Sah dan Sempurna serta Tidak Terbantahkan yang membuktikan tentang perbuatan WANPRESTASI yang dilakukan oleh Para Pelawan kepada Terlawan II;

7. Bahwa sejak 2015 atas fasilitas Kredit Rekening koran Para Pelawan telah jatuh tempo dan atas seluruh fasilitas kredit Para Pelawan dalam POSISI MACET / Kolektibiliats 5 karena tidak ada pembayaran angsuran kepada Terlawan II, kemudian Terlawan II memberikan keringanan pada bulan Mei 2016 kepada Para Pelawan untuk melunasi sebagian dari Pinjamannya yakni Fasilitas Term Loan sehingga menyisakan satu fasilitas kredit Rekening Koran yang dalam Posisi Jatuh Tempo ;

8. Bahwa diketahui dari tahun 2016 SUDAH TIDAK ADA PEMBAYARAN DAN USAHADARI Para Pelawan untuk menyelesaikan Fasilitas Rekening Koran yang sudah Jatuh Tempo pada 18 September 2015, sehingga Para Pelawan telah dinyatakan MACET atau KOLEKTIBILITAS 5 dengan demikian secara hukum Para Pelawan telah dinyatakan WANPRESTASI terhadap Perjanjian kredit yang diterima tersebut ;

9. Bahwa Terlawan II telah berulang kali memberikan peringatan kepada Para Pelawan, sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I No. 020/Coll-Mlg/SP-01/17 tertanggal 22 Februari 2017;

.Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



b. Surat Peringatan II No. 035/Coll-Mlg/SP-02/17 tertanggal 08 Maret 2017;

c. Surat Peringatan III No. 050/Coll-Mlg/SP-03/17 tertanggal 03 April 2017;

Sehingga sesuai ketentuan mengenai Peristiwa Kelalaian yang tertera di dalam Pasal 12 ayat (1.a) dan (2) Perjanjian kredit Nomor 429 beserta Perubahan I Perjanjian kredit dikatakan :

Pasal 12 ayat (1.a) : "Pelanggaran Pembayaran Debitur gagal melakukan pembayaran atas jumlah pokok, bunga, denda, biaya dan setiap jumlah lain yang wajib dibayar oleh Debitur mengenai Kejadian Pelanggaran".

Pasal 12 ayat (2.b) "Suatu kejadian Pelanggaran terjadi, maka Bank dapat menyatakan:

(b) ... setiap jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan perjanjian menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar oleh Debitur.";

Bahwa jika kita melihat Surat Peringatan yang telah Terlawan II kirimkan kepada Para Pelawan dan telah diterima oleh Para Pelawan sendiri, dapat dikatakan Para Pelawan telah sadar dan paham jika dirinya telah WANPRESTASI kepada Terlawan II dimana Debitur (Para Pelawan) tidak mampu untuk membayar angsuran kredit berupa tunggakan pokok, tunggakan bunga, dan denda, maka sebagai pembayaran kewajiban Penggugat kepada Terlawan II maka dilakukan pelelangan terhadap Objek Jaminan Para Pelawan;

10. Bahwa Terlawan II menolak tegas dalil dalam Posita dalam angka 3 dan angka 4 yang menyatakan:

"Para Pelawan mengajukan surat pernyataan tanggal 17 Juni 2017 dimana akan melakukan penyeteroran pelunasan paling lambat tanggal 18 Juli 2017, namun pada saat jatuh tempo Para Pelawan datang membawa uang namun ditolak";

Bahwa dalil Para Pelawan diatas merupakan merupakan dalil yang menyesatkan dan penuh dengan intrik, halmana sampai dengan pada hari pelelangan pun tanggal 20 Juli 2017 Para Pelawan TIDAK KOOPERATIF kepada Terlawan II, Para Pelawan tidak melaksanakan apa yang telah di perjanjiannya kepada Terlawan II;

Bahwa perlu di "TEGASKAN" Terlawan II telah memberikan waktu cukup lama kepada Para Pelawan untuk menyelesaikan keajibanya kepada Terlawan II terhitung dari tahun 2015 atas fasilitas kredit Para Pelawan

.Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



telah Macet dan atas Fasilitas kredit Rekening Koran TELAH JATUH TEMPO DAN SEHARUSNYA DENGAN SEKETIKA PARA PELAWAN HARUS MELUNASINYA, namun Terlawan II memberikan kesempatan dan kebijaksanaan untuk menyelesaikan sebagian daripada fasilitas kredit Para Pelawan, namun NYATANYA, kebijaksanaan Terlawan II menjadikan Para Pelawan malah menusuk Terlawan II dengan menyatakan Terlawan II telah sewenang-wenang kepada Para Pelawan;

Maka oleh karenanya Dalil Para Pelawan a quo sangatlah mengada-ngada, irrelevant dantidak berdasar hukum sama sekali, sehingga karenanya Patut bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolaknya.

PELELANGAN TERHADAP OBYEK SENGKETA TELAH DILAKUKAN SEBAGAIMANA SESUAI DENGAN PERATURAN YANG BERLAKU.

11. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil-dalil Perlawanan Para Pelawan dalam posita angka 5 s/d 10, halmana merupakan dalil yang mengada-ngada serta tidak berdasar hukum sama sekali, dimana diketahui Para Pelawan telah WANPRESTASI terhadap fasilitas kreditnya, Terlawan II telah cukup lama memberikan kesempatan kepada Para Pelawan untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan II, terhitung dari tahun 2015 hingga 2017 (kurang lebih 2 tahun) merupakan waktu yang cukup lama yang telah diberikan oleh Terlawan II;
12. Bahwa karena Kelalaian yang dilakukan oleh Para Pelawan maka Bank (Incassu Terlawan II) berhak untuk melakukan Pelelangan sebagaimana tertera dan tercantum di dalam Pasal 12 ayat (1.a) dan (2) Perjanjian kredit Nomor 429 beserta Perubahan I Perjanjian kredit Pasal 8 dikatakan:

Pasal 12 ayat (1.a) : "Pelanggaran Pembayaran Debitur gagal melakukan pembayaran atas jumlah pokok, bunga, denda, biaya dan setiap jumlah lain yang wajib dibayar oleh Debitur mengenai Kejadian Pelanggaran".

Pasal 12 ayat (2.b) : "Suatu kejadian Pelanggaran terjadi, maka Bank dapat menyatakan setiap jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan perjanjian menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar oleh Debitur.

Pasal 8 lampiran Perubahan Perjanjian kredit:

.Halaman 17 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



tentang PERISTIWA KELALAIAN telah diatur dan disepakati ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

“Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian MEGA UKM dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terutang oleh debitur berdasarkan Perjanjian MEGA UKM, baik karena hutang pokok, bunga, provisi dan karenanya pemberitahuan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana Debitur dan / atau PENJAMIN:

tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian MEGA UKM atau perjanjian lainnya dengan Bank;

Sehingga dalam hal ini Bank selaku kreditur berhak seketika mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran seluruh hutang pokok berikut bunga maupun provisi kepada Debitur yang telah lalai / tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit MEGA UKM.

13. Bahwa Pelelangan yang telah dilakukan terhadap Obyek sengketa telah dilakukan sesuai dan berdasarkan atas hukum yang berlaku, dimana dikarenakan ketidak kooperatifan Para Pelawan akhirnya Terlawan II mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan III sebagaimana sesuai dengan surat permohonan lelang Terlawan II nomor 1050/Coll-Rem/Sby/V/2017 tanggal 30 Mei 2017 dan kemudian Terlawan III telah mengeluarkan penetapan lelang Nomor S-1055/WKN.10/KNL.02/2017 tanggal 19 Juni 2017 atas Penetapan lelang dari Terlawan III tersebut, maka dibuatlah pengumuman lelang I melalui pengumuman tempel/selebaran pada tanggal 21 Juni 2017 atas akan dilaksanakannya lelang atas obyek sengketa pada tanggal 20 Juli 2017 yang merupakan jaminan kredit Para Pelawan yang telah diikat Hak Tanggungan secara sah sebagaimana sesuai dengan peraturan yang ada dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.
14. Bahwa atas pelaksanaan lelang terhadap Objek sengketa telah dilakukan Pengumuman lelang melalui media massa yang bertujuan untuk mengumumkan kepada khalayak/masyarakat luas akan adanya pelelangan atas Objek Sengketa pada tanggal 06 Juli 2017, halmana

.Halaman 18 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



juga telah berkesesuaian dengan Pasal 51 ayat (1) Jo. Pasal 53 mengenai pengumuman atas pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

Pasal 51 ayat (1) : “Penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penjual.

Pasal 53: “Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dikota/kabupaten tempat barang berada”.

Oleh karenanya dengan demikian segala prosedur atas pelaksanaan lelang telah sesuai baik secara teknis dan prosedural maka atas PELAKSANAAN LELANG TERSEBUT ADALAH SAH DAN MENGIKAT DAN OLEH KARENYA DAN TIADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG TELAH DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT DALAM GUGATAN AQUO;

Oleh karenanya TERBUKTI DEMI HUKUM lelang yang telah dilakukan tersebut berkesesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku baik secara teknis maupun procedural – maka dengan sendirinya sehingga atas RISALAH LELANG NOMOR 575/2017 TANGGAL 20 JULI 2017 haruslah dinyatakan SAH DAN BERTANGGUNG DAN TERLAWAN II ADALAH TERLAWAN II YANG BERITIKAD BAIK;

Bahwa dengan demikian Pelelangan umum atas jaminan kredit/Obyek Sengketa tersebut karenanya haruslah dinyatakan sah dan berharga, dan tiadalah Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan II sebagaimana yang telah didalilkan dan disangkakan oleh Para Pelawan dalam semua dalil Perlawanan aquo maka dengan demikian sangat tidak berdasar alas hak hukum sehingga sudah sepatutnya dan selayaknya untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan negeri Bangil.

15. Bahwa kemudian Terlawan II mengkonstatir Petitum angka 4 Para Pelawan mengenai Nomor Risalah Lelang yang terkait dengan Obyek Sengketa, dimana bahwa Pelalangan atas Obyek Sengketa tercatat dalam RISALAH LELANG NOMOR 575/2017 TANGGAL 20 JULI 2017 dan BUKANLAH RISALAH LELANG Nomor 1288/2015 Tanggal 22 Desember 2015 untuk itu Terlawan II meminta Para Pelawan untuk membuktikan RISALAH LELANG TERSEBUT, halmana mengakibatkan



Perlawanan Para Pelawan menjadi cacat, obscur dan absurd dimana Para Pelawan telah salah mengajukan Perlawanan;

Maka oleh karenanya atas Perlawanan Para Pelawan a quo telah disusun dengan terburu buru dan semakin memperlihatkan bahwa Para Pelawan tidak serius dalam Perlawanannya, sehingga karenanya Patut bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolaknya.

16. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Perlawanan Para Pelawan yang menyatakan bahwa harga jual diluar kebiasaan harga didaerahnya dan menimbulkan kerugian karena dilakukan dibawah harga pasaran;

Bahwa atas dalil yang demikian sangatlah tidak berdasarkan hukum dimana perlu Terlawan II TEGASKAN mengenai penetapan harga jual atau limit Lelang, dimana penentuan limit tidaklah dapat dilakukan sewenang-wenang dimana haruslah dilakukan sesuai ketentuan yang diatur pada Pasal 1 butir 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan:

“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual / Pemilik Barang”.

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 28 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 yaitu penentuan Limit Lelang ditetapkan oleh Penjual / Pemilik barang dan berdasarkan Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016.

Selain itu, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 1 Angka 19 yang menyatakan bahwa Pengertian PENJUAL adalah orang/badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau PERJANJIAN berwenang untuk menjual barang yang dilelang, dalam hal ini Terlawan II selaku PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERTAMA BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT antara Terlawan II dengan Para Pelawan oleh karenanya Terlawan II dapat dinilai sebagai Penjual dan berhak untuk menentukan/menetapkan nilai Limit Lelang atas



barang yang dilelang sebagaimana sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016.

Dengan adanya uraian fakta hukum tersebut di atas, telah jelas secara terang dasar hukum Terlawan II dalam menentukan limit lelang dan semakin terbukti bahwa dalil-dalil Para Pelawan hanya mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali. Oleh karenanya sudah sepatutnya dan sepatutnya Perlawanan Para Pelawan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

17. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada Petitumnya angka 6 tentang putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada upaya Verset, banding dan Kasasi; Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI. Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisional menegaskan:

“setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 tahun 2000 yang menyatakan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan tingkat pertama”.

18. Bahwa Terlawan II menolak tegas Para Pelawan pada Petitumnya angka 7 mengenai Tanggung rentang atas biaya Perkara, halmana atas dalil yang demikian sangat tidak berdasarkan hukum dan irrelevant bahwa atas dalil Para Pelawan hanya mengada-ada. Oleh karenanya sudah sepatutnya dan sepatutnya Perlawanan Para Pelawan ditolak; Bahwa untuk lain dan selebihnya Terlawan II tidak akan menanggapi dalil-dalil Perlawanan Para Pelawan karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pelawan tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Terlawan II menolak dalil-dalil Perlawanan Para Pelawan untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun –quod non– benar adalah irrelevant;

Dengan demikian, maka adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil yang memeriksa dan memutus perkara aquo melindungi hak kepentingan dari Terlawan II (Bank)



yang dilindungi oleh Undang-Undang dan pengemban ekonomi masyarakat dengan menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya (althans) dan atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi Terlawan II dalam perkara a quo;
2. Menyatakan atas objek Sengketa bukan milik Para Pelawan (exceptio domini);
3. Menyatakan Perlawanan Para Pelawan Tidak Berdasar Hukum (Onrechmatig Of Ongegrond) Tidak Jelas, Tidak Terang, Bias Dan Kabur (Obscuur Libel)
4. Menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terlawan II adalah Terlawan II yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang salah dan tidak beritikad baik;
4. Menyatakan sah dan berharga:
 - ✓ Akta Perjanjian kredit Nomor 429 tanggal 18 September 2013, dengan Pinjaman Term Loan senilai 250.000.000 dan Rekening Koran senilai 450.000.000-, yang dibuat dihadapan Widjanarti, SH Notaris Kota Pasuruan ;
 - ✓ Perubahan ke 1 Perjanjian Kredit Nomor 087/MLG-LG/ADD/IX/14 tanggal 15 September 2014.
5. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan:

Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 2340/2013 tanggal 19 November 2013, yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pasuruan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 214/2013 tanggal 17 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Ahmad Irhamni, PPAT Kabupaten Pasuruan.
6. Menyatakan sah dan berharga pelelangan umum atas jaminan kredit Para Pelawan:
 - Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 411/Dawuhansengon, Sebagaimana



terurai dalam Surat Ukur Nomor 3/Dawuhansengon/2006 tertanggal 03 Mei 2006 dengan Luas 27745 M2, terletak di Desa Dawuhseong, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan, dahulu tertulis atas nama Edi Mulyono saat ini telah beralih hak menjadi milik Henry Yuwono Pemenang Lelang;

7. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum RISALAH LELANG NOMOR Nomor 575/2017 tanggal 20 Juli 2017;
8. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

a t a u

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

TERLAWAN III

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan III menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel).
 - a. Bahwa gugatan perlawanan yang diajukan Para Pelawan tersebut tidak jelas atau kabur, formulasi Gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan perlawanan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas, dan tegas.
 - b. Bahwa esensi gugatan perdata diajukan karena adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pihak Terlawan terhadap Para Pelawan, maupun adanya suatu perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lain terhadap dirinya.
 - c. Bahwa setelah dicermati dalam surat gugatan perlawanan Para Pelawan a quo baik dalam posita maupun petitumnya, tidak ditemukan satupun dalil Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terlawan III kepada Para Pelawan, maupun tidak ada satupun dalil Wanprestasi yang dilakukan pihak Terlawan III kepada Para Pelawan.
 - d. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan gugatan perlawanan yang diajukan Para Pelawan tersebut juga dapat terlihat dari formulasi

.Halaman 23 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum gugatan, sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya.

- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan demikian gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982, yang memuat pertimbangan: "...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima"
- f. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Terlawan III mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil untuk menerima eksepsi Terlawan III, dan menyatakan Gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

B. DALAM PROVISI

1. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas semua tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan III;
2. Bahwa Terlawan III menolak semua tuntutan Provisi Para Pelawan karena permohonan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna;
3. Bahwa dalil Petitum Para Pelawan dalam Provisi adalah untuk menanggihkan pelaksanaan eksekusi jaminan atas objek sengketa a quo;
4. Bahwa atas dalil Provisi Para Pelawan tersebut, Terlawan III dengan tegas menolaknya karena permohonan Provisionil yang diajukan oleh Para Pelawan sudah masuk dalam pokok perkara yang disengketakan, sehingga permohonan Provisional yang diajukan oleh Para Pelawan perlu pembuktian yang masuk dalam pemeriksaan pokok perkara;

.Halaman 24 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Para Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan III mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dalam eksepsi dan provisi, secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Terlawan III membantah dan menolak, seluruh dalil-dalil Para Pelawan dalam surat gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan III dalam Jawaban ini;
3. Bahwa yang menjadi pokok/dasar dari gugatan Para Pelawan di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Terlawan III adalah sehubungan dengan tindakan Terlawan III yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 575/2017 tanggal 20 Juli 2017, berupa Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 411, seluas 27.745 m² atas nama Edi Mulyono terletak di Desa Dawuhansengon, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan selanjutnya disebut objek sengketa perkara a quo yang dimohonkan oleh PT. Bank Mega (in casu Terlawan II) yang “dianggap” Para Pelawan terkait pelaksanaan lelang tidak sesuai aturan dan prosedur yang benar karean objek sengketa masih merupakan budel waris;

Tentang Proses Pelelangan Yang Dilakukan Terlawan III Sudah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

4. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara a quo dilakukan atas permintaan Saudara Nur Kholis Muntaha selaku Auction Supervisor PT. Bank Mega, Tbk, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor : 1050/Coll-Rem/Sby/V/2017 tanggal 30 Mei 2017, yang dalam hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 429 tanggal 18 September 2013 dan Perubahan I (Pertama) Perjanjian Kredit Nomor : 087/MLG-LG/ADD/IX/14 tanggal 15 September 2014. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan yang berkepalanya “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Nomor : 2340/2013 tanggal 19 Nopember 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.

.Halaman 25 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



214/2013 tanggal 17 Oktober 2013, sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan Nomor : 196/2017, tanggal 06 Juli 2017.

5. Bahwa dalam pelaksanaan lelang ini Saudara Nur Kholis Muntaha, bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Bank Mega, Tbk, berdasarkan Surat Penunjukan Pejabat Penjual Nomor: 1051/Coll-Rem/Sby/V/2017 tanggal 30 Mei 2017, untuk melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantaraan KPKNL Sidoarjo (in casu Terlawan III).
6. Bahwa perlu Terlawan III sampaikan, atas pelelangan objek sengketa perkara a quo adalah Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Hak Tanggungan sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang dan jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 02/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis pelaksanaan Lelang juga berdasarkan pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.
7. Bahwa Terlawan III menolak dan membantah dengan tegas dalil Para Pelawan yang pada intinya menyatakan bahwa pelelangan yang diajukan oleh Terlawan II kepada Terlawan III merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan hukum yang berlaku dan/atau tidak sesuai dengan prosedur yang menimbulkan kerugian bagi Para Pelawan. Dalil tersebut adalah sangat tidak berdasar hukum dan terkesan mengada-ada, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa dapat Terlawan III tegaskan, hubungan hukum dan peristiwa hukum yang terjadi antara Para Pelawan dengan PT. Bank Mega, Tbk (in casu Terlawan II) merupakan hal yang terpisah dan tidak dapat digabungkan dengan keseluruhan perbuatan Terlawan III dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara a quo.
 - b. Bahwa Para Pelawan dalam surat gugatannya pada posita angka 2 dan 3 halaman 2 mengakui telah mempunyai hubungan hukum dengan PT. Bank Mega, Tbk (in casu Terlawan II) melalui perjanjian

.Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



kredit antara Para Pelawan dengan Terlawan II dan Para Pelawan telah menjaminkan objek perkara sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit tersebut dan atas jaminan tersebut telah diikat hak tanggungan peringkat I atas nama Terlawan II.

- c. Bahwa Para Pelawan selaku debitor pada posita angka 3 mengakui telah wanprestasi dengan tidak lancar melakukan pembayaran angsuran terhadap PT. Bank Mega, Tbk (in casu Terlawan II) selaku kreditor.
- d. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara a quo dilakukan atas permintaan Saudara Nur Kholis Muntaha selaku Auction Supervisor PT. Bank Mega, Tbk, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor: 1050/Coll-Rem/Sby/V/2017 tanggal 30 Mei 2017, yang dalam hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 429 tanggal 18 September 2013 dan Perubahan I (Pertama) Perjanjian Kredit Nomor : 087/MLG-LG/ADD/IX/14 tanggal 15 September 2014. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan yang berkepalala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 2340/2013 tanggal 19 Nopember 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 214/2013 tanggal 17 Oktober 2013.
- e. Bahwa sebelum dilaksanakan pelelangan dan sebagai persyaratan permohonan lelang, pihak penjual (in casu Terlawan II) selaku Kreditor telah mengeluarkan Surat Peringatan kepada Para Pelawan I selaku debitor, yaitu Surat Peringatan I (Pertama) No. 020/Coll-Mlg/SP-1/17 tanggal 22 Pebruari 2017, Surat Peringatan II (Kedua) No. 035/Coll-Mlg/SP-2/17 tanggal 08 Maret 2017, dan Surat Peringatan III (Ketiga) No. 050/Coll-Mlg/SP-3/17 tanggal 03 April 2017 untuk menyelesaikan hutang kewajibannya. Oleh karena Para Pelawan I selaku debitor tidak dapat melunasi hutangnya, maka dilakukanlah pelelangan terhadap barang jaminan tersebut.
- f. Bahwa untuk sahnya pelelangan, pihak penjual (in casu Terlawan II) telah melengkapi persyaratan, antara lain Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan No. 196/2017 tanggal 06 Juli 2016 dan surat

.Halaman 27 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada Debitor Nomor : 051, 051A/AUCTION-SBY/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017 dan Nomor : 073. 073A/AUCTION-SBY/VII/2017 tanggal 13 Juli 2017;

- g. Bahwa pihak penjual (in casu Terlawan II) sebagai syarat sahnya lelang telah mengumumkan pelaksanaan lelang a quo melalui Selebaran yang terbit tanggal 21 Juni 2017 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Memorandum yang terbit tanggal 06 Juli 2017 sebagai Pengumuman Lelang Kedua serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>;
- h. Bahwa Terlawan III merupakan pelaksana lelang atas permintaan PT. Bank Mega, Tbk (in casu Terlawan II) selaku Penjual, yang mana sesuai dengan Pasal 17 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli dan penetapan nilai limit lelang.
- i. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang;
- j. Bahwa dengan demikian, kedudukan KPKNL Sidoarjo (in casu Terlawan III) hanyalah sebagai Pejabat Lelang, dan yang bertindak selaku Penjual/Pemohon Lelang adalah PT. Bank Mega, Tbk (in casu Terlawan II);
8. Bahwa sebagaimana tersebut di atas, lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III adalah berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", dan sebagaimana Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 214/2013 tanggal 17 Oktober 2013 yang berbunyi:

.Halaman 28 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan;
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
9. Bahwa dalam ketentuan Pasal 6 UUHT menentukan sebagai ketentuan yang mengikat bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dengan demikian, PT. Bank Mega, Tbk (in casu Terlawan II) selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.
10. Bahwa berdasarkan Pasal 14 Ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, berbunyi sebagai berikut:
- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku;
 - 2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";

.Halaman 29 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



- 3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah; yang pada intinya menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum.
11. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Pemohon Lelang (in casu Terlawan II) juga mempunyai hak untuk mengajukan permohonan lelang, mengingat Para Pelawan I sebagai debitur telah cidera janji. Oleh karena itu pengajuan permohonan lelang oleh Terlawan II kepada Terlawan III telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
12. Bahwa karena setelah dilakukan pengecekan, dokumen telah lengkap secara administratif dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Sesuai Pasal 7 Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908: 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 dan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Terlawan III tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Terlawan III menerbitkan Surat Penetapan Jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang No. S-1055/WKN.10/KNL.02/2017 tanggal 19 Juni 2017 perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang Pasal 6 UUHT Melalui E-Auction (Closed Bidding).
13. Bahwa sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 27 PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, berbunyi “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan”, di mana dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi

.Halaman 30 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara a quo, tidak terdapat putusan provisionil pada saat pelaksanaan lelang dimaksud, maka selanjutnya pada tanggal 20 Juli 2017 dilaksanakan lelang atas objek sengketa perkara a quo;

14. Bahwa dalam pelaksanaan lelang a quo telah laku terjual sebagaimana yang tertuang dalam Risalah Lelang Nomor : 575/2017 tanggal 20 Juli 2017 karena penawaran yang diajukan oleh pemenang lelang in casu Terlawan I telah mencapai/melampaui harga limit yang ditetapkan oleh Terlawan II selaku Penjual;
Tentang Keberatan Para Pelawan yang menyatakan Pelaksanaan Lelang A Quo bertentangan dengan UU No. 4 Tahun 1996 Pasal 20 ayat 2 dan 3, KUH Perdata Pasal 1211 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 320 K/PDT/1980 tertanggal 20 Mei 1984;
Bahwa atas keberatan Para Pelawan pada angka 5 halaman 2 haruslah ditolak karena dalil Para Pelawan tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar hukum sebagaimana akan Terlawan III uraikan dalam dalil selanjutnya;
15. Bahwa dalam gugatan perlawanannya pada angka 5 halaman 2, Para Pelawan pada pokoknya mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang a quo bertentangan dengan UU No. 4 Tahun 1996 Pasal 20 ayat 2 dan 3, KUH Perdata Pasal 1211 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 320 K/PDT/1980 tertanggal 20 Mei 1984;
16. Bahwa Terlawan II sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Pasal 6 dan penjelasan Pasal 6 UUHT mempunyai kewenangan untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri karena merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari

.Halaman 31 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain.
Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

17. Bahwa berdasarkan dalil yang Terlawan III ajukan tersebut maka dalil Para Pelawan yang menyatakan pelaksanaan lelang a quo bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang - undangan yang berlaku harus ditolak oleh Majelis Hakim.

Tentang Keberatan Para Pelawan Terhadap Penetapan Nilai Limit Lelang;

18. Bahwa atas keberatan Para Pelawan pada posita gugatan perlawanannya tentang penetapan nilai limit lelang haruslah ditolak karena Para Pelawan sangatlah mengada-ngada dan tidak berdasar hukum sebagaimana akan Terlawan III uraikan dalam dalil selanjutnya.
19. Bahwa dalam gugatan perlawanannya Para Pelawan pada pokoknya mendalilkan bahwa nilai limit lelang yang ditetapkan dengan harga yang sangat rendah atau jauh dibawah harga pasaran.
20. Bahwa untuk nilai jual lelang, harga limitnya ditentukan oleh Penjual sehingga merupakan kewenangan dari Penjual in casu Terlawan II, maka berdasarkan Pasal 1 butir 28 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual".
21. Bahwa sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahwa isi dari Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang secara keseluruhan dengan tegas mengatur bahwa:
"Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
a. penilaian oleh Penilai; atau
b. penaksiran oleh Penaksir".
22. Bahwa Pasal 44 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas mengatur bahwa:



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

23. Bahwa PT Bank Mega, Tbk in casu Terlawan II telah menetapkan nilai limit objek lelang berdasarkan penilaian dari penilai independen dengan Nomor Laporan : 009/010/Lap-App/FAC07/II/2017 sebagaimana yang tertuang dalam surat pernyataan tanggal 30 Mei 2017 yang mana hal tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka secara hukum penilaian nilai harga limit atas obyek lelang dalam perkara a quo dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena dilakukan oleh pihak yang memiliki kompetensi dalam menilai suatu objek.
24. Bahwa Terlawan III sangat keberatan dengan dalil Para Pelawan dalam petitum gugatan perlawanannya angka 6 yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan serta merta dalam perkara a quo.
25. Bahwa syarat untuk diambilnya putusan serta merta/dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) dan provisionil menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yaitu:
 - a. gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
 - d. gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - e. dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;



- f. gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
26. Bahwa pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta dan provisionil.
27. Bahwa dengan demikian tuntutan provisi yang diajukan Penggugat sepatutnya memenuhi ketentuan dalam surat edaran dimaksud sehingga apabila tidak sudah selayaknya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
28. Bahwa dikarenakan Para Pelawan dalam perlawanan tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Terlawan III dan juga tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang dideritanya, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
29. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan KPKNL Sidoarjo in casu Terlawan III berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
30. Bahwa tidak ada satupun dalil dari Para Pelawan yang membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Terlawan III bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan nyatanya pelaksanaan lelang atas objek sengketa a quo yang dilakukan Terlawan III atas permintaan Terlawan II telah berdasar hukum. Dengan demikian,

.Halaman 34 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.Bth/2019/PN Bil



lelang yang dilakukan Terlawan III tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

31. Hal ini sebagaimana ketentuan yang ada di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

32. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Terlawan III yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo;

MAKA: Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Terlawan III dengan segala hormat dan kerendahan hati memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus perkara a quo dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Terlawan III beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisionil Para Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor : 575/2017 tanggal 20 Juli 2017
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Subsidiar :



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

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab menjawab, dimana Para Pelawan tidak menyampaikan Repliknya secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya, begitu pula Para Terlawan juga tidak menyampaikan Dupliknya secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Para Pelawan mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy berupa: salinan/kutipan/grose risalah lelang nomor:575/2017 tanggal 20 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda P-2;
2. Fotocopy dari fotocopy berupa: laporan penilaian ringkas nomor: 05.21/PD/P/KJPP-SKR/S/UMM/VII/2017, tanggal 31 Juli 2017, Pemberi tugas H. Agus Abdullah, SH. SHM No. 411 Jalan Raya NongkoJajar Purwodadi, Desa Dawuhan Sengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan, selanjutnya diberi tanda P-3;

Bahwa alat bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan dan bermaterai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan. Bukti P-1 tidak diajukan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Terlawan I mengajukan alat bukti surat yaitu:

1. Fotocopy dari Fotocopy berupa: Kutipan Risalah Lelang Nomor:575/2017 yang dikeluarkan Kementerian Keuangan R I, Dirjen Kekayaan Negara Kanwil DJKN Jawa Timur KPKNL Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa: Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) No.00-4175, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotocopy dari Fotocopy berupa: Kwitansi Nomor : 137/RL.575/2017 yang dikeluarkan Kementerian Keuangan R I, Dirjen Kekayaan Negara Kanwil DJKN Jawa Timur KPKNL Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotocopy sesuai aslinya berupa: Rincian Hasil Lelang Nomor : 575/2017 tanggal 20 Juli 2017 yang dikeluarkan Kementerian Keuangan R I, Dirjen Kekayaan Negara Kanwil DJKN Jawa Timur KPKNL Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda T.I-4;



5. Fotocopy sesuai aslinya berupa: Tanda Terima Kembali Dokumen Nomor : 62/MLG-QPR/17 dari Bank Mega, Tbk, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotocopy dari Fotocopy berupa: Roya Hak Tanggungan Nomor : 63 / MLG-QPR/17 dari Bank Mega, Tbk, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotocopy sesuai aslinya berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor: 411 atas nama Henry Yuwono, selanjutnya diberi tanda T.I-7;
8. Fotocopy sesuai aslinya berupa: Salinan Risalah Lelang Nomor:575/2017, selanjutnya diberi tanda T.I-8;

Alat bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I-1, T.I-3, T.I-6, berupa fotokopi dari fotokopi diperlihatkan aslinya dan bermeterai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Terlawan II** juga mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai aslinya berupa : Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Nomor: 07/PSR-MO/SPPK/13 tanggal 13 September 2019, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Akta Perjanjian Kredit nomor 429 tanggal 18 September 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotocopy sesuai aslinya berupa : Perubahan ke I (Pertama) Perjanjian Kredit Nomor:087/MLG-LG/ADD/IX/14, tanggal 15 September 2019, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotocopy dari Fotocopy berupa : Sertifikat Hak Milik Nomor : 411 atas nama Henry Yuwono, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Fotocopy dari Fotocopy berupa: Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 2340 /2013, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Fotocopy dari Fotocopy berupa: Surat Peringatan I Nomor:020/Coll-Mlg/SP-01/17 tertanggal 22 Pebruari 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-6;
7. Fotocopy dari Fotocopy berupa: Surat Peringatan II Nomor : 035/Coll-Mlg/SP-02/17 tertanggal 08 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
8. Fotocopy dari Fotocopy berupa: Surat Peringatan III dan Pelunasan seluruh Kewajiban Nomor:050/Coll-Mlg/SP-03/17 tertanggal 03 April 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-8;



9. Fotocopy dari Fotocopy berupa: Surat Permohonan Penetapan hari dan Tanggal Lelang Terlawan II Nomor : 1050/Coll-Rem/Sby/V/2017, tertanggal 30 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-9;
10. Foto copy dari Fotocopy berupa: Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Nomor: S-1055/WKN.10/KNL.02/2017, tanggal 19 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-10;
11. Fotocopy dari Scan berupa : Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanggal 21 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-11;
12. Fotocopy dari Fotocopy berupa: Surat Pemberitahuan Lelang Obyek Sengketa kepada Debitur (incassu Para Pelawan) Nomor:051/AUCTION-SBY/VI/2017, tanggal 22 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-12;
13. Fotocopy sesuai aslinya berupa: Iklan Media Massa tentang Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 06 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-13;
14. Fotocopy dari Fotocopy berupa: Surat Pemberitahuan Akan dilelangnya Obyek sengketa Kepada Debitur (incassu Para Pelawan) Nomor:073A/AUCTION-SBY/VI/2017, tanggal 13 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-14;
15. Fotocopy dari Fotocopy berupa: Surat Pernyataan Kesanggupan Pelunasan sebelum Pelelangan tanggal 17 Juli 2017 yang diberikan oleh Para Pelawan kepada Terlawan II, selanjutnya diberi tanda T.II-15;
16. Foto copy sesuai Aslinya berupa: Salinan Risalah Lelang Nomor: 575/2017 tanggal 20 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-16;

Alat bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T II-4, T II-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya Kuasa Terlawan III mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai aslinya berupa: Surat PT. Bank Mega Tbk. In casu Terlawan II Nomor : 1050/Coll-Rem/Sby/V/2017 tanggal 30 Mei 2017 perihal permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang beserta lampirannya, selanjutnya diberi tanda T.III-1;



2. Fotocopy sesuai aslinya berupa: Surat Pernyataan PT. Bank Mega Tbk. In casu Terlawan II tanggal 30 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Fotocopy sesuai aslinya berupa : Rincian Kewajiban Hutang dari masing-masing Debitur, tanggal 30 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda T.III-3;
4. Fotocopy sesuai aslinya berupa: Surat Pernyataan PT. Bank Mega Tbk. In casu Terlawan II tanggal 30 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda T.III-4;
5. Fotocopy dari Fotocopy berupa: Pengumuman Lelang Pertama Hak Tanggungan melalui Selebaran yang terbit pada tanggal 21 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda T.III-5;
6. Fotosesuai aslinya berupa: Pengumuman Lelang Kedua pada Surat Kabar Memorandum yang terbit pada tanggal 06 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda T.III-6;
7. Foto sesuai aslinya berupa: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. : 196/2017 tanggal 06 Juli 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan, selanjutnya diberi tanda T.III-7;
8. Foto sesuai aslinya berupa : Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo Nomor : S-1055/WKN.10/KNL.02/2017 tanggal 19 Juni 2017 Hal : Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi, selanjutnya diberi tanda T.III-8;
9. Foto sesuai aslinya berupa : Minuta Risalah Lelang Nomor : 575/2017 tanggal 20 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda T.III-9;

Alat bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.III-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya. Oleh karenanya alat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Ketua Majelis Kuasa Para Pelawan, Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II dan Kuasa Terlawan III menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pelawan, Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II dan Kuasa Terlawan III mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 14 Januari 2020;

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



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa dalam surat perlawanannya, Para Pelawan melalui Kuasa Hukumnya mengajukan gugatan provisi yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Tuntutan Provisi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pelawan adalah telah menyangkut materi pokok perkara, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan provisionil penggugat masih kabur sebab tuntutan provisionil adalah suatu tuntutan agar diadakan tindakan pendahuluan yang bersifat sementara, tuntutan mana harus dipatuhi sebelum pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa kewenangan Hakim untuk memerintahkan tindakan sementara dalam putusan provisionil haruslah tidak menyangkut pokok perkara, akan tetapi ada hubungannya dengan perkara pokok, sehingga dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim gugatan atau tuntutan provisi dari Kuasa Para Pelawan telah menyangkut pokok perkara sehingga tidak beralasan atas hukum dan dengan merujuk pada pasal 180HIR, Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan provisi Kuasa Para Pelawan tidaklah beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka gugatan provisi ini haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSII

Dalam eksepsi.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama bahwa didalam jawaban Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II dan Kuasa Terlawan III terdapat materi eksepsi tentang gugatan obscure libel. Atas eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa eksepsi obscure libel yang diajukan oleh Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II dan Kuasa Terlawan III telah masuk kedalam pokok perkara. Eksepsi yang telah masuk kedalam pokok perkara haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan eksepsi Kuasa Terlawan II yang mengajukan eksepsi bahwa obyek sengketa bukan milik Pelawan. Hal



tersebut telah masuk kedalam pokok perkara oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dalam pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II dan Kuasa Terlawan III tidak beralasan dan tidak berdasar hukum sehingga haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama tentang surat gugatan perlawanan Para Pelawan, demikian pula dengan jawaban, replik dan duplik yang telah diajukan oleh kedua belah pihak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Para Pelawan dengan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III adalah:

- Apakah jual beli lelang lelang tersebut bertentangan dengan pasal 20 ayat 2 dan 3 Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, KUHPerdara Pasal 1211 sehingga mengakibatkan jual-beli batal atau tidak sah jual beli lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 1288/2015?

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pelawan dalam perkara perlawanan ini tidak mengajukan alat bukti saksi, maka Majelis akan mempertimbangkan dalil Para Pelawan dengan mengkhususkan pada bukti-bukti surat yang diajukan Para Pelawan dan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III;

Menimbang, bahwa Para Pelawan telah mengajukan bukti surat yang bertanda bukti P.2 yang merupakan surat keterangan Salinan/Kutipan/Grose Risalah Lelang Nomor : 575/2017 tanggal 20 Juli 2017 dan bukti P.3 yang berupa Laporan Penilaian Ringkas Nomor: 05.21/PD/P/KJPP-SKR/S/UMM/VII/2017, tanggal 31 Juli 2017, Pemberi tugas H. Agus Abdullah, SH. SHM No. 411 Jalan Raya Nongko Jajar Purwodadi, Desa Dawuhan Sengon, Kec. Purwodadi, Kab. Pasuruan;

Menimbang, bahwa jika dipelajari dengan seksama bukti surat tersebut adalah bahwa tanah objek sengketa tersebut akan dilaksanakan lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Terlawan II yang bertanda bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, maka dapat diketahui bahwa pada awalnya Para



Pelawan mengajukan pinjaman kredit kepada Terlawan II dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 411 atas nama Henry Yuwono, sebagaimana dalam bukti surat T.II-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.II-5, jaminan yang diberikan oleh Para Pelawan tersebut kemudian diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana dalam bukti surat T.II-5 yang berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2340 /2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II-6, T.II-7 dan T.II-8 yang kesemuanya berupa surat peringatan, maka dapat diketahui bahwa Pemohon (Para Pelawan) telah menunggak dalam melakukan pembayaran kewajibannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dinilai apakah tindakan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III yang melaksanakan lelang terhadap tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam pasal 1365 BW yaitu:

- 1. Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum;**
- 2. Adanya kerugian yang diakibatkan dari perbuatan;**
- 3. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian;**

Menimbang, bahwa syarat-syarat tersebut berlaku secara kumulatif;

Ad. 1. Adanya suatu perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi: "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 20 ayat 1 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 20 ayat 1 huruf a mengatur bahwa apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama menjual obyek hak tanggungan atau pasal 20 ayat 1 huruf b mengatur titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat 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;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 28 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 yaitu penentuan Limit Lelang ditetapkan oleh Penjual / Pemilik barang dan berdasarkan Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 dan juga sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 1 Angka 19 yang menyatakan bahwa Pengertian PENJUAL adalah orang/badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau PERJANJIAN berwenang untuk menjual barang yang dilelang;

Menimbang, bahwa Terlawan II selaku pemegang Hak Tanggungan pertama berdasarkan perjanjian kredit antara Terlawan II dengan Para Pelawan oleh karenanya Terlawan II dapat dinilai sebagai Penjual dan berhak untuk menentukan/menetapkan nilai Limit Lelang atas barang yang dilelang sebagaimana sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang bertanda bukti T.II-9 yang berupa Surat Permohonan Penetapan hari dan Tanggal Lelang Terlawan II Nomor : 1050/Coll-Rem/Sby/V/2017, tertanggal 30 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-9 dimana hal ini bersesuaian dengan bukti surat T.III-1, maka dapat diketahui bahwa permohonan lelang kepada Terlawan II telah mengajukan permohonan lelang terhadap objek sengketa yang sebelumnya telah diagunkan oleh Para Pelawan untuk jaminan pelunasan hutang yang sebelumnya atas tanah objek sengketa tersebut telah diikat dengan hak tanggungan dimana dalam pengajuan tersebut Terlawan II juga telah melampirkan Rincian Kewajiban Hutang dari masing-masing Debitur, tanggal 30 Mei 2017 sebagaimana dalam bukti T.III-3;

Menimbang, bahwa Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah menggariskan bahwa penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan: penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir sedangkan dalam ayat (2) menyatakan bahwa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya dan setelah Majelis Hakim meneliti dengan



seksama dalam bukti surat tanda T.III-2 dan T.III-4 yang berupa Surat Pernyataan PT. Bank Mega Tbk. In casu Terlawan II tanggal 30 Mei 2017 bahwa tanah objek sengketa tersebut telah dilakukan penilaian oleh Tim Penilai Independen;

Menimbang, bahwa Pasal 51 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa Penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penjual dan dalam Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dikota/kabupaten tempat barang berada”;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut yang Terlawan III telah mengeluarkan Penetapan Lelang Nomor: S-1055/WKN.10/KNL.02/2017 tanggal 19 Juni 2017 atas Penetapan lelang dari Terlawan III vide bukti T.III-8. Kemudian pengumuman lelang I melalui pengumuman tempel/selebaran pada tanggal 21 Juni 2017, sebagaimana dalam bukti surat T.III-5 dan T.III-6 yang pada pokoknya memuat perihal akan dilaksanakannya lelang atas obyek sengketa pada tanggal 20 Juli 2017 dan juga bahwa berdasarkan bukti surat T.II-14 yang berupa Surat Pemberitahuan Akan dilelangnya Obyek sengketa Kepada Debitur (incassu Para Pelawan) Nomor : 073A/AUCTION-SBY/VI/2017, tanggal 13 Juli 2017 Para Pelawan telah diberitahukan akan dilaksanakannya lelang dan kemudian juga telah diterbitkan Minuta Risalah Lelang Nomor : 575/2017 tanggal 20 Juli 2017 vide bukti T.III-9;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III adalah berdasar hukum sehingga tidak dapat dikategorikan melakukan perbuatan hukum.

Menimbang, bahwa proses lelang yang diajukan oleh Terlawan II dan dilaksanakan Terlawan III kemudian dimenangkan oleh Terlawan I adalah proses jual beli lelang yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa oleh karena syarat pertama untuk dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan syarat yang lainnya;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim diatas secara keseluruhan, maka dalil gugatan Para Pelawan sangat tidak berdasar atas hukum, sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM REKONVENSİ.

Menimbang, bahwa pihak Terlawan I mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Para Pelawan, oleh karenanya penyebutan pihak menjadi sebagai berikut Terlawan I konvensi menjadi Pelawan rekonvensi, Para Pelawan konvensi menjadi Para Terlawan rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuannya gugatan Pelawan rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian pertimbangan dalam gugatan rekonvensi ini, maka segala apa yang telah dipertimbangkan didalam gugatan konvensi, sepanjang berhubungan dengan konvensi ini haruslah dianggap telah termasuk dan menjadi satu kesatuan dengan pertimbangan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensi, Pelawan rekonvensi menyatakan bahwa akibat dari diajukan gugatan oleh Terlawan rekonvensi/ Penggugat konvensi telah mengakibatkan Terlawan I konvensi/Pelawan rekonvensi telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun imateriil, sehingga dalam gugatan rekonvensinya Pelawan rekonvensi mohon agar menghukum Para Terlawan rekonvensi/Para Pelawan konvensi untuk membayar segala kerugian yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Pelawan rekonvensi/Terlawan I konvensi Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu hal, diharuskan untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam hal ini Pelawan rekonvensi /Terlawan I konvensi mengajukan gugatan rekonvensi mengenai tuntutan ganti rugi baik secara materiil maupun imateriil. Pelawan rekonvensi/Terlawan I konvensi selama persidangan tidak pernah membuktikan secara riil berapa kerugian yang dialaminya sebagaimana yang disebutkan dalam petitum rekonvensi poin kedua dan ketiga;



Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan rekonsensi tidak membuktikan dalil gugatan rekonsensinya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Pelawan rekonsensi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap sita jaminan yang dimohonkan oleh Pelawan rekonsensi dalam petitum rekonsensi poin keempat Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan rekonsensi dipersidangan tidak membuktikan tentang urgensi diletakannya sita jaminan maka Majelis Hakim berpendapat petitum poin keempat gugatan Pelawan rekonsensi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat gugatan Pelawan rekonsensi tidak berdasar hukum dan gugatan Pelawan rekonsensi haruslah ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Pelawan konvensi/Para Terlawan rekonsensi ditolak maka Para Pelawan Konvensi/Para Terlawan rekonsensi berada dipihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditetapkan sebesar Rp2.273.000,00 (dua juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Mengingat, pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II dan Kuasa Terlawan III untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak benar ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan rekonsensi Pelawan rekonsensi/Terlawan I konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :



- Menghukum Para Pelawan konvensi/Terlawan rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp2.273.000,00 (dua juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil pada hari Selasa tanggal 28 Januari 2020 oleh kami OCTIAWAN BASRI, S.H., M.H., selaku Ketua Majelis, YOGA PERDANA, S.H. dan FITRIA HANDAYANI GINTING, S.H., M.Kn. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari SELASA tanggal 11 Februari 2020 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh AGUS HIDAYAT WAHYUDI, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bangil dengan dihadiri oleh Kuasa Terlawan I dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Para Pelawan, Kuasa Terlawan II dan Kuasa Terlawan III;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

.Yoga Perdana. S.H

.Octiawan Basri, S.H. M.H

Hakim Anggota

.,Fitria Handayani Ginting. S.H., M.Kn

Panitera Penganti

Agus Hidayat Wahyudi, S.H

Biaya pendaftaran	Rp	30.000
Biaya pemberkasan	Rp	50.000
Biaya panggilan	Rp	2.137.000
PNBP Panggilan	Rp	40.000
Materai	Rp	6.000
Redaksi	Rp	10.000
Jumlah	Rp	2.273.000

dua juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah