



PUTUSAN

Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jember yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

S U P I Y A T I, NIK: 3509024804680004, Tempat/Tgl.Lahir: Jember, 08-04-1968, Pekerjaan: Wiraswasta, Jenis Kelamin: Perempuan, Agama: Islam, Kewarganegaraan: Indonesia, Status: Telah Menikah, Pendidikan: SMA, Alamat: Dusun Krajan C, RT/RW 001/021, Desa Wonorejo, Kecamatan Kencong, Kabupaten Jember, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Advokat WIGIT PRAYITNO, S.H. NIK: 3509191701670003, Tempat/Tgl.Lahir: Jember, 17 Januari 1967, Pekerjaan: Advokat/Penasehat Hukum, Jenis Kelamin: Laki-laki, Agama: Islam, Kewarganegaraan: Indonesia, Status: Telah Menikah, Pendidikan: Sarjana S-1, Alamat: Perumahan Bumi Este Muktisari Blok C-6 Kelurahan Tegalbesar, RT/RW 001/005, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2020, disebut sebagai **PEMBANTAH**.

Lawan

1. Direktur PT. Permodalan Nasional Mandiri (Persero) ULaMM Jember c/q Manager Unit Layanan Modal Mikro PNM (Persero) ULaMM Kencong dengan alamat Jl. Kartini Desa Wonorejo Kec. Kencong Kabupaten Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada Alphasiddha Yuliantana dkk berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Pebruari 2020, disebut sebagai Terbantah I;
2. Kepala Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember dengan alamat Jl. Slamet Riyadi No. 344 A Patrang Kabupaten Jember, dalam hal ini memberikan tugas kepada Suherman dk berdasarkan surat tugas tertanggal 11 Pebruari 2020, disebut sebagai Terbantah II;
3. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Agraria Tata Ruang (ATR) dengan alamat Jl. KH Sidiq Kelurahan Jember Kidul Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember, dalam hal ini memberikan tugas kepada Yoga Hanindya Putra, SH dk, berdasarkan surat tugas tertanggal 6 Pebruari 2020 dan surat kuasa khusus tertanggal 5 Pebruari 2020, disebut sebagai Terbantah III;

Halaman 1 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



4. IMAM MUSLIM, dengan alamat Dusun Krajan RT/RW 0013/005 Desa Jambearum, Kec. Puger, Kabupaten Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada advokat Eko Imam Wahyudi, S.H, berkantor di Jl. Padangpasir Nomor 50, Jambearum, Kecamatan Puger, Kabupaten Jember berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Pebruari 2020, disebut sebagai Terbantah IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahan tanggal 29 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 29 Januari 2020 dalam Register Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

Adapun dasar dan alasan Pembantah mengajukan bantahan ini atas permohonan eksekusi nomor: 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr Pengadilan Negeri Jember adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, sekitar bulan Agustus tahun 2016 telah Pembantah telah mengikatkan diri dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam ADENDUM PERJANJIAN KREDIT Nomor: 041/ULM-KNCNG/PK-TMR/VIII/2016 dalam suatu perjanjian pemberian fasilitas kredit plafon Kredit sebesar Rp. 150.000.000,.(Seratus lima puluh juta Rupiah); Dengan jangka waktu pinjaman 36 (tiga puluh enam) berakhir pada tanggal 16 Agustus 2019.

2. Bahwa, Perjanjian Pemberian fasilitas kredit tersebut diikuti dengan penyerahan agunan milik dan atas nama Tergugat I kepada Tergugat I berupa :

Sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999 seluas $\pm 2.897 \text{ M}^2$ a/n SUPIYATI terletak di desa Wonorejo Kec. Kencong Kabupaten Jember; agunan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan;

Selanjutnya mohon disebut sebagaiObyek Lelang.

3. Bahwa, pada mulanya Pembantah telah membayar secara tertib angsuran kredit tersebut sebesar Rp. 5.936.650,- mulai dari angsuran pertama s/d angsuran ke enam; Selanjutnya Pembantah mengalami keterlambatan dan hambatan sehingga tidak bisa membayar kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, hal ini karena Pembantah mengalami kemerosotan dalam Usahanya beternak bebek potong;

4. Bahwa, keadaan Pembantah yang sudah bangkrut dan tidak mampu membayar atau melunasi sisa hutangnya kepada Tergugat I, akan tetapi Tergugat I tidak pernah memberikan solusi untuk melakukan Penjadwalan Kembali (rescheduling) dan Persyaratan Kembali (reconditioning) dan Penataan Kembali (restructuring) agar usaha yang dijalankan Pembantah bisa pulih dan berkembang;

5. Bahwa, Pembantah bagai disambar petir ketika Juru Sita Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 5 Desember 2019 menyerahkan Risalah Panggilan/Aanmaning Nomor: 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr Pengadilan Negeri Jember kepada Pembantah yang pada pokoknya dalam surat tersebut Pembantah diminta agar menyerahkan Obyek Lelang tersebut kepada Terbantah IV.

6. Bahwa Terbantah I tanpa seijin dan sepengetahuan Pembantah telah secara sepihak menetapkan Harga limit Lelang sebesar Rp. 150.620.150,- (seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah).

Bahwa disini terkesan Harga limit di pas-paskan dengan nilai pembebanan Hak Tanggungan atas obyek tersebut, dan juga mendekati jumlah kewajiban Hutang Pembantah Kepada Terbantah I .Bahwa sangat jelas terlihat kesewenang-wenangan Terbantah I dalam hal Penentuan Harga Limit Lelang.karena jika melihat Nilai limit lelang Rp. 150.620.150,-(seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah) maka harga tanah obyek sengketa tersebut dihargai jauh dibawah harga pasaran apabila dijual sesuai harga pasaran saat ini obyek sengketa I dan II akan laku sekitar Rp.2.000.000.000,-. (dua milyar rupiah). Sehingga tindakan Terbantah I yang menentukan Harga Limit lelang jauh dibawah harga pasaran adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan kepentingan Pembantah, Karena berdasarkan prinsip yang berlaku dalam Appraisal(penilaian) tidaklah mungkin harga tanah menurun kecuali mungkin terjadi bencana alam(force majeure), malah setiap tahunnya akan mengalamipeningkatan nilainya.

7. Bahwa selain itu dalam pelaksanaan lelang atas obyek sengketa I dan II tidak melaui tim appraisal independen untuk menilai dan sekaligus sebagai tolak ukur dalam menentukan Harga limit lelang, dan seolah olah Harga Limit Lelang ditentukan secara sepihak dan tidak pernah melibatkan tim independen maupun appraisal. Sehingga penetapan lelang dan proses lelang tersebut cacat hukum karena tidak sesuai dengan aturan dan

Halaman 3 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang undangan yang berlakusehingga patutlah dinyatakan batal demi hukum.

8. Bahwa jika obyek sengketa tersebut dilelang dengan harga limit lelang Rp. 150.620.150,-(seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah).sudah dapat dipastikan Pembantah tidak mendapat lagi sisa kelebihanannya , bahwa obyek sengketa saat ini harga pasarannya sekitar Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah).sehingga Harga Limit Lelang yang ditetapkan oleh Terbantah I adalah tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga sangat merugikan Pembantah.

9. Bahwa berdasarkan surat Direktur Lelang Direktorat Lelang Direktorat jenderal Kekayaan Negara kementerian keuangan Republik Indonesia nomor S-1746/KN-7/2014 tertanggal 22 Oktober 2014 perihal Nilai Limit Lelang eksekusi sekurang kurangnya ataupun sedikit sama dengan nilai likwidasi. Bahwa selain itu,berdasarkan juga kebiasaan kebiasaan dan pendapat ahli sebagaimana terangkum dalam buku praktek kejuruan sitaan pengadilan cetakan ke 4 karangan Drs. H.Wildan Suyuthi Musthofa,SH dalam hal 398 : Penentuan Harga Limit Lelang mempertimbangkan NJOP(PBB) digabungkan dengan harga pasaran dibagi menjadi 2 dibuat sebagai standart Harga limit lelang.Namun sebaliknya yang dilakukan oleh Terbantah I adalah menentukan harga limit lelang serendah rendahnya jauh dari harga dasar apalagi harga pasar, dengan membuat nilai transaksi (nilai limit) Rp. 150.620.150,-(seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah) yang dibuat sendiri tanpa ada dasar hukum adalah sangat merugikan Pembantah sehingga oleh karenanya Lelang terhadapobyek Lelang tersebut sepatutnya Batal Demi hukum.

10. Bahwa oleh karena penetapan Lelang terhadap Obyek Lelang tersebut penentuan harga limit lelang tidak sesuai dengan harga pasaran tanah dan Rumah didaerah obyek lelang yang sangat merugikan Hak Pembantah, dan tindakan Terbantah I dan Terbantah II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga patut jika Lelang yang dilakukan Terbantah I melalui terbantah II terhadap obyek lelang adalah Batal Demi Hukum, dan secara Mutatis Terbantah IV selaku pemenang Lelang atas obyek lelang sebagaimana dimaksud adalah Tidak sah dan Batal Demi Hukum.

11. Bahwa, Terbantah III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merubah obyek lelang Sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999 seluas $\pm 2.897 \text{ M}^2$ semjula atas nama a/n SUPIYATI (Pembantah) terletak di desa Wonorejo Kec. Kencong Kabupaten Jember diroboh atas nama

Halaman 4 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



TERBANTAH IV. Oleh karenanya bersama ini mohon dengan hormat kepada majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan bahwa perbuatan Terbantah III adalah perbuatan melawan hukum.

12. Bahwa oleh dikarenakan penetapan lelang adalah cacat hukum dan batal demi hukum maka dengan sendirinya segala akibat hukum dari lelang tersebut tidak syah.

13. Bahwa oleh dikarenakan penetapan lelang adalah cacat hukum dan batal demi hukum maka permohonan eksekusi sebagaimana tercatat dalam perkara nomor 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr tidak dapat dilaksanakan karena batal demi hukum.

14. Bahwa, oleh karena Pembantah tidak pernah diberitahu mengenai seluk beluk penjualan Obyek Lelang oleh Tergugat I, II kepada Tergugat IV, maka bersama ini kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember untuk menanggihkan pelaksanaan Eksekusi terhadap Obyek Lelang sebagaimana dalam Penetapan Eksekusi Nomor: 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr Pengadilan Negeri Jember sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal hal yang telah kami uraikan tersebut diatas maka kami memohon kepada Yang Mulia Ketua Hakim Majelis dan anggota pemeriksa perkara ini untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi:

DALAM PROVISI:

Menanggihkan pelaksanaan Eksekusi terhadap Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II sebagaimana dalam penetapan Eksekusi nomor 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr Pengadilan negeri Jember.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Bantahan Pembantah untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Pembantah adalah pembantah yang benar.
3. Menyatakan bahwa Pembantah adalah Debitur yang mempunyai itikad baik.
4. Menyatakan secara hukum bahwa Terbantah I adalah Kreditur yang beritikad tidak baik dan melawan hukum.
5. Menyatakan secara hukum Perjanjian kredit antara Pembantah dengan Terbantah I sebagaimana Rekening nomor 0013-01-501288-15-2 berstatus "kredit macet" sehingga oleh karenanya bunga dan denda berhenti.



6. Menyatakan secara hukum bahwa lelang yang dilakukan terhadap obyek jaminan yang diajukan oleh Terbantah I melalui Terbantah II adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum.

7. Menyatakan bahwa Terbantah IV sebagai pemenang lelang terhadap obyek lelang adalah tidak sah dan batal demi hukum.

8. Menyatakan bahwa Terbantah III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merubah obyek lelang Sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999 seluas \pm 2.897 M² semjula atas nama a/n SUPIYATI (Pembnatah) terletak di desa Wonorejo Kec. Kencong Kabupaten Jember dirobah atas nama TERBANTAH IV.

9. Menyatakan penetapan lelang atas obyek lelang sebesar Rp. 150.620.150,-(seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah) dengan pemenang lelang Terbantah IV adalah tidak sah karena tidak sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku, karena tidak didasari oleh penilaian tim appraisal independen dimana harga obyek lelang sebagaimana harga pasaran adalah seharga Rp. 2.000.000.000,-(dua miliar rupiah).

10. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (uitbaar bijvoorraad (UBV).

11. Menghukum Terbantah I untuk menyerahkan barang jaminan yaitu SHM atas obyek lelan, setelah Pembantah melunasi sisa kreditnya kepada Pembantah dengan tanpa syarat dan beban apapun yang melekat setelah dilakukan pembayaran pelunasan kredit oleh Pembantah.

12. Menghukum Terbantah II dan terbantah III untuk Tunduk kepada putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap,

13. Menghukum Para Terbantah secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing telah hadir kuasanya/wakilnya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wahyu Widuri, S.H.,M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Jember, sebagai Mediator;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Februari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat bantahan yang kemudian Pembantah mengajukan perbaikan bantahan secara tertulis sehingga bantahan menjadi sebagai berikut:

1. Bahwa, sekitar bulan Agustus tahun 2016 telah Pembantah telah mengikatkan diri dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam ADENDUM PERJANJIAN KREDIT Nomor: 041/ULM-KNCNG/PK-TMR/VIII/2016 dalam suatu perjanjian pemberian fasilitas kredit plafon Kredit sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah); Dengan jangka waktu pinjaman 36 (tiga puluh enam) berakhir pada tanggal 16 Agustus 2019.

2. Bahwa, Perjanjian Pemberian fasilitas kredit tersebut diikuti dengan penyerahan agunan milik dan atas nama Pembantah kepada Terbantah I berupa :

Sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999 seluas $\pm 2.897 \text{ M}^2$ a/n SUPIYATI terletak di desa Wonorejo Kec. Kencong Kabupaten Jember; agunan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan;

Selanjutnya mohon disebut sebagaiObyek Jaminan.

3. Bahwa, pada mulanya Pembantah telah membayar secara tertib angsuran kredit tersebut sebesar Rp. 5.936.650,- mulai dari angsuran pertama s/d angsuran ke enam; Selanjutnya Pembantah mengalami keterlambatan dan hambatan sehingga tidak bisa membayar kredit tersebut, hal ini karena Pembantah mengalami kemerosotan dalam Usahaanya beternak bebek potong;

4. Bahwa, keadaan Pembantah yang sudah bangkrut dan tidak mampu membayar atau melunasi sisa hutangnya kepada Terbantah I, akan tetapi Terbantah I tidak pernah memberikan solusi untuk melakukan Penjadwalan Kembali (rescheduling) dan Persyaratan Kembali (reconditioning) dan Penataan Kembali (restructuring) agar usaha yang dijalankan Pembantah bisa pulih dan berkembang;

5. bahwa, mestinya Terbantah I memperlakukan status perjanjian kredit antara Pembantah dengan Terbantah I sebagaimana ADENDUM PERJANJIAN KREDIT Nomor:041/ULM-KNCNG/PK-TMR/VIII/2016 dalam suatu perjanjian pemberian fasilitas kredit plafon kredit sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman 36 (tiga puluh enam) bulan berakhir pada tanggal 16 Agustus 2019 berstatus "kredit macet" sehingga oleh karenanya bunga dan denda berhenti.

Halaman 7 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. bahwa mestinya Terbantah I memberitahukan kepada Pembantah untuk musyawarah agar Pembantah melunasi sisa kreditnya dan menerima kembali Obyek Jaminan yang diagunkan kepada Terbantah I.

7. Bahwa, Pembantah bagai disambar petir ketika Juru Sita Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 5 Desember 2019 menyerahkan Risalah Panggilan/Aanmaning Nomor: 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr Pengadilan Negeri Jember kepada Pembantah yang pada pokoknya dalam surat tersebut Pembantah diminta agar menyerahkan Obyek Lelang tersebut kepada Terbantah IV.

8. Bahwa, ternyata Terbantah I tanpa seijin dan sepengetahuan Pembantah telah secara sepihak menetapkan Harga limit Lelang sebesar Rp. 150.620.150,-(seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah).

Bahwa disini terkesan Harga limit di pas-paskan dengan nilai pembebanan Hak Tanggungan atas obyek tersebut, dan juga mendekati jumlah kewajiban Hutang Pembantah Kepada Terbantah I. Bahwa sangat jelas terlihat kesewenang-wenangan Terbantah I dalam hal Penentuan Harga Limit Lelang. karena jika melihat Nilai limit lelang Rp. 150.620.150,-(seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah) maka harga tanah obyek sengketa tersebut dihargai jauh dibawah harga pasaran apabila dijual sesuai harga pasaran saat ini obyek Jaminan laku sekitar Rp. 2.000.000.000,-. (dua milyar rupiah). Sehingga tindakan Terbantah I yang menentukan Harga Limit lelang jauh dibawah harga pasaran adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan kepentingan Pembantah, Karena berdasarkan prinsip yang berlaku dalam Appraisal (penilaian) tidaklah mungkin harga tanah menurun kecuali mungkin terjadi bencana alam (force majeure), malah setiap tahunnya akan mengalami peningkatan nilainya.

9. Bahwa, selain itu dalam pelaksanaan lelang atas obyek Jaminan tidak melalui tim appraisal independen untuk menilai dan sekaligus sebagai tolak ukur dalam menentukan Harga limit lelang, dan seolah olah Harga Limit Lelang ditentukan secara sepihak dan tidak pernah melibatkan tim independen maupun appraisal. Sehingga penetapan lelang dan proses lelang tersebut cacat hukum karena tidak sesuai dengan aturan dan perundang undangan yang berlakusehingga patutlah dinyatakan cacat hukum sehingga tidak syah dan batal demi hukum.

10. Bahwa jika obyek jaminan tersebut dilelang dengan harga limit lelang Rp. 150.620.150,-(seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah). sudah dapat dipastikan Pembantah tidak mendapat lagi sisa kelebihanannya, padahal obyek jaminan saat ini

Halaman 8 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga pasarannya sekitar Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah).sehingga Harga Limit Lelang yang ditetapkan oleh Terbantah I dan Terbantah II adalah tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga sangat merugikan Pembantah.

11. Bahwa berdasarkan surat Direktur Lelang Direktorat Lelang Direktorat Jenderal Kekayaan Negara kementerian keuangan Republik Indonesia nomor S-1746/KN-7/2014 tertanggal 22 Oktober 2014 perihal Nilai Limit Lelang eksekusi sekurang kurangnya atau paling sedikit sama dengan nilai likwidasi.

Bahwa selain itu,berdasarkan juga kebiasaan kebiasaan dan pendapat ahli sebagaimana terangkum dalam buku praktek kejuruan pengadilan cetakan ke 4 karangan Drs. H.Wildan Suyuthi Musthofa,SH dalam hal 398 : Penentuan Harga Limit Lelang mempertimbangkan NJOP(PBB) digabungkan dengan harga pasaran dibagi menjadi 2 dibuat sebagai standart Harga limit lelang.Namun sebaliknya yang dilakukan oleh Terbantah I adalah menentukan harga limit lelang serendah rendahnya jauh dari harga dasar apalagi harga pasar, dengan membuat nilai transaksi (nilai limit) Rp. 150.620.150,-(seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah) yang dibuat sendiri tanpa ada dasar hukum yang jelas maka perbuatan Terbantah I dan Terbantah II sangat merugikan Pembantah sehingga oleh karenanya Lelang terhadap obyek Jaminan tersebut sepatutnya batal demi hukum.

12. Bahwa oleh karena penetapan harga limit Lelang terhadap Obyek jaminan tersebut tidak sesuai dengan harga pasaran tanah dan Rumah didaerah obyek Jaminan yang sangat merugikan Pembantah, maka tindakan Terbantah I dan Terbantah II merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Pembantah.

sehingga sangat patut dan masuk akal jika penetapan harga lelang yang dilakukan Terbantah I melalui Terbantah II terhadap obyek Jaminan adalah cacat hukum sehingga tidak syah dan batal demi hukum.

13. Bahwa, Terbantah II telah menetapkan Terbantah IV selaku pemenang Lelang dan selanjutnya dituangkan dalam Risalah Lelang atas pembelian Obyek Jaminan nilai transaksi Rp. 150.620.150,-(seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah).

oleh karena tindakan Terbantah I dan Terbantah II adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Pembantah, maka sangatlah wajar apabila Risalah Lelang yang ditetapkan atas nama Terbantah IV dinyatakan Risalah Lelang yang cacat hukum dan selanjutnya batal demi hukum.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa, atas dasar Risalah Lelang yang tertera a/n Terbantah IV, maka Terbantah IV kepada Terbantah III langsung mengajukan perubahan nama SHM No.553 tahun 1999 Sebidang tanah seluas $\pm 2.897 \text{ M}^2$ terletak di desa Wonorejo Kec. Kencong Kabupaten Jember semula atas nama a/n SUPIYATI (Pembantah) untuk diroboh atas nama Terbantah IV dan Terbantah III telah merobahnya sebagaimana keinginan Terbantah IV.

Oleh karena oleh Terbantah III telah melakukan tindakan perubahan nama dalam SHM No. 553 tahun 1999 Sebidang tanah seluas $\pm 2.897 \text{ M}^2$ terletak di desa Wonorejo Kec. Kencong Kabupaten Jember semula atas nama a/n SUPIYATI (Pembantah) diubah atas nama TERBANTAH IV. atas dasar Risalah Lelang yang cacat hukum, ,aka sangat wajar apabila Terbantah III telah melakukan perbuatan melawan hukum. dan hasil perubahan SHM No. 553 tahun 1999 Sebidang tanah seluas $\pm 2.897 \text{ M}^2$ terletak di desa Wonorejo Kec. Kencong Kabupaten Jember a/n Terbantah IV merupakan surat kepemilikan tanah yang tidak mempunyai kekuatan hukum.

15. Bahwa oleh karena Risalah Lelang a/n Terbantah IV adalah cacat hukum dan batal demi hukum; dan SHM No. 553 tahun 1999 Sebidang tanah seluas $\pm 2.897 \text{ M}^2$ terletak di desa Wonorejo Kec. Kencong Kabupaten Jember a/n Terbantah IV merupakan surat kepemilikan tanah yang tidak mempunyai kekuatan hukum maka permohonan Eksekusi Nomor :17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr pengadilan Negeri Jember merupakan permohonan eksekusi yang non aksetabel (tidak mempunyai kekuatan eksekutorial)

16. Bahwa oleh karenakan perkara ini menyangkut aspek berantai, maka demi kepastian hukum, kami mohon agar putusan dalam perkara dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (uitbaar bijvoorrade (UBV).

17. Bahwa, oleh dikarena perkara ini diakibatkan oleh ulah para Terbantah, maka sangat wajar apabila Para Terbantah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perakara ini secara tanggung renteng.

Berdasarkan hal hal yang telah kami uraikan tersebut diatas maka kami memohon kepada Yang Mulia Ketua Hakim Majelis dan anggota pemeriksa perkara ini untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Bantahan Pembantah untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Pembantah adalah pembantah yang benar.
3. Menyatakan bahwa Pembantah adalah Debitur yang mempunyai itikad baik.
4. Menyatakan secara hukum bahwa Terbantah I adalah Kreditur yang beritikad tidak baik dan melawan hukum.

Halaman 10 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



5. Menyatakan secara hukum Perjanjian kredit antara Pembantah dengan Terbantah I sebagaimana ADENDUM PERJANJIAN KREDIT Nomor: Nomor: 041/ULM-KNCNG/PK-TMR/VIII/2016 dalam suatu perjanjian pemberian fasilitas kredit plafon Kredit sebesar Rp. 150.000.000,-(Seratus lima puluh juta Rupiah); Dengan jangka waktu pinjaman 36 (tiga puluh enam) berakhir pada tanggal 16 Agustus 2019 berstatus “kredit macet” sehingga oleh karenanya bunga dan denda berhenti.
6. Menyatakan secara hukum bahwa lelang yang dilakukan terhadap obyek jaminan yang diajukan oleh Terbantah I melalui Terbantah II seharga Rp. 150.620.150,-(seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah) dengan pemenang lelang Terbantah IV adalah tidak sah karena tidak sesuai dengan aturan perundang – undangan yang berlaku adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum.
7. Menyatakan bahwa Risalah Lelang atas nama Terbantah IV sebagai pemenang lelang terhadap obyek Jaminan adalah Risalah Lelang yang cacat hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum.
8. Menyatakan bahwa Terbantah III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merubah obyek Jaminan Sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999 seluas $\pm 2.897 \text{ M}^2$ semula atas nama a/n SUPIYATI (Pembantah) terletak di desa Wonorejo Kec. Kencong Kabupaten Jember dirobah atas nama TERBANTAH IV merupakan surat tanah yang tidak mempunyai kekuatan hukum.
9. Menyatakan bahwa permohonan Eksekusi Nomor : 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr pengadilan Negeri Jember yang diajukan Terbantah IV merupakan permohonan eksekusi yang non aksetabel(tidak mempunyai kekuatan eksekutorial).
10. Menghukum Terbantah I untuk menyerahkan barang jaminan yaitu surat obyek jaminan, setelah Pembantah melunasi sisa kreditnya kepada Pembantah dengan tanpa syarat dan beban apapun yang melekat setelah dilakukan pembayaran pelunasan kredit oleh Pembantah.
11. menyatakan bahwa putusan dalam perkara dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (uitbaar bijvoorraad (UBV).
12. Menghukum para Terbantah untuk Tunduk kepada putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap,
13. Menghukum Para Terbantah secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut para Terbantah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Terbantah I;

DALAM EKSEPSI.

A. BANTAHAN PEMBANTAH MENGANDUNG CACAT FORMIL KARENA TERLAMBAT DIAJUKAN (*EXCEPTIO PEREMPTORIA*).

1. Bahwa Bantahan Pembantah dalam perkara a quo harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima karena masalah yang digugat/ dibantah tidak dapat diperkarakan;

2. Bahwa Bantahan a quo adalah atas dasar adanya penetapan eksekusi riil dari Pengadilan Negeri Jember No. 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr, namun PEMBANTAH mendalilkan seluruh bantahannya terkait eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan yang menjadi agunan atas fasilitas pembiayaan/ kredit yang telah PEMBANTAH terima dari TERBANTAH I. Hal mana eksekusi hak tanggungan tersebut sudah selesai dilaksanakan dan sudah beralih kepemilikannya, sehingga Bantahan PENGGUGAT cacat secara formil karena terlambat diajukan;

3. Bahwa selain alasan pada angka 2 tersebut di atas, karena seluruh dalil dalam Bantahannya adalah terkait eksekusi lelang hak tanggungan, maka sebagaimana pendapat yang dikemukakan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Ruang Lingkup Eksekusi Bidang Perdata", hlm.202, telah dikemukakan dengan jelas bahwa: "Eksekusi objek HT atas alasan cidera janji dapat dilaksanakan meskipun perjanjian kredit belum jatuh tempo. Pasal 6 dan Pasal 20 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU HT") memberi hak menjual objek HT atas alasan cidera janji:

- Apabila debitur cidera janji, pemegang HT (kreditor) berhak untuk menjual objek HT baik berdasarkan Pasal 224 HIR maupun atas kekuasaan sendiri;
- Makna menjual objek HT atas alasan cidera janji sama artinya dengan melakukan eksekusi terhadap objek HT.

Lebih lanjut dikemukakan juga oleh M. Yahya Harahap: "terhadap pelaksanaan eksekusi yang demikian, debitur tidak dapat mengajukan partij vezet berdasarkan Pasal 207 HIR, Pasal 225 Rbg.";

4. Bahwa merujuk kepada penjelasan tersebut di atas, maka perlawanan eksekusi PEMBANTAH dalam perkara a quo adalah

Halaman 12 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



perlawanan yang tidak berdasar hukum karena yang menjadi pokok/ dalil bantahannya adalah atas eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana telah TERBANTAH I uraikan di atas dan oleh karenanya penggunaan dasar perlawanan tereksekusi (*partij verzet*) dalam perkara a quo adalah keliru dan tidak tepat;

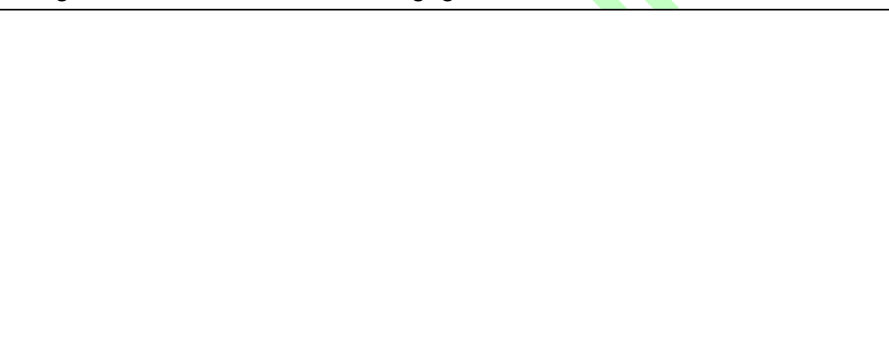
5. Bahwa sebagai perbandingan dapat dirujuk putusan PN Surakarta No. 204/Pdt.Plw/2010/PN.Ska tanggal 11 Juli 2011, dalam putusannya menyebutkan bahwa pengajuan Bantahan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) harus dilakukan sebelum *executorial* (perjanjian lelang) dilaksanakan. Kalau Pembantah hendak mengajukan upaya hukum, setelah *executorial verkoop* dilaksanakan, maka upaya yang harus dilaksanakan adalah mengajukan gugat biasa dan bukan gugat Bantahan, hal mana sejalan dengan Putusan MA RI No. 697/K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977, yang berbunyi sebagai berikut:

“Sesuai dengan tata tertib beracara, formalitas pengajuan derden verzet terhadap eksekusi harus diajukan sebelum executorial verkoop dilaksanakan.”

Hal tersebut selaras pula dengan putusan MA RI No. 393/K/Sip/1975 tanggal 24 Januari 1980 jo. Putusan MA RI No. 1282/K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981, yang menyatakan:

“Oleh karena saat ini objek eksekusi telah beralih hak kepemilikannya kepada pemenang lelang yang mana akan dilakukan pengosongan, maka berdasarkan uraian serta bukti-bukti diatas, Bantahan dari Pembantah telah terlambat (tardif).”

6. Bahwa setelah memperhatikan dengan cermat gugat Bantahan yang diajukan PEMBANTAH pada angka 11 posisinya membuktikan Sertifikat Hak Milik No. 553 telah beralih ke atas nama TERBANTAH IV, dengan demikian maka terbukti gugatan bantahan PEMBANTAH telah



DITERIMA (*niet ontvankelijkverklaard*);

**B. GUGATAN BANTAHAN PEMBANTAH MENGANDUNG CACAT FORMIL
ERROR IN PERSONA KARENA KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI
TERGUGAT (EXCEPTIO IN PERSONA)**

Halaman 13 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



1. Bahwa gugatan Bantahan PEMBANTAH dalam perkara a quo mengandung cacat formil dalam bentuk keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat (*exception in persona*), kekeliruan tersebut sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", hlm. 434, yang menjelaskan sebagai berikut:

"Pihak-pihak yang menjadi subjek gugatan perlawanan "persis sama" dengan pihak-pihak yang terdapat dalam perkara yang hendak dieksekusi. Tidak ada pihak lain yang ikut dilibatkan. Persis murni seperti perkara semula."

2. Bahwa sebagaimana didalilkan oleh PEMBANTAH sendiri di dalam posita Bantahannya, terhadap SHM No. 553 telah dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana Risalah Lelang No. 139/48/2018 dengan pembeli lelang adalah TERBANTAH IV, oleh karenanya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 200 ayat (11) HIR disebutkan:

"dengan demikian, jika Pemberi HT tidak mau atau enggan mengosongkan/ meninggalkan objek HT yang telah dijual lelang kepada pembeli lelang:

- *Pemegang HT semula atau pembeli lelang, dapat meminta kepada ketua PN untuk mengosongkannya;*
- *berdasarkan permintaan itu, Ketua PN mengeluarkan atau menerbitkan surat penetapan yang berisi perintah kepada juru sita supaya melakukan eksekusi riil berupa pengosongan objek tersebut, jika perlu dengan bantuan polisi."*

3. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka jelas bahwa Bantahan/ Perlawanan atas eksekusi a quo seharusnya ditujukan kepada pemohon eksekusi riil dalam hal ini pihak yang mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember;

4. Bahwa karena TERBANTAH I tidak mengajukan permohonan eksekusi riil atas objek yang dimaksudkan PEMBANTAH, maka telah mengakibatkan gugatan/ bantahan dalam perkara a quo cacat secara formil karena keliru pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT i.c TERBANTAH I;

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERSEBUT DI ATAS, MAKA WAJAR DAN BERALASAN APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN/ BANTAHAN PEMBANTAH UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENYATAKAN BANTAHAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

C. GUGATAN BANTAHAN PEMBANTAH TIDAK TERANG ATAU ISINYA GELAP (*ONDUIDELIJK*) KARENA MENCAMPURADUKKAN FORMULASI GUGAT BIASA DENGAN GUGAT BANTAHAN (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa surat gugatan Bantahan PEMBANTAH dalam perkara a quo adalah gugatan/ Bantahan yang tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), hal mana terbukti dari inkonsistensi gugatan Bantahan PEMBANTAH yang membingungkan dalam formulasi gugatannya, karena mengajukan gugatan dalam bentuk BANTAHAN TERHADAP EKSEKUSI namun pada posita dan petitumnya adalah formulasi gugat biasa *in casu* gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

2. Bahwa ketidakjelasan gugatan Bantahan PEMBANTAH tersebut dapat dibuktikan dengan adanya dalil pada posita angka 3 dan 4 dan petitum gugatan Bantahannya yang mendalilkan adanya peristiwa wanprestasi atas perjanjian kredit No. 086/ULM-KCNG/PK-MMR/X/2015 tanggal 12 Oktober 2015 dan Addendum PK No. 041/ULM-KCNG/PK-TMR/VIII/2016 tanggal 16 Agustus 2016 (keduanya secara bersama-sama selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit") yang dibuat oleh dan antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH I;

3. Bahwa Bantahan PEMBANTAH semakin kabur dan tidak jelas karena PEMBANTAH juga mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERBANTAH dan menuntut pembatalan lelang, hal mana membuktikan bahwa PEMBANTAH bingung dengan gugatannya apakah bermaksud mengajukan perlawanan atas eksekusi atau mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum;

4. Bahwa dalam hal PEMBANTAH bermaksud mengajukan gugatan BANTAHAN EKSEKUSI, maka jelas bahwa seluruh dalil yang diuraikan PEMBANTAH dalam gugatannya tidak menguraikan secara rinci dan jelas mengenai dasar faktanya (*fetelijke grond*) maupun dasar hukumnya (*rechts grond*);

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, terbukti bahwa gugatan Bantahan PEMBANTAH tidak memenuhi syarat Formal, sebagaimana pendapat sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang *obscuur libel*, yakni:

Halaman 15 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



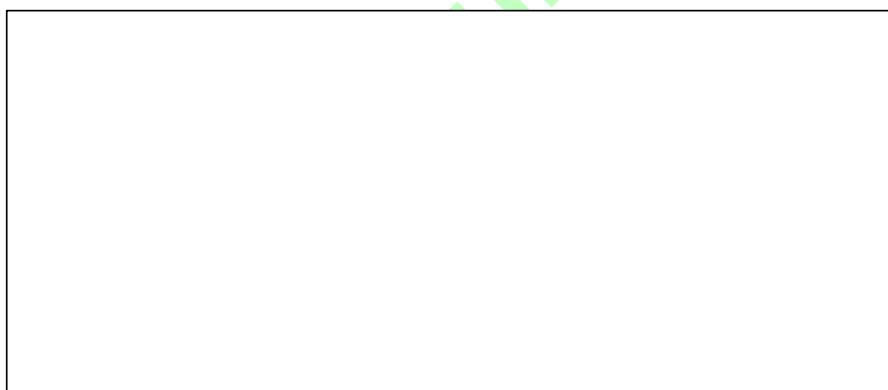
“Yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”

Hal tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menegaskan bahwa:

“Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No.565K/Sip/1973, yang pada intinya menyatakan:

“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”.



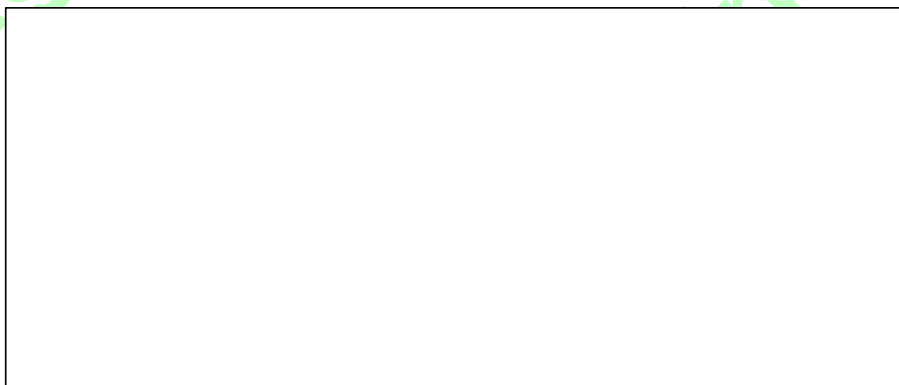
D. BANTAHAN PEMBANTAH DIAJUKAN DENGAN DALIL YANG DICARI-CARI DAN DENGAN NIAT LICIK UNTUK MENUNDA-NUNDA EKSEKUSI (EXCEPTIO DOLI PRAE SINTIS)

1. Bahwa meskipun pada pokoknya Bantahan a quo adalah bantahan terhadap eksekusi atas Penetapan Pengadilan Negeri Jember No. 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr namun terkait hal-hal yang didalilkan PEMBANTAH di dalam posita Bantahannya adalah dalil yang terlihat dicari-cari saja dan menunjukkan bahwa PEMBANTAH sesungguhnya adalah PEMBANTAH yang tidak benar (*kwaad opposant*);
2. Bahwa niat licik PEMBANTAH juga semakin jelas di mana PEMBANTAH menuntut pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan PEMBANTAH yang sudah dilelang dan telah beralih kepemilikannya kepada TERBANTAH IV, namun pada sisi yang lain PEMBANTAH tidak mengungkapkan pada petitumnya bagaimana dengan sisa utangnya yang menjadi hak TERBANTAH I, tidak dijelaskan bagaimana PEMBANTAH akan menyelesaikan utangnya;
3. Selain itu sebagaimana dikemukakan M. Yahya Harahap pada bukunya “Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata”, hlm.

Halaman 16 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



434, disampaikan juga: "Namun harus diingat, tidak semua perlawanan pihak tereksekusi mempunyai makna yang murni. Banyak perlawanan yang diajukan pihak tereksekusi hanya sebagai kedok untuk menunda-nunda eksekusi. Sengaja pihak tereksekusi mengajukan perlawanan sebagai peluang penundaan dengan alasan yang dicari-cari. Dengan harapan, mungkin dengan adanya penundaan, tereksekusi mendapat kelonggaran mengusahakan pemenuhan putusan."



DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa TERBANTAH I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PEMBANTAH dalam Bantahannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas TERBANTAH I akui kebenarannya;
- Bahwa mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi TERBANTAH I tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan;
- Bahwa untuk selanjutnya TERBANTAH I hanya akan menanggapi hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan hukum TERBANTAH I saja;

A. PEMBANTAH MERUPAKAN PEMBANTAH YANG TIDAK BAIK KARENA TELAH DIAKUI SENDIRI OLEH PEMBANTAH DI DALAM BANTAHANNYA MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT OLEH DAN ANTARA PEMBANTAH DAN TERBANTAH I

1. Bahwa TERBANTAH I menolak seluruh dalil PEMBANTAH yang pada pokoknya menguraikan terkait lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan PEMBANTAH kepada TERBANTAH I yang berupa sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 553, sertifikat mana adalah jaminan atas Perjanjian Kredit No. 086/ULM-KCNG/PK-MMR/X/2015 tanggal 12 Oktober 2015 dan Addendum PK No. 041/ULM-KCNG/PK-TMR/VIII/2016 tanggal 16 Agustus 2016;

Halaman 17 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



2. Bahwa sebagaimana telah TERBANTAH I uraikan pada eksepsi di atas, pada pokoknya bantahan yang diajukan pembantah dalam perkara a quo sebetulnya adalah perlawanan yang tidak berdasar hukum, namun demikian guna membuat terang kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo perlu TERBANTAH I uraikan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terkait hal-hal yang tidak benar yang telah PEMBANTAH sampaikan melalui kuasa hukumnya dalam perkara a quo, sebagai berikut:

- Bahwa PEMBANTAH telah mengajukan pinjaman kepada TERBANTAH I untuk kebutuhan investasi sebagaimana ternyata dalam pasal 1 Perjanjian Kredit No. 086/ULM-KCNG/PK-MMR/X/2015 tanggal 12 Oktober 2015 yang penandatungannya disaksikan dan dilegalisasi Muti'atul Khasanah Edy Cahyono, Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Jember;
- Bahwa adapun pengajuan pinjaman tersebut disetujui oleh TERBANTAH I dengan nilai pinjaman senilai Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah) dengan masa waktu pengembalian selama 36 bulan dan angsuran tiap bulannya disepakati sebesar Rp. 2.626.250- (dua juta enam ratus dua puluh enam ribu dua ratus lima puluh Rupiah);
- Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pinjaman dan semua jumlah utang yang wajib dibayar oleh debitur *in casu* PEMBANTAH, PEMBANTAH menyerahkan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 553 seluas 2897 m², sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 PK. 086;
- Bahwa selanjutnya PEMBANTAH telah menyatakan persetujuannya untuk menjadikan tanah sebagaimana dimaksud, sebagai jaminan atas PK. 086 sebagaimana ternyata didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 947/2016 tanggal 25 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Muti'atul Khasanah Edy Cahyono, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT Kabupaten Jember, yang selanjutnya APHT tersebut ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana SHT No. 3472/2016;
- Bahwa dengan demikian PK 086 tanggal 12 Oktober 2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3472/2016 telah dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian, PEMBANTAH mengajukan penambahan fasilitas kredit yang diterimanya (Top Up), dengan penambahan sebesar Rp. 100.343.000,-, dengan bukti pengikatan Addendum Perjanjian Kredit No. 041/ULM-KCNG/PK-TMR/VIII/2016 tanggal 16 Agustus 2016;
- Bahwa sebagaimana juga telah diakui secara tegas oleh PEMBANTAH pada posita Bantahannya angka 3 dan 4, ternyata PEMBANTAH telah wanprestasi dengan tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran sebagaimana telah diperjanjikan;
- Bahwa atas perbuatan wanprestasi PEMBANTAH tersebut, TERBANTAH I telah memberikan kepada PEMBANTAH surat peringatan untuk segera melaksanakan kewajibannya, adapun Surat Peringatan tersebut masing-masing adalah sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I dari TERBANTAH I kepada PEMBANTAH No. 193/SP I/ULAMM-KCNG/III/17 tanggal 17 Maret 2017;
- b. Surat Peringatan II dari TERBANTAH I kepada PEMBANTAH No. 217/SP II/ULAMM-KCNG/III/17 tanggal 24 Maret 2017
- c. Surat Peringatan III dari TERBANTAH I kepada PEMBANTAH No. 230/SP III/ULAMM_KCNG/III/17 tanggal 31 Maret 2017

3. Bahwa dari uraian di atas, jelas terbukti bahwa PEMBANTAH telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama TERBANTAH I. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya *"Hukum Perjanjian"*, PT Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjkannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji....."

B. EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK BANTAHAN DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.

1. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata tentang Wanprestasi yang menyatakan: *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini*

Halaman 19 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”, serta dikaitkan dengan telah disampaikannya kepada PEMBANTAH surat-surat peringatan agar PEMBANTAH segera memenuhi prestasinya, maka terbukti bahwa PEMBANTAH telah wanprestasi atas Perjanjian Kredit;

2. Bahwa selanjutnya karena PEMBANTAH telah terbukti wanprestasi, dan sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Selanjutnya disebut “UU HT”), 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. Ketentuan tersebut memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan;

3. Bahwa selanjutnya, Pasal 14 UUHT menyatakan bahwa sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotek sepanjang mengenai hak tanggungan atas tanah;

4. Bahwa dikarenakan asset jaminan yang berupa SHM No. 553 atas nama PEMBANTAH telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3472/2016, maka berdasarkan ketentuan Pasal 14 jo. Pasal 20 ayat (1) butir b UU Hak Tanggungan TERBANTAH I mengajukan permohonan pelelangan umum terhadap objek jaminan hak tanggungan SHM No. 553 kepada TERBANTAH II selaku lembaga yang berwenang dalam melaksanakan lelang. Berikut TERBANTAH I kutip bunyi ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan (3) jo. Pasal 20 ayat (1) butir b UUHT, sebagai berikut:

“Pasal 14 ayat (2):

Halaman 20 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



- (2) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*

"Pasal 14 ayat (3):

- (3) *Sertifikat 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 akta hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."*

"Pasal 20:

- (1) *Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari para kreditor-kreditor lainnya."*

5. Bahwa selanjutnya TERBANTAH I juga menolak dalil PEMBANTAH pada angka 5 dan 14 yang pada pokoknya PEMBANTAH seolah-olah menyatakan tidak mengetahui adanya proses lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM No. 553, karena jelas adalah dalil yang mengada-ada karena TERBANTAH I telah memenuhi seluruh syarat yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan sebagaimana termuat juga di dalam Risalah Lelang No. 139/48/2018, halaman 2 yang menyatakan sebagai berikut:

- Pelelangan ini telah diberitahukan kepada debitur oleh penjual dengan Surat No. S-477/PNM-JBR/RMD/V/2018 tanggal 5 Mei 2018;
- Pelelangan ini telah diumumkan oleh Penjual melalui Surat Kabar Harian Metro Timur tanggal 11 Mei 2018;

6. Bahwa oleh karenanya, seluruh dalil PEMBANTAH dalam Bantahannya adalah dalil yang tidak berdasar hukum serta mengada-ada, karena jelas telah terbukti PEMBANTAH telah cidera janji atas perjanjian yang dibuat dan ditandatangani dengan TERBANTAH I dan atas peristiwa cidera janji tersebut maka timbul hak TERBANTAH I termasuk untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan demi

Halaman 21 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

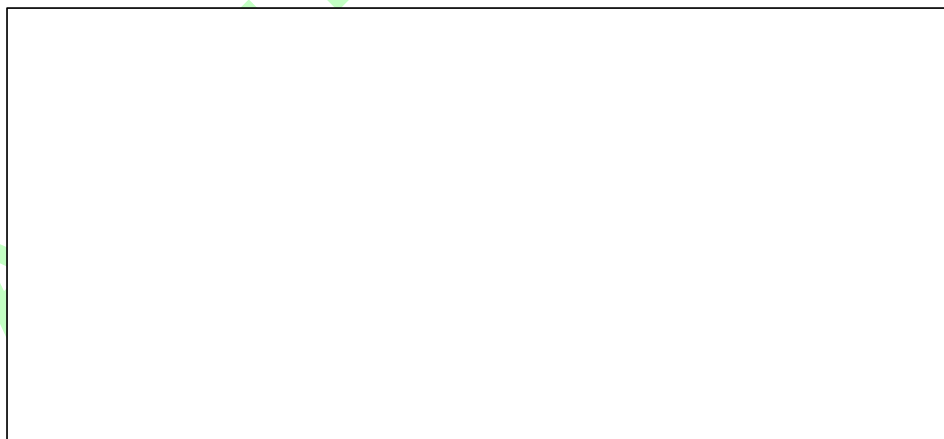


melindungi kepentingan TERBANTAH I yang telah memberikan pinjaman kredit kepada PEMBANTAH;

7. Berdasarkan uraian TERBANTAH I tersebut di atas, maka dengan sendirinya telah mementahkan dalil PEMBANTAH yang menyatakan bahwa pelelangan yang TERBANTAH I lakukan cacat hukum. Sebaliknya penjelasan TERBANTAH I tersebut di atas semakin membuktikan dan menguatkan bahwa TERBANTAH I berhak untuk mengajukan permohonan lelang melalui TERGUGAT II atas wanprestasinya PEMBANTAH kepada TERBANTAH I.

8. Bahwa sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;

9. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka petitum PEMBANTAH yang menyatakan bahwa permohonan eksekusi lelang adalah batal demi hukum, jelas adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum;



C. PENENTUAN NILAI LIMIT ATAS OBYEK SENGKETA DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.

1. Bahwa TERBANTAH I menolak dalil-dalil PEMBANTAH pada angka 6 yang menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah Objek Sengketa adalah cacat hukum, karena apa yang telah TERBANTAH I uraikan pada butir A dan B di atas, merupakan tahapan yang harus dilalui dalam pelaksanaan eksekusi lelang terhadap jaminan PEMBANTAH, yaitu:

- a. Adanya perbuatan Wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang dilakukan oleh PEMBANTAH;



- b. Adanya surat-surat peringatan kepada PEMBANTAH;
- c. Adanya surat pemberitahuan lelang kepada PEMBANTAH;
- d. Adanya pengumuman-pengumuman lelang di surat kabar;
- e. Adanya dasar hukum yang kuat, baik yang diatur dalam perjanjian kredit maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Bahwa TERBANTAH I menolak dalil PEMBANTAH pada angka 5 s/d 9, dimana pada intinya menyatakan bahwa Lelang atas objek perkara *a quo* tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan PMK No. 27PMK.06/2016;

a. Bahwa mengacu pada PMK 27, dalam hal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, maka disyaratkan adanya Nilai Limit. Nilai Limit dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ditetapkan oleh Penjual *in casu* TERBANTAH I, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 43 dan 44 PMK 27, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 43:

- "1. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- 2. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual."

Pasal 44:

- 1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau
 - b. penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir.
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- 3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno."

b. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa TERBANTAH I adalah Penjual yang berhak melakukan penjualan melalui pelelangan umum berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang dipegangnya setelah wanprestasinya PEMBANTAH, serta TERBANTAH I memiliki hak untuk melakukan penetapan Nilai Limit berdasarkan penilaian Penilai. TERUGAT I tidak memiliki



kewajiban untuk meminta persetujuan PEMBANTAH terlebih dahulu atas Nilai Limit tersebut sebagaimana dalil PEMBANTAH pada angka 6 posita gugatannya.

3. Mengingat lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan SHM No 553 telah memenuhi tahapan-tahapan tersebut di atas, dan pelaksanaan lelangnya oleh TERBANTAH II telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan, maka pelelangan yang telah dilakukan oleh TERBANTAH I adalah sah menurut ketentuan hukum dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan isi Pasal 4 PMK No.27/2016, yang menegaskan bahwa:

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

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, TERBUKTI BAHWA PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI ATAS TANAH OBJEK SENGKETA DILAKUKAN SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU. OLEH KARENANYA, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PEMBANTAH.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka TERBANTAH I mohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara No. 14/Pdt.Bth/2020/PN.Jmr, dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TERBANTAH I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PEMBANTAH untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan/ Bantahan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PEMBANTAH untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa PEMBANTAH adalah PEMBANTAH yang tidak benar (*Kwaad Opposant*);
3. Menyatakan PEMBANTAH telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit No. 086/ULM-KCNG/PK-MMR/X/2015 tanggal 12 Oktober 2015 dan Addendum PK No. 041/ULM-KCNG/PK-TMR/VIII/2016 tanggal 16 Agustus 2016;
4. Menyatakan eksekusi lelang hak tanggungan atas objek jaminan Perjanjian Kredit berupa Sertifikat Hak Milik No. 553 yang dilakukan oleh TERBANTAH II dengan bukti berupa Risalah Lelang No. 139/48/2018 tanggal 18 Mei 2018 sah dan berkekuatan hukum;

Halaman 24 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum PEMBANTAH untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo.

ATAU

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

Jawaban Terbantah II;

1. DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Terbantah II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. EKSEPSI PERSONA STANDI NON JUDICIO.
 - a. Bahwa gugatan bantahan Pembantah yang ditujukan kepada Terbantah II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *Persoon* Terbantah II di dalam surat gugatan perlawanan Para Pelawan tidak tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintahan Republik Indonesia, Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur yang merupakan Instansi atasan dari Terbantah II.
 - b. Bahwa Terbantah II bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari badan hukum yang disebut Negara Republik Indonesia, di mana Instansi atasan Terbantah II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. DJKN cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur. Oleh karena itu Terbantah II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya.
 - c. Dengan demikian jelas bahwa hal ini mengakibatkan gugatan perlawanan Para Pelawan dalam perkara *a quo* menjadi tidak sempurna. Oleh karena itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat, maka gugatan Penggugat *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terbantah II mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

Halaman 25 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Terbantah II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.

3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pembantah dalam mengajukan gugatan bantahannya khususnya terhadap Terbantah II adalah sehubungan dengan tindakan Terbantah II yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan dari Terbantah I terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 553 tahun 1999, seluas $\pm 2.897 \text{ M}^2$ atas nama Supiyati, terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Kencong, Kabupaten Jember.

4. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Terbantah I merupakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 UUHT sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Pasal 6 Angka (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-03/KN/2010 tanggal 5 Oktober 2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Dokumen persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan antara lain terdiri dari:

- a) Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit;
- b) Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c) Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d) Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- e) Salinan/fotocopy bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- f) Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
- g) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

5. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbantah II adalah berdasarkan permohonan lelang dari Terbantah I melalui Surat Nomor S-452/PNM-JBR/RMD/ IV/2018 tanggal 17 April 2018 perihal Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

"Penjual/pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada KPKNL untuk

Halaman 26 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya”.

5. Bahwa atas surat permohonan tersebut diatas, KPKNL Jember kemudian mengeluarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor: S-645/WKN.10/KNL.04/2018 tanggal 02 Mei 2018, yang menetapkan bahwa pelaksanaan lelang akan dilakukan pada hari Jum'at tanggal 18 Mei 2018.

6. Bahwa selanjutnya atas Surat Penetapan Jadwal Lelang, Terbantah I telah mengumumkan pelaksanaan pertama lelang eksekusi dan hak tanggungan melalui selebaran tanggal 11 Mei 2018 dan pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 11 Mei 2018 melalui Surat Kabar Harian “Memo Timur” sebagai pengumuman lelang ulang.

7. Bahwa dalam pelaksanaan pengumuman lelang tersebut, Terbantah I telah menyampaikan persyaratan-persyaratan lelang, karenanya pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbantah I adalah sah, karena berpedoman pada Venduregelement Stbl. 1908 Nomor : 189 yang bersambung dengan Stbl. 1940 Nomor 56 dan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

8. Bahwa sebelum pengumuman lelang, telah didahului oleh pemberitahuan dari Terbantah I kepada Debitor *in casu* Pembantah melalui:

- a. Surat Nomor: 193/SP I/ULAMM-KCNG/III/17 tanggal 17 Maret 2017 perihal Surat Peringatan I;
- b. Surat Nomor: 217/SP II/ULAMM-KCNG/III/17 tanggal 24 Maret 2018 perihal Surat Peringatan II;
- c. Surat Nomor: 230/SP III/ULAMM-KCNG/III/17 tanggal 31 Maret 2017 perihal Surat Peringatan III;
- d. Surat Nomor: S-477/PNM-JBR/RMD/V/2018 tanggal 05 Mei 2018 perihal Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang oleh KPKNL Jember.

9. Bahwa KPKNL Jember adalah lembaga pemerintah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi dalam melaksanakan lelang sebagaimana diatur dalam PMK Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan hanya berdasarkan permohonan lelang dari pihak penjual *in casu* Terbantah I dan sepanjang dokumen wajib telah dipenuhi secara administratif dan formal oleh Penjual *in casu* Terbantah I, maka KPKNL Jember tidak boleh menolak permohonan lelang yang ditujukan kepadanya sesuai dengan Pasal 12 PMK Nomor

Halaman 27 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa:

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

10. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti tindakan Terbantah II dalam melaksanakan lelang atas objek sengketa adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Hal ini sebagaimana disebutkan dengan tegas dalam ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan halaman 100 yang dengan tegas menyatakan:

"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Terbantah II dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa yang ditolak oleh Majelis dan melanggar hukum dan ketentuan yang berlaku, sehingga sudah sepantasnya dalil dan alasan Para Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terbantah II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan bantahan Pembantah seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor: 139/48/2018 tanggal 18 Mei 2018;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Jawaban Terbantah III;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa yang dijadikan obyek gugatan oleh Pembantah dalam Perkara *a quo* adalah hak atas tanah pada Sertifikat Hak Milik No.553/Desa Wonorejo.

Halaman 28 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



2. Bahwa pada posita gugatan butir 13-14, Pembantah mendalilkan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Jember/ Terbantah III telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam Proses merubah Sertifikat Hak Milik Obyek perkara A quo berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 139/48/2018 tertanggal 18-05-2018, sehingga Pembantah menuntut agar Pengadilan Negeri Jember menyatakan obyek perkara a Quo tidak mempunyai kekuatan hukum/cacat hukum;
3. Bahwa tindakan administratif yang dilakukan oleh Terbantah III untuk mencatat balik nama/peralihan hak milik atas tanah objek sengketa perkara memenuhi unsur- unsur sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat 3 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
4. Bahwa mengacu pada ketentuan hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara pasal 53 ayat (1) menyatakan bahwa “seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai ganti rugi dan atau rehabilitasi”;
5. Bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan yuridis tersebut diatas, Terbantah III berpendirian bahwa Pengadilan Negeri Jember tidak berwenang dan tidak mempunyai kompetensi untuk memeriksa, mengadili Terbantah III dalam perkara ini, akan tetapi yang berwenang dan mempunyai kompetensi untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas mohon dapat diulang dan berlaku dalam bagian Pokok Perkara sehingga oleh karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Terbantah III menolak dalil gugatan Para pembantah kecuali hal – hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa berkenaan dengan proses peralihan hak sertifikat hak Milik tanah obyek sengketa dari atas nama Pembantah menjadi atas nama

Halaman 29 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbantah IV, berdasarkan Kutipan Risalah lelang Nomor 139/48/2018 tertanggal 18-05-2018, Terbantah III berpendirian bahwa proses tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo.Peraturan Menteri Negara Agraria No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan: "Peralihan hak atas tanah.....dst, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku". bahwa disamping itu pemohon (Terbantah IV) telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 pasal 103 ayat (2) dan Ayat (3) dan Pasal 104 Ayat (1);

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Pembantah yang tidak ada relevansinya dengan TUPOKSI Terbantah III, Terbantah III tidak memberikan tanggapan;

Bahwa berdasarkan hal – hal sebagaimana diuraikan diatas, Terbantah III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Terbantah III
2. Menolak gugatan Para pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan para pembantah untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan para Pembantah tidak dapat diterima;
2. membebaskan seluruh biaya perkara kepada para Pembantah.

Jawaban Terbantah IV;

DALAM EKSEPSI

a. TENTANG KOPETENSI ABSOLUT PENGADILAN NEGERI JEMBER

- a.1. Bahwa dalam Bantahan Pembantah mendalilkan dan memohon kepada Pengadilan Negeri Jember "*menyatakan bahwa risalah lelang atas nama Terbantah IV. Sebagai pemenang lelang terhadap obyek jaminan adalah Risalah Lelang yang cacat hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum*" (vide Petitum nomor 7).

Halaman 30 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Petitum Pembantah tersebut menyatakan risalah Lelang adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum bahwa risalah lelang tersebut dikeluarkan oleh Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kabupaten Jember, yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga oleh karena risalah lelang tersebut memuat suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata oleh karenanya hal tersebut adalah merupakan produk tata usaha negara. (UU nomor 5 tahun 1986 Jo. UU nomor 09 tahun 2004);

Salah satu bentuk kegiatan pemerintahan dalam menjalankan peranannya yang tergolong dalam perbuatan hukum pemerintah (Rechtshandelingen) atau *Beschikking* adalah sebuah perbuatan hukum publik yang bersegi satu yang dilakukan oleh alat-alat pemerintahan berdasarkan suatu kekuasaan istimewa (Utrecht) sebagaimana tindakan Terbantah II yang merupakan kantor Pemerintah (Pejabat) yang mengurus dan berwenang melakukan pelelangan sesuai peraturan perundang-undangan dan untuk selanjutnya menerbitkan risalah lelang sehingga oleh karenanya risalah lelang tersebut adalah merupakan penetapan tertulis Pejabat Tata Usaha Negara di dalam badan yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa perbuatan hukum pemerintah (Rechtshandelingen) atau *Beschikking* bisa juga diartikan sebagai suatu tindakan hukum sepihak dalam lapangan pemerintahan yang dilakukan oleh alat pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada pada organ tersebut. Didefinisikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan alat-alat pemerintahan, pernyataan kehendak alat-alat pemerintahan itu dalam menyelenggarakan hal-hal istimewa dengan maksud mengadakan perubahan dalam lapangan perhubungan hukum sebagaimana lelang yang dilakukan oleh Terbantah II pasti akan merubah hubungan hukum keperdataan baik kepada pemilik awal benda lelang, pemilik / pemegang hak tanggungan, maupun kepada pemenang lelang, sehingga berdasarkan hal tersebut kewenangan untuk membatalkan risalah lelang yang dikeluarkan oleh Terbantah II yaitu Pejabat Lelang di Kantor

Halaman 31 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kabupaten Jember adalah kewenangan mutlak dari Pengadilan Tata Usaha Negara (Kopetensi absolut);

- a.2. Bahwa dalam Bantahan Pembantah mendalilkan dan memohon kepada Pengadilan Negeri Jember "*menyatakan bahwa Terbantah III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merubah obyek jaminan sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999, luas 2.897 M2. Semula atas nama SUPIYATI (pembantah) terletak di Desa Wonorejo, Kec, Kencong Kab. Jember dirobah atas nama TERBANTAH IV merupakan surat tanah yang tidak mempunyai kekuatan hukum "* (vide Petitum nomor 8),

Bahwa dalam Petitum Pembantah tersebut menyatakan bahwa Terbantah III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merubah obyek lelang sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999, luas 2.897 M2. Semula atas nama SUPIYATI (pembantah) terletak di Desa Wonorejo, Kec, Kencong Kab. Jember dirobah atas nama TERBANTAH IV, bahwa perubahan hak status obyek jaminan yang dilakukan oleh terbantah III, adalah berdasarkan Risalah Lelang No. 139/48/2018, yang dikeluarkan oleh Terbantah II sebagai Pejabat Negara yang berhak melakukan Lelang Hak atas Jaminan yang di ikat dengan Hak Tanggungan, dan Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, adalah merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga oleh karena Perubahan HaK atas sebidang tanah sebagaimana SHM No. 553 luas 2.897 M2. Semula atas nama SUPIYATI (pembantah) dirubah menjadi atas nama IMAM MUSLIM (Terbantanh IV) adalah memuat suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata oleh karenanya hal tersebut adalah merupakan produk tata usaha negara. (UU nomor 5 tahun 1986 Jo. UU nomor 09 tahun 2004);

Salah satu bentuk kegiatan pemerintahan dalam menjalankan peranannya yang tergolong dalam perbuatan hukum pemerintah (Rechtshandelingen) atau *Beschikking* adalah sebuah perbuatan hukum publik yang bersegi satu yang dilakukan oleh alat-alat pemerintahan berdasarkan suatu kekuasaan istimewa (Utrecht) sebagaimana tindakan



Terbantah III yang merupakan kantor Pemerintah (Pejabat) yang mengurus dan berwenang melakukan Perubahabahan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan adalah merupakan penetapan tertulis Pejabat Tata Usaha Negara di dalam badan yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga berdasarkan hal tersebut maka kewenangan untuk membatalkan perubahan Ha katas Tanah yang dikeluarkan oleh Terbantah III yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional Jember Jember adalah kewenangan mutlak dari Pengadilan Tata Usaha Negara (Kopetensi absolut);

b. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Obscure libel).

1. Bahwa menanggapi perubahan Bantahan Pembantah di mana Pembantah mengajukan Bantahannya yang diajukan pada tanggal 26 Januari 2020. Dan Revisi Bantahan diajukan pada tanggal 4 Maret 2020. Dimana dalam Revisi bantahan Pembantah tetap tertulis tanggal 26 Januari 2020, maka Revisi bantahan tersebut kabur dan tidak tertib hukum oleh karena baik dalam bantahan maupun dalam Eevisi bantahan sama-sama tertulis tertanggal tertanggal 26 Januari 2020, karena seharusnya tanggal perubahan bantahan dibuat setelah tanggal pembuatan surat bantahan, atau setidaknya tanggal pada waktu persidangan diserahkannya perubahan bantahan tersebut, yaitu tanggal 4 Maret 2020, sehingga dengan ketidak cermatan dan kesalahan tersebut mengakibatkan perubahan bantahan tersebut cacat formil yang mengakibatkan Revisi bantahan tidak sempurna (rancu) dan menyebabkan obscure libel, karena dalam penyusunan Gugatan/bantahan secara terang dan jelas harus memenuhi syarat Formil yaitu :

- Ditujukan/dialamatkan kepada Pengadilan sesuai dengan Kompetensi Relatif;
- Diberi nama tempat mengajukan dan tanggal;
- Dalam surat telah jelas tercantum tempat dan tanggal pembuatan surat;
- Ditanda Tangan oleh Penggugat atau Kuasanya;
- Sehingga dengan demikian Terbantah IV mohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara ini untuk menolak secara keseluruhan perubahan bantahan yang telah diajukan oleh Pembantah;

2. Perubahan BANTAHAN YANG TELAH MERUBAH ISI DARI POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, dengan ini Terbantah IV menolak terhadap keseluruhan dalil-dalil dalam Perubahan bantahan pembantah tersebut, perubahan tersebut tidaklah diperkenankan dalam tertib hukum acara perdata, Perubahan Gugatan/bantahan dalam persidangan diperkenankan selama perubahan tersebut tidak bertentangan dengan asas-asas hukum acara perdata, perubahan diperbolehkan selama perubahan tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materil gugatan;

Hal tersebut jelas diatur dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan khususnya tentang Pedoman Tekhnis Administrasi dan Teknis Perdailan Perdata Umum halaman 58 :

- Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan asas-asas hukum perdata, tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materil (pasal 127 Rv : asal tidak merubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan);
- Perubahan gugatan dilarang :
 - a. Apabila berdasarkan ayas keadaan/ fakta/ peristiwa hukum yang sama dituntut hal yang lain (dimohon suatu pelaksanaan hal yang lain) ;
 - b. Penggugat mengemukakan/mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru dalam gugatan yang dirubah ;

Bahwa dalam pasal 127 Rv perubahan gugatan diperbolehkan sepanjang pemeriksaan perkara asal saja tidak mengubah atau menambah “*onderwerp van den eis*” (petitum dan pokok tuntutan), pengertian “*onderwerp van den eis*” ini di dalam praktek meliputi juga dasar daripada tuntutan, termasuk peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan, jadi yang tidak boleh diubah termasuk menambah adalah dasar tuntutan. (Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Pedata Indonesia Edisi Ke Tujuh*, 1998, liberty, Jogjakarta : halaman 105 – 106);

Bahwa mengenai perubahan gugatan/bantahan ini telah pula selain diatur dalam pasal 127 RV. Juga telah di jelaskan dalam Yurisprodendi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 823 K/Sip1973. Tanggal 13 Desember 1974 dan 823 K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976 yang pada pokoknya menyatakan“. Yurisprodensi mengijinkan perubahan atau tambahan dari gugatan asal tidak mengakibatkan perubahan Posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (hak pembelaan diri) atau pembuktian;

Bahwa setelah dicermati Perubahan bantahan pembantah yang diajukan pada persidangan tertanggal 4 Maret 2020 , isi dalam perubahan tersebut yang mengurangi, merubah dan menambah peristiwa materil baik dalam kedudukan, posita dan Petitum Bantahan. Adalah sangat merugikan

Halaman 34 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



Terbantah IV. Karena Pembantah telah merubah dan menambah peristiwa-peristiwa hukum yang mengakibatkan perubahan pula dasar tuntutananya (Petitum);

Menambah dasar Bantahan (Posita) yaitu :

- a. Posita poin 5. Bahwa mestinya Terbantah I memperlakukan status perjanjian kredit antara Pembantah dengan Terbantah I sebagaimana ADENDUM PERJANJIAN KREDIT Nomor 041/ULM-KNCNG/PK-TMR/VIII/2016, dalam suatu perjanjian pemberian fasilitas kredit plafon kredit sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 16 Agustus 2019 bersatur “. Kredit Macet “. Sehingga oleh karenanya bunga dan denda berhenti,
- b. Posita poin 6. Bahwa semestinya Terbantah I memberitahukan kepada Pembantah untuk mesyarawah agar Pembantah melunasi sisa kreditnya dan menerima kembali obyek jaminan yang diagunkan kepada Terbantah I,
- c. Posita poin 12. Bahwa oleh karena penetapan harga limit lelang terhadap obyek jaminan tersebut tidak sesuai dengan harga pasaran tanah dan rumah di daerah obyek jaminan yang sangat merugikan Pembantah, maka tindakan Terbantah I dan Terbantah II merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan pembantah,
- d. Posita 13. Bahwa Terbantah II telah menetapkan Terbantah IV. Selaku pemenang lelang dan selanjutnya dituangkan dalam risalah lelang atas pembelian obyek jaminan nilai taksir Rp. 150.620.150,- (seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh ribu rupiah),
- e. Posita poin 15, bahwa oleh karena risalah lelang a/n Terbantah IV. Adalah cacat hukum dan batal demi hukum dan SHM No. 553 tahun 1999, seluas 2.897 M2. Terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Kencong, Kabupaten Jember a/n Terbantah IV. Merupakan surat kepemilikan tanah yang tidak mempunyai kekuatan hukum, maka permohonan Eksekusi Nomor 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr. Pengadilan Negeri Jember merupakan permohonan Eksekusi yang non aksetabel (tidak mempunyai kekuatan hukum esksekutorial).

Merubah dasar Bantahan (Petitum) yaitu :

Petitum poin 5, Menyatakan secara hukum perjanjian kredit antara Pembantah dengan Terbantah I sebagaimana ADENDUM PERJANJIAN KREDIT Nomor 041/ULM-KNCNG/PK-TMR/VIII/2016, dalam suatu perjanjian pemberian fasilitas kredit plafon kredit sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman 36 (tiga puluh enam) bulan berakhir pada tanggal 16

Halaman 35 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2019 berstatus “Kredit macet“. Sehingga oleh karenanya bunga dan denda berhenti,

Petitum poin 6. Menyatakan secara hukum bahwa lelang yang dilakukan terhadap obyek jaminan yang diajukan oleh Terbantah II, seharga Rp. 150.620.150,- (seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh ribu rupiah), dengan pemenang lelang Terbantah IV. Adalah tidak sah karena tidak sesuai dengan aturan perundang undangan yang berlaku adalah cacat hukum, sehingga tidak sah dan batal demi hukum,

Petitum poin 9. Menyatakan bahwa permohonan Eksekusi Nomor 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr. Pengadilan Negeri Jember yang diajukan Terbantah IV merupakan permohonan Eksekusi yang non aksetabel (tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial),

Bahwa oleh karena Pembantah telah merubah dan menambah peristiwa materil baik dalam kedudukan dalam posita dan Petitum Bantahan. dan sangat merugikan Terbantah IV. Karenaperubahan dan penambahan peristiwa-peristiwa hukum yang mengakibatkan perubahan pula dasar tuntutan nya (Petitum) sehingga mohon kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menolak perubahan Gugatan tersebut ;

3. Tentang tidak jelasnya Objek Sengketa, bahwa dalam menyusun sebuah gugatan haruslah jelas dan terperinci, hak atau peristiwa yang harus dibuktikan dalam persidangan nanti harus dimuat dalam fundamentum petendi sebagai dasar dari tuntutan, yang memberi gambaran tentang kejadian materiel yang merupakan dasar tuntutan dalam gugatan, *bahwa dalam Posita gugatan Penggugat, Objek jaminan yang menjadi sengketa dalam perkara a quo hanya disebutkan sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999, seluas 2.897 M2, atas nama Supiyati, terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Kencong, Kabupaten Jember, dan tidak menjelaskan batas batas tanah secara lengkap,*

Bahwa oleh karena Pembantah tidak menyebutkan batas batas tanah yang menjadi obyek sengketa, maka menyebabkan Bantahan Pembantah menjadi Kabur dan tidak memiliki kepastian hukum, maka berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut maka mohon kiranya kepada yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk sudi menjatuhkan putusan yaitu menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima , hal ini sesuai dengan *Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1159 K/PDT.1983, tanggal 23 Oktober 1984, yang menyatakan “: Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinayatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima,*

Halaman 36 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



c. TENTANG BANTAHAN PEMBANTAH KABUR (OBSCURE LIBEL) DALAM PENYEBUTAN SUBJEK HUKUM.

Bahwa dalam Bantahannya Pembantah mendudukkan Direktur Utama PT Permodalan Nasional Mandiri (Persero) Ulamm Jember C/q Manager Unit Layanan Modal Mikro PNM (Persero) Ulamm Kencong sebagai Terbantah I, bahwa dalam menggugat sebuah badan hukum (Perseroan Terbatas) maka gugatan haruslah diajukan terhadap badan hukum (Perseroan Terbatas) itu sendiri dan bukan diajukan terhadap diri Direktur Utama dari Badan Hukum Tersebut (Perseroan Terbatas) hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Putusan MARI nomor 419.K/Sip/1988 tertanggal 22 Oktober 1992 yang dalam kaidah hukumnya tertulis :

“suatu badan hukum seperti P.T yang mengadakan, membuat dan menandatangani perjanjian dengan pihak subyek hukum lainnya bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi haruslah diajukan terhadap badan hukum (P.T) dan bukan diajukan terhadap Direktur Utama badan hukum tersebut, gugatan nomor 419.K/Sip/1988 yang diajukan kepada Ir.S untuk diri sendiri dan sebagai Direktur PT. Graha Gapura berarti seolah-olah memisahkan antara Direktur PT dengan PT. Graha Gapura itu sendiri, sehingga gugatan terhadap Tergugat Ir.S tersebut Obscuure Libel dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, mengenai tidak digugatnya PT. Graha Gapura sebagai Tergugat sedangkan Ir.S telah tidak lagi menjabat Direktur tersebut maka gugatan menjadi kabur maka seharusnya yang digugat adalah terhadap PT. Graha Gapura dan PT. Rencong Aceh bukan kepada Direkturnya”

Sehingga berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas maka bantahan Pembantah yang mendudukkan Direktur Utama PT Permodalan Nasional Mandiri (Persero) Ulamm Jember C/q Manager Unit Layanan Modal Mikro PNM (Persero) Ulamm Kencong sebagai Terbantah I, dan tidak mendudukkan PT Permodalan Nasional Mandiri (Persero) Ulamm Jember selaku badan hukum sebagai Terbantah adalah menyebabkan guagatan menjadi Obscuure Libel, maka mohon kiranya kepada yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk sudi menjatuhkan putusan yaitu menolak Bantahan Pembantah seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

d. Tentang Gugatan Penggugat tidak sesuai dengan kaidah hukum dan peraturan perundang-undangan;

Bahwa dalam bantahannya secara jelas pembantah mendalilkan dan mengakui bahwa saat ini obyek jaminan sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999, luas 2.897 M2. terletak di Desa Wonorejo, Kec. Kencong, Kab. Jember

Halaman 37 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



telah di Lelang dengan harga limit lelang Rp. 150.620.150, (seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah) bahwa secara tegas dan nyata Pembantah mengakui bahwa saat ini Objek jaminan telah dilelang melalui perantara Terbantah II dan lelang dimenangkan oleh Terbantah IV, Bahwa fakta lainnya saat ini Objek sengketa dalam perkara a quo sudah didaftarkan eksekusi oleh Terbantah IV sebagai pemenang lelang untuk dilakukan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jember sebagaimana terdaftar dalam penetapan Eksekusi No. 17/Pdt. Eks/2019/PN.Jmr, Pengadilan Negeri Jember, dan telah pula dilakukan Aanmaning pertama tertanggal 5 Desember 2019,

Sehingga berdasarkan seluruh uraian di atas maka langkah hukum yang dilakukan oleh Pembantah adalah kurang tepat dan salah, dengan alasan-alasan sebagai berikut : Bahwa dalil Bantahan Pembantah antara posita dengan posita lainnya tidak nyambung dan saling berdiri sendiri dan cenderung menrcampur aduk antara Permohonan Penjadwalan Ulang (RESHEDULING) dan Persyaratan Kembali (reconditioning) serta Penetapan Kembali (restructuring) dengan bantahan mengenai penetapan Limit Lelang serta bantahan mengenai perbuatan melawan hukum, seharusnya Bantahan Pembantah focus kepada Bantahan terhadap Penetapan Eksekusi No. 17/Pdt. Eks/2019/PN.Jmr, Pengadilan Negeri Jember dan oleh karenanya Bantahan Pembantah a quo adalah tidak jelas arah dan tujuannya, dan bertentang dengan kaedah hukum dan peraturan perundang undangan, sehingga mohon dinyatakan di tolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima,

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal hal yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dalam pokok perkara.
2. Terbantah IV menolak secara tegas seluruh argumen Bantahan Pembantah kecuali bagian yang diakui kebenarannya oleh Terbantah IV.
3. Bahwa Terbantah IV. adalah Terbantah yang baik yang mengikuti Lelang atas sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999, luas 2.897 M2. terletak di Desa Wonorejo, Kec. Kencong, Kab. Jember, dan di tetapkan sebagai pemenang lelang sebagaimana Risalah No. 139/48/2018, tanggal 18 Mei 2018,dan Terbantah IV. Mengikuti tersebut secara terbuka untuk Umum dan oleh karenanya Terbantah IV. Selaku pembeli Lelang wajib di lindungi hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa: Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis

Halaman 38 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang dan oleh karenanya Terbantah IV, sebagaimana Pemenang *LELANG WAJIB DI LINDUNGI*, hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974* bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang, juga dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968* yang menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, *maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan*, dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.

4. Bahwa jika Pembantah ber-anggapan bahwa limit Lelang atas barang jaminan milik Pembantah yang telah di ikat dengan Hak Tanggungan tersebut adalah terlalu rendah, maka seharusnya Pembantah melunasi Kreditnya pada PT. Permodalan Nasional Mandiri (Persero) Ulamm Jember C/q Manager Unit Layanan Modal Mikro PNM (Persero) Ulamm Kencong, atau pada saat ada pengumuman Lelang berlangsung *jika Pembantah ber-etikad baik* maka dapat mengikuti atau menjadi peserta lelang, sehingga dapat membeli kembali obyek Jaminan tersebut, dan untuk penetapan Limit Lelang adalah *tidak ada kaitan hukum antara Pembantah dengan Terbantah IV*. Hal tersebut adalah mutlak urusan hukum keperdataan anatara Pembantah dengan Terbantah I.

5. Bahwa menurut hemat Terbantah IV. Perjanjian Kredit sebagaimana Adendum Perjanjian Kredit Nomor 041/ULM-KNCNG/PK-TMR/VIII/2016. Dengan Plafon Kredit sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999, luas 2.897 M2. terletak di Desa Wonorejo, Kec. Kencong, Kab. Jember, telah *dibebani dengan Hak Tanggungan* sebagaimana telah diakui sendiri oleh Pembantah, dalam bantahannya poin 1 dan 2, dan kemudian ternyata Pembantah telah ingkar janji (wanprestasi) maka sebagaimana ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Terbantah I selaku Kreditur, dapat menjual barang Jaminan milik (Pembantah) melalui pelelangan umum dan mengambil hasil penjualan tersebut untuk pelunasan hutangnya;

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

Halaman 39 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mengenai Penetapan limit lelang adalah mutlak menjadi hak Terbantah I. sebagai Kreditur, hal ini sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010. Sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013, dalam pasal 35 dan pasal 36 ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010. Sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 ; dan jika pembantah mendalilkan dalam bantahannya bahwa semestinya Terbantah I memberitahukan kepada Pembantah untuk moyawarah agar Pembantah melunasi sisa krditnya dan menerima kembali obyek jaminan yang diagunkan Terbantah I. bahwa dalil tersebut tidak ada dasar hukumnya, sehingga layak untuk di tolak;

6. Bahwa atas dasar Risalah No. 139/48/2018, tanggal 18 Mei 2018, kemudian Terbantah IV. Mengajukan perubahan Hak kepemilikan melalui Terbantah III, atas sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999, luas 2.897 M2. terletak di Desa Wonorejo, Kec. Kencong, Kab. Jember, yang dulunya atas nama Pembantah (Supiyati) menjadi hak Milik Terbantah IV (Imam Muslim), hal ini sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sebagaimana ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah *dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Risalah lelang mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang biasa dipergunakan sebagai salah satu dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.* Dengan demikian dalil bantahan Pembantah tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya mohon dapatnya di tolak,

7. Bahwa oleh karena obyek Jaminan milik Pembantah sudah terjual secara lelang sebagaimana Risalah No. 139/48/2018, tanggal 18 Mei 2018, dan sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999, luas 2.897 M2. terletak di Desa Wonorejo, Kec. Kencong, Kab. Jember, dan menjadi Hak Milik Pembantah, maka secara hukum Terbantah IV. Tidak ada hubungan hukum dengan Pembantah,

8. Bahwa Pembantah bagai disambar petir ketika juru sita Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 5 Desember 2019, menyerahkan risalah panggilan /Aanmaning Nomor 17/Eks.Gr/2019/PN.Jmr. Pengadilan Negeri Jember, bahwa dalil ini tidak dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya dan terkesan mengada ada, sebab Terbantah IV. Tertanggal 28 September 2018, telah mengirimkan somasi, agar Pembantah pindah atau mengosongkan obyek jaminan tersebut, untuk diserahkan secara baik baik kepada Terbantah IV. namun Pembantah tidak menanggapi secara baik,

Halaman 40 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahkan telah dilakukan beberapa musyawarah, namun tetap Pembantah tidak mau ber etikat baik,

9. Bahwa berdasarkan Risalah No. 139/48/2018, tanggal 18 Mei 2018 dan Perubahan sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999, luas 2.897 M2. terletak di Desa Wonorejo, Kec. Kencong, Kab. Jember, yang telah menjadi hak milik Terbantah IV. Kemudian Terbantah IV. Mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Jember, sebagaimana penetapan eksekusi No. 17/Pdt. Eks/2019/PN.Jmr. telah pula di Aanmaning tertanggal 5 Desember 2019.

10. Bahwa permohonan Eksekusi Terbantah IV. Yang didasrkan pada Risalah No. 139/48/2018, tanggal 18 Mei 2018 atas sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999, luas 2.897 M2. terletak di Desa Wonorejo, Kec. Kencong, Kab. Jember, sebagaimana penetapan Ketua Pengadilan Negeri jember No. 17/Pdt. Eks/2019/PN.Jmr. adalah sah dan tidak dapat dibatalkan karena Terbantah IV, sebagai Pemenang *LELANG WAJIB DI LINDUNGI*, hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974* bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang, juga dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968* yang menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, *maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan*, dengan demikian penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jember No. 17/Pdt. Eks/2019/PN.Jmr. a quo adalah mempunyai kekuatan *Hukum Eksekutorial*,

11. Bahwa dalam Bantahan Pembantah mendalilkan dan memohon kepada Pengadilan Negeri Jember "*menyatakan bahwa Terbantah III telah melakukan tindakan perobahan nama dalam SHM No. 553 tahun 1999, Luas 2.897 m2. Semula atas nama pembantah dirubah a/n Terbantah IV. Atas dasar Risalah Lelang yang cacat hukum dsb.* Bahwa perubahan hak status obyek jaminan yang dilakukan oleh terbantah III, adalah berdasarkan Risalah Lelang No. 139/48/2018, yang dikeluarkan oleh Terbantah II sebagai Pejabat Negara yang berhak melakukan Lelang Hak atas Jaminan yang di ikat dengan Hak Tanggungan, dan Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNL) Jember, adalah merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga oleh karena Perubahan HaK atas sebidang tanah sebagaimana SHM No. 553 luas 2.897 M2. Semula atas nama SUPIYATI (pembantah) dirubah menjadi atas nama IMAM MUSLIM (Terbantanh IV) adalah memuat suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau

Halaman 41 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata oleh karenanya hal tersebut adalah sah dan mengikat,

12. Bahwa Terbantah IV. Mengikuti Lelang secara Terbuka untuk umum dan sesuai prosedur hukum yang benar dan Lelang tersebut dilaksanakan oleh Terbantah II (KPNKL JEMBER) sebagai Pejabat Negara yang di tugasi sebagai pelaksana Lelang dan kemudian Terbantah IV. ditetapkan sebagai Pemenang Lelang atas sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999, luas 2.897 M2. terletak di Desa Wonorejo, Kec. Kencong, Kab. Jember, sebagaimana Risalah No. 139/48/2018, tanggal 18 Mei 2018. Maka lelang yang dilaksanakan oleh KPNKL Jember a quo adalah sah dan *mempunyai kekuatan hukum exscutorial*,

13. Bahwa Terbantah IV. Sebagai pemenang lelang yang wajib dilindungi kepentingan dan haknya, maka Terbantah IV. Menolak Permohonan Uitbaar bijvooraad (UBV) dari Pembantah,

14. Bahwa berangkat dari hal hal sebagaimana diuraikan tersebut di atas telah cukup bukti *jika Pembantah adalah Pembantah yang tidak baik*,

15. Bahwa Bantahan Pembantah yang tidak dianggapi secara terperinci satu persatu oleh Terbantah IV, mohon dianggap di tolak,

Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan tersebut di atas maka kami selaku Kuasa Hukum Terbantah IV. memohon kepada yang mulia Majelis Pengadilan Negeri Jember, yang memeriksa perkara ini untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi :

Dalam Eksepsi :

Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Terbantah IV. untuk seluruhnya;

Menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima,

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Bantahan Pembantah untuk seluruhnya,
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak baik,
3. Menyatakan Terbantah IV. Adalah Terbantah yang baik dan sebagai Pembeli yang ber-itikat baik, wajib di lindungi,
4. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang timbul,

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

Menimbang, bahwa Pembantah mengajukan bantahan kemudian mengajukan perubahan secara tertulis sebagaimana disebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa perubahan bantahan tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa perubahan tersebut telah menambah dan mengurangi posita serta menambah keterangan dalam petitum sehingga perubahan seperti itu tidak diperkenankan menurut hukum oleh karenanya selanjutnya Majelis Hakim mendasarkan pemeriksaan pada surat bantahan semula;

DALAM PROVISI.

Menimbang, bahwa dalam bantahannya Pembantah mengajukan tuntutan provisi agar menanggukkan pelaksanaan eksekusi terhadap obyek sengketa I dan obyek sengketa II sebagaimana dalam penetapan Eksekusi nomor 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr.

Menimbang, bahwa dalam persidangan Pembantah tidak mengajukan hal-hal atau keadaan-keadaan yang dapat dijadikan alasan mendesak untuk dapat dikabulkannya provisi tersebut maka provisi tersebut ditolak;

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya para Terbantah masing-masing telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Terbantah I.

1. Bantahan Pembantah Mengandung Cacat Formil Karena Terlambat Diajukan (*Exceptio Peremptoria*).

1. Bahwa Bantahan a quo adalah atas dasar adanya penetapan eksekusi riil dari Pengadilan Negeri Jember No. 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr, namun PEMBANTAH mendalilkan seluruh bantahannya terkait eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan yang menjadi agunan atas fasilitas pembiayaan/ kredit yang telah PEMBANTAH terima dari TERBANTAH I. Hal mana eksekusi hak tanggungan tersebut sudah selesai dilaksanakan dan sudah beralih kepemilikannya, sehingga Bantahan PENGGUGAT cacat secara formil karena terlambat diajukan;

2. Bahwa sebagai perbandingan dapat dirujuk putusan PN Surakarta No. 204/Pdt.Plw/2010/PN.Ska tanggal 11 Juli 2011, dalam putusannya menyebutkan bahwa pengajuan Bantahan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) harus dilakukan sebelum *executorial* (perjanjian lelang) dilaksanakan. Kalau Pembantah hendak mengajukan upaya hukum,

Halaman 43 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



setelah *executorial verkoop* dilaksanakan, maka upaya yang harus dilaksanakan adalah mengajukan gugat biasa dan bukan gugat Bantahan, hal mana sejalan dengan Putusan MA RI No. 697/K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977, yang berbunyi sebagai berikut:

“Sesuai dengan tata tertib beracara, formalitas pengajuan derden verzet terhadap eksekusi harus diajukan sebelum executorial verkoop dilaksanakan.”

Hal tersebut selaras pula dengan putusan MA RI No. 393/K/Sip/1975 tanggal 24 Januari 1980 jo. Putusan MA RI No. 1282/K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981, yang menyatakan:

“Oleh karena saat ini objek eksekusi telah beralih hak kepemilikannya kepada pemenang lelang yang mana akan dilakukan pengosongan, maka berdasarkan uraian serta bukti-bukti diatas, Bantahan dari Pembantah telah terlambat (tardif).”

2. Gugatan Bantahan Pembantah Mengandung Cacat Formil Error In Persona Karena Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (Exceptio In Persona).

1. Bahwa gugatan bantahan PEMBANTAH dalam perkara a quo mengandung cacat formil dalam bentuk keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat (*exception in persona*), kekeliruan tersebut sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya “Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata”, hlm. 434, yang menjelaskan sebagai berikut:

“Pihak-pihak yang menjadi subjek gugatan perlawanan “persis sama” dengan pihak-pihak yang terdapat dalam perkara yang hendak dieksekusi. Tidak ada pihak lain yang ikut dilibatkan. Persis murni seperti perkara semula.”

2. Bahwa sebagaimana didalilkan oleh PEMBANTAH sendiri di dalam posita Bantahannya, terhadap SHM No. 553 telah dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana Risalah Lelang No. 139/48/2018 dengan pembeli lelang adalah TERBANTAH IV, oleh karenanya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 200 ayat (11) HIR disebutkan:

“dengan demikian, jika Pemberi HT tidak mau atau enggan mengosongkan/ meninggalkan objek HT yang telah dijual lelang kepada pembeli lelang:

- Pemegang HT semula atau pembeli lelang, dapat meminta kepada ketua PN untuk mengosongkannya;
- berdasarkan permintaan itu, Ketua PN mengeluarkan atau menerbitkan surat penetapan yang

Halaman 44 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



berisi perintah kepada juru sita supaya melakukan eksekusi riil berupa pengosongan objek tersebut, jika perlu dengan bantuan polisi."

3. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka jelas bahwa Bantahan/ Perlawanan atas eksekusi a quo seharusnya ditujukan kepada pemohon eksekusi riil dalam hal ini pihak yang mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember, bukan kepada Terbantah I karena Terbantah I tidak mengajukan permohonan eksekusi riil atas objek yang dimaksudkan Pembantah;

3. Gugatan Bantahan Pembantah Tidak Terang Atau Isinya Gelap (Onduidelijk) Karena Mencampuradukkan Formulasi Gugat Biasa Dengan Gugat Bantahan (Exceptio Obscur Libel).

1. Bahwa Pembantah mengajukan gugatan dalam bentuk bantahan Terhadap Eksekusi namun pada posita dan petitumnya adalah formulasi gugat biasa *in casu* gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

2. Bahwa ketidakjelasan gugatan Bantahan PEMBANTAH tersebut dapat dibuktikan dengan adanya dalil pada posita angka 3 dan 4 dan petitum gugatan Bantahannya yang mendalilkan adanya peristiwa wanprestasi atas perjanjian kredit No. 086/ULM-KCNG/PK-MMR/X/2015 tanggal 12 Oktober 2015 dan Addendum PK No. 041/ULM-KCNG/PK-TMR/VIII/2016 tanggal 16 Agustus 2016 (keduanya secara bersama-sama selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**") yang dibuat oleh dan antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH I;

3. Bahwa Bantahan PEMBANTAH semakin kabur dan tidak jelas karena PEMBANTAH juga mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERBANTAH dan menuntut pembatalan lelang, hal mana membuktikan bahwa PEMBANTAH bingung dengan gugatannya apakah bermaksud mengajukan perlawanan atas eksekusi atau mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum;

4. Bantahan Pembantah Diajukan Dengan Dalil Yang Dicari-Cari Dan Dengan Niat Licik Untuk Menunda-Nunda Eksekusi (Exceptio Doli Prae Sintis).

Bahwa meskipun pada pokoknya Bantahan a quo adalah bantahan terhadap eksekusi atas Penetapan Pengadilan Negeri Jember No. 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN.Jmr namun terkait hal-hal yang didalilkan PEMBANTAH di dalam posita Bantahannya adalah dalil yang terlihat dicari-cari saja dan menunjukkan bahwa PEMBANTAH sesungguhnya adalah PEMBANTAH yang tidak benar (*kwaad opposant*);

Halaman 45 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



Eksepsi Terbantah II.

Eksepsi Persona Standi Non Judicio.

1. Bahwa penyebutan *Persoon* Terbantah II di dalam surat gugatan perlawanan Para Pelawan tidak tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintahan Republik Indonesia, Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur yang merupakan Instansi atasan dari Terbantah II.
2. Bahwa Terbantah II bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari badan hukum yang disebut Negara Republik Indonesia, di mana Instansi atasan Terbantah II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. DJKN cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur. Oleh karena itu Terbantah II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya.

Eksepsi Terbantah III.

Bahwa yang dijadikan obyek gugatan oleh Pembantah dalam Perkara a quo adalah hak atas tanah pada Sertifikat Hak Milik No.553/Desa Wonorejo.

Bahwa tindakan administratif yang dilakukan oleh Terbantah III untuk mencatat balik nama/peralihan hak milik atas tanah objek sengketa perkara memenuhi unsur- unsur sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat 3 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Bahwa mengacu pada ketentuan hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara pasal 53 ayat (1) menyatakan bahwa “seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai ganti rugi dan atau rehabilitasi”; Bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan yuridis tersebut diatas, Terbantah III berpendirian bahwa Pengadilan Negeri Jember tidak berwenang dan tidak mempunyai kompetensi untuk memeriksa, mengadili Terbantah III dalam perkara ini, akan tetapi yang berwenang dan mempunyai kompetensi untuk

Halaman 46 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Eksepsi Terbantah IV.

A. Tentang Kopetensi Absolut Pengadilan Negeri Jember.

a.1. Bahwa dalam Bantahan Pembantah mendalilkan dan memohon kepada Pengadilan Negeri Jember *"menyatakan bahwa risalah lelang atas nama Terbantah IV. Sebagai pemenang lelang terhadap obyek jaminan adalah Risalah Lelang yang cacat hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum"* (vide Petitum nomor 7);

Bahwa risalah lelang adalah merupakan penetapan tertulis Pejabat Tata Usaha Negara di dalam badan yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sengketa ini kewenangan mutlak dari Pengadilan Tata Usaha Negara (Kopetensi absolut);

a.2. Bahwa dalam Petitum Pembantah menyatakan bahwa Terbantah III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merubah obyek lelang sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999, luas 2.897 m². Semula atas nama SUPIYATI (pembantah) terletak di Desa Wonorejo, Kec, Kencong, Kab. Jember dirubah atas nama Terbantah IV, bahwa perubahan hak status obyek jaminan yang dilakukan oleh terbantah III, adalah berdasarkan Risalah Lelang No. 139/48/2018, yang dikeluarkan oleh Terbantah II sebagai Pejabat Negara yang berhak melakukan Lelang Hak atas Jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan, dan Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, adalah merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sehingga kewenangan untuk membatalkan perubahan Hak atas Tanah yang dikeluarkan oleh Terbantah III yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional Jember adalah kewenangan mutlak dari Pengadilan Tata Usaha Negara (Kopetensi absolut);

B. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Obscure Libel).

Bahwa Terbantah IV mohon kepada majelis hakim memeriksa perkara ini untuk menolak secara keseluruhan perubahan bantahan yang telah diajukan oleh Pembantah karena **Merubah Isi Dari Pokok Perkara**;

C. Tentang Bantahan Pembantah Kabur (Obscure Libel) Dalam Penyebutan Subjek Hukum.

Gugatan haruslah diajukan terhadap badan hukum (Perseroan Terbatas) itu sendiri dan bukan diajukan terhadap diri Direktur Utama dari Badan Hukum Tersebut (Perseroan Terbatas);

Halaman 47 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



D. Tentang Gugatan Penggugat Tidak Sesuai Dengan Kaidah Hukum Dan Peraturan Perundang-Undangan.

Bahwa dalil Bantahan Pembantah antara posita dengan posita lainnya tidak nyambung dan saling berdiri sendiri dan cenderung mencampur aduk antara Permohonan Penjadwalan Ulang (RESHEDULING) dan Persyaratan Kembali (reconditioning) serta Penetapan Kembali (restructuring) dengan bantahan mengenai penetapan limit lelang serta bantahan mengenai perbuatan melawan hukum, seharusnya Bantahan Pembantah focus kepada Bantahan terhadap Penetapan Eksekusi No. 17/Pdt. Eks/2019/PN. Jmr, Pengadilan Negeri Jember dan oleh karenanya Bantahan Pembantah a quo adalah tidak jelas arah dan tujuannya, dan bertentangan dengan kaedah hukum dan peraturan perundang undangan, sehingga mohon dinyatakan di tolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi para Terbantah tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai kewenangan absolut yang diajukan oleh Terbantah I, Terbantah III dan Terbantah IV telah diputus dalam Putusan Sela dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut Terbantah I, Terbantah III dan Terbantah IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menangguk biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa eksepsi selain mengenai kewenangan, maka diperiksa bersama-sama dalam pemeriksaan pokok perkara, dalam arti tidak diputus sendiri dalam putusan sela;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terbantah I Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Eksepsi Terbantah I.

1. Bantahan Pembantah Mengandung Cacat Formil Karena Terlambat Diajukan (*Exceptio Peremptoria*).

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terbantah I menyatakan bahwa hasil lelang telah selesai dilaksanakan karena obyek lelang telah beralih nama kepada pemenang lelang sehingga bantahan ini terlambat diajukan;



Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab telah diakui oleh kedua belah pihak bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan lelang oleh Terbantah I melalui Terbantah II, selanjutnya atas permintaan Terbantah IV, Terbantah III telah melakukan alih nama sertifikat obyek sengketa dari atas nama Pembantah menjadi atas nama Terbantah IV sebagai pemenang lelang. Bahwa berdasarkan jawab jinawab pula dan dari hasil pemeriksaan setempat, bahwa obyek sengketa (obyek lelang) ternyata masih dikuasai oleh pihak Pembantah sehingga eksekusi riil berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 17/Pdt.Eks.Gr/2019/PN Jmr belum selesai dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksekusi tersebut belum selesai dilaksanakan, maka sudah tepat Pembantah mengajukan bantahan dan bukanlah gugatan (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 1281/K/sip/1979);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi ini tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

2. Gugatan Bantahan Pembantah Mengandung Cacat Formil Error In Persona Karena Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (Exceptio In Persona).

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terbantah I menyatakan bahwa bantahan/perlawanan atas eksekusi a quo seharusnya ditujukan kepada pemohon eksekusi riil dalam hal ini Terbantah IV sebagai pihak yang mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember, bukan kepada Terbantah I karena Terbantah I tidak mengajukan permohonan eksekusi riil atas objek yang dimaksudkan Pembantah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bantahan Pembantah, bahwa dalil pokok pembantah adalah bahwa Terbantah I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang tanpa seijin dan sepengetahuan Pembantah telah secara sepihak menetapkan Harga limit Lelang sebesar Rp. 150.620.150,-(seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah). Bahwa selain itu dalam pelaksanaan lelang atas obyek sengketa I dan II tidak melalui tim appraisal independen untuk menilai dan sekaligus sebagai tolak ukur dalam menentukan Harga limit lelang, dan seolah olah Harga Limit Lelang ditentukan secara sepihak dan tidak pernah melibatkan tim independen maupun appraisal, sehingga penetapan lelang dan proses lelang tersebut cacat hukum karena tidak sesuai dengan aturan dan perundang undangan yang berlaku sehingga Pembantah menilai patutlah dinyatakan batal demi hukum.



Menimbang, bahwa oleh karena dalam dalilnya Pembantah tersebut Terbantah I telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah tepat jika Terbantah I ditarik sebagai pihak yang dibantah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi ini tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

3. Gugatan Bantahan Pembantah Tidak Terang Atau Isinya Gelap (Onduidelijk) Karena Mencampuradukkan Formulasi Gugat Biasa Dengan Gugat Bantahan (Exceptio Obscur Libel).

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terbantah I menyatakan bahwa Pembantah mendalilkan adanya peristiwa wanprestasi atas perjanjian kredit No. 086/ULM-KCNG/PK-MMR/X/2015 tanggal 12 Oktober 2015 dan Addendum PK No. 041/ULM-KCNG/PK-TMR/VIII/2016 tanggal 16 Agustus 2016 (keduanya secara bersama-sama selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**") yang dibuat oleh dan antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH I namun bantahan PEMBANTAH kabur dan tidak jelas karena PEMBANTAH juga mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERBANTAH dan menuntut pembatalan lelang, hal mana membuktikan bahwa PEMBANTAH bingung dengan gugatannya apakah bermaksud mengajukan perlawanan atas eksekusi atau mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bantahan Pembantah, dalam positanya mendalilkan adanya peristiwa wanprestasi atas perjanjian kredit No. 086/ULM-KCNG/PK-MMR/X/2015 tanggal 12 Oktober 2015 dan Addendum PK No. 041/ULM-KCNG/PK-TMR/VIII/2016 tanggal 16 Agustus 2016 (keduanya secara bersama-sama selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**") yang dibuat oleh dan antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH I;

Menimbang, bahwa sedangkan dalil pokok bantahan Pembantah adalah bahwa Terbantah I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang tanpa seijin dan sepengetahuan Pembantah telah secara sepihak menetapkan Harga limit Lelang sebesar Rp. 150.620.150,- (seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah). Bahwa selain itu dalam pelaksanaan lelang atas obyek sengketa I dan II tidak melalui tim appraisal independen untuk menilai dan sekaligus sebagai tolak ukur dalam menentukan Harga limit lelang;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil tentang adanya wanprestasi tersebut adalah rangkaian peristiwa yang melatar belakangi terjadinya lelang yang dilakukan oleh Terbantah II atas permintaan Terbantah I.



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi ini tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

4. Bantahan Pembantah Diajukan Dengan Dalil Yang Dicari-Cari Dan Dengan Niat Licik Untuk Menunda-Nunda Eksekusi (Exceptio Doli Prae Sintis).

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terbantah I menyatakan bahwa Pembantah dalam posita bantahannya mengemukakan dalil yang terlihat dicari-cari saja dan menunjukkan bahwa Pembantah sesungguhnya adalah Pembantah yang tidak benar (*kwaad opposant*);

Menimbang, bahwa tentang benar tidaknya Pembantah maka hal tersebut bukan merupakan persoalan eksepsional yang dapat diajukan dalam eksepsi, melainkan harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi ini tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

Eksepsi Terbantah II.

Eksepsi Persona Standi Non Judicio.

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terbantah II menyatakan bahwa penyebutan *Persoon* Terbantah II di dalam surat gugatan perlawanan Pembantah tidak tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintahan Republik Indonesia, Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur yang merupakan Instansi atasan dari Terbantah II.

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab diketahui bahwa Pembantah tidak mampu membayar atau melunasi sisa hutangnya kepada Terbantah I, sehingga Terbantah I menilai hal tersebut adalah wanprestasi, selanjutnya Terbantah I mengajukan permohonan pelelangan umum terhadap objek jaminan hak tanggungan SHM No. 553 tahun 1999, luas 2.897 m² terletak di Desa Wonorejo, Kec. Kencong, Kab. Jember kepada Terbantah II yang selanjutnya Terbantah II telah melaksanakan pelelangan umum dan Terbantah IV ditetapkan sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbantah II didalilkan sebagai pihak yang telah melaksanakan pelelangan dalam perkara a quo, maka sudah tepat Pembantah mengajukan bantahan cukup kepada Terbantah II sebagai pihak yang secara langsung melakukan perbuatan itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi ini tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

Eksepsi Terbantah IV.



1. Tentang Bantahan Pembantah Kabur (Obscure Libel) Dalam Penyebutan Subjek Hukum.

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terbantah IV menyatakan bahwa gugatan haruslah diajukan terhadap badan hukum (Perseroan Terbatas) itu sendiri dan bukan diajukan terhadap diri Direktur Utama dari Badan Hukum Tersebut (Perseroan Terbatas);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa pihak yang dimaksud sebagai Terbantah I, disebutkan adalah Direktur PT. Permodalan Nasional Mandiri (Persero) ULaMM Jember c/q Manager Unit Layanan Modal Mikro PNM (Persero) ULaMM Kencong dengan alamat Jl. Kartini Desa Wonorejo, Kec. Kencong, Kabupaten Jember. Bahwa penyebutan direktur ataupun manager unit pelayanan yang dimaksudkan adalah jabatannya atau dalam kedudukannya, dan bukanlah sebagai nama pribadinya yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi ini tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

2. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Obscure Libel).

Menimbang, bahwa Terbantah IV mohon kepada majelis hakim memeriksa perkara ini untuk menolak secara keseluruhan perubahan bantahan yang telah diajukan oleh Pembantah karena merubah isi dari pokok perkara;

Menimbang, bahwa keberatan tentang perubahan gugatan bukan materi eksepsi yang dapat menyebabkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, namun perubahan gugatan diperiksa bersama dalam pemeriksaan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi ini tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

3. Tentang Gugatan Penggugat Tidak Sesuai Dengan Kaidah Hukum Dan Peraturan Perundang-Undangan.

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terbantah IV menyatakan bahwa dalil bantahan Pembantah antara posita dengan posita lainnya tidak nyambung dan saling berdiri sendiri, tidak jelas arah dan tujuannya, dan bertentangan dengan kaedah hukum dan peraturan perundang undangan, sehingga mohon dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah disampaikan sebelumnya bahwa menurut Majelis Hakim, bahwa bantahan Pembantah sudah jelas yaitu bahwa bahwa Terbantah I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang tanpa seijin dan sepengetahuan Pembantah telah secara sepihak menetapkan Harga limit Lelang sebesar Rp. 150.620.150,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah). Bahwa selain itu dalam pelaksanaan lelang atas obyek sengketa I dan II tidak melalui tim appraisal independen untuk menilai dan sekaligus sebagai tolak ukur dalam menentukan Harga limit lelang, dan seolah olah Harga Limit Lelang ditentukan secara sepihak dan tidak pernah melibatkan tim independen maupun appraisal, sehingga penetapan lelang dan proses lelang tersebut cacat hukum karena tidak sesuai dengan aturan dan perundang undangan yang berlaku sehingga Pembantah menilai patutlah dinyatakan batal demi hukum.

Menimbang, bahwa mengenai bantahan Pembantah apakah sesuai atau tidak sesuai dengan kaidah hukum dan peraturan perundang-undangan, maka hal tersebut harus dipertimbangkan dalam pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi ini tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka seluruh eksepsi tersebut ditolak;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah pada pokoknya adalah bahwa bermula sekitar bulan Agustus tahun 2016 Pembantah telah mengikatkan diri dengan Terbantah I sebagaimana tertuang dalam ADENDUM PERJANJIAN KREDIT Nomor: 041/ULM-KNCNG/PK-TMR/VIII/2016 dalam suatu perjanjian pemberian fasilitas kredit plafon Kredit sebesar Rp. 150.000.000,-(Seratus lima puluh juta Rupiah) dengan jangka waktu pinjaman 36 (tiga puluh enam) berakhir pada tanggal 16 Agustus 2019 yang diikuti dengan penyerahan agunan milik dan atas nama Terbantah I kepada Terbantah I berupa sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999 seluas \pm 2.897 m² a/n SUPIYATI terletak di desa Wonorejo Kec. Kencong Kabupaten Jember agunan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan. Bahwa, pada mulanya Pembantah telah membayar secara tertib angsuran kredit tersebut sebesar Rp. 5.936.650,- mulai dari angsuran pertama s/d angsuran ke enam; Selanjutnya Pembantah mengalami keterlambatan dan hambatan sehingga tidak bias membayar kredit tersebut, hal ini karena Pembantah mengalami kemerosotan dalam usahanya beternak bebek potong. Bahwa Terbantah I tanpa seijin dan sepengetahuan Pembantah telah secara sepihak menetapkan Harga limit Lelang sebesar Rp. 150.620.150,-(seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah). Bahwa sangat jelas terlihat kesewenang-wenangan Terbantah I dalam hal Penentuan Harga Limit Lelang karena jika melihat Nilai limit lelang Rp. 150.620.150,-(seratus lima puluh juta enam ratus

Halaman 53 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah) maka harga tanah obyek sengketa tersebut dihargai jauh dibawah harga pasaran, penentuan harga limit lelang tidak sesuai dengan harga pasaran tanah dan Rumah didaerah obyek lelang yang apabila dijual sesuai harga pasaran saat ini obyek sengketa I dan II akan laku sekitar Rp. 2.000.000.000,-, (dua milyar rupiah), sehingga tindakan Terbantah I yang menentukan Harga Limit lelang jauh dibawah harga pasaran adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan kepentingan Pembantah, karena berdasarkan prinsip yang berlaku dalam Appraisal (penilaian) tidaklah mungkin harga tanah menurun kecuali mungkin terjadi bencana alam (force majeure). Bahwa selain itu dalam pelaksanaan lelang atas obyek sengketa I dan II tidak melauai tim appraisal independen untuk menilai dan sekaligus sebagai tolak ukur dalam menentukan Harga limit lelang, dan seolah olah Harga Limit Lelang ditentukan secara sepihak dan tidak pernah melibatkan tim independen maupun appraisal, sehingga penetapan lelang dan proses lelang tersebut cacat hukum karena tidak sesuai dengan aturan dan perundang undangan yang berlaku sehingga patutlah dinyatakan batal demi hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pembantah telah mengikatkan diri dengan Terbantah I dengan suatu perjanjian pemberian fasilitas kredit sebagaimana tertuang dalam Addendum Perjanjian Kredit No. 041/ULM-KCNG/PK-TMR/VIII/2016;
2. Bahwa perjanjian pemberian fasilitas kredit tersebut diikuti dengan penyerahan agunan milik dan atas nama Pembantah kepada Terbantah I berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 553 seluas 2897 m² tahun 1999, terletak di Desa Wonorejo, Kec. Kencong, Kab. Jember;
3. Bahwa Pembantah tidak mampu membayar atau melunasi sisa hutangnya kepada Terbantah I, sehingga Terbantah I menilai hal tersebut adalah wanprestasi, selanjutnya Terbantah I mengajukan permohonan pelelangan umum terhadap objek jaminan hak tanggungan SHM No. 553 tahun 1999, luas 2.897 m² terletak di Desa Wonorejo, Kec. Kencong, Kab. Jember kepada Terbantah II;
4. Bahwa Terbantah IV mengikuti Lelang atas sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999, luas 2.897 m² terletak di Desa Wonorejo, Kec. Kencong, Kab. Jember yang dilaksanakan oleh Terbantah II atas permintaan Terbantah I tersebut dan Terbantah IV ditetapkan sebagai pemenang lelang;
5. Bahwa Terbantah III telah merubah obyek lelang Sebidang tanah SHM No. 553 tahun 1999 seluas ± 2.897 m² semula atas nama a/n SUPIYATI (Pembantah) terletak di desa Wonorejo Kec. Kencong Kabupaten Jember dirubah atas nama Terbantah IV atas permintaan Terbantah IV;



Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

apakah benar Terbantah I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menetapkan harga limit lelang terhadap obyek lelang, sebesar Rp. 150.620.150,00 (seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah) secara sepihak oleh Terbantah I tanpa melibatkan tim appraisal independen di mana nilai tersebut adalah jauh di bawah nilai pasaran, sehingga penetapan lelang dan proses lelang tersebut cacat hukum karena tidak sesuai dengan aturan dan perundang undangan yang berlaku sehingga patutlah dinyatakan batal demi hukum?

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

Menimbang, bahwa Pembantah untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Pembantah yaitu alat bukti surat:

- Foto copy Adendum Perjanjian Kredit Nomor:041/ULM-KNCNG/PK-TMR/VIII/2016, tanggal 16 Agustus 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
- Foto copy Sertifikat Hak Milik, No. 553 Tahun 1999 seluas \pm 2.897 m² atas nama Supiyati, terletak di Desa Wonorejo Kec. Kencong Kabupaten Jember, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2
- Foto copy Kutipan Risalah Lelang KPKNL Jember, No. 139/48/2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3
- Foto copy Salinan Risalah Lelang, No. 139/48/2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
- Foto copy Risalah Teguran (Aamaning) permohonan Eksekusi Nomor 17/Pdt.Eks.Gr/2019/ PN. Jmr, tanggal 5 Desember 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
- Foto copy Surat Keterangan Nomor:590/05/35.09.20.2005/2020, tanggal 13 Januari 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 sampai dengan P-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbantah I untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-19 dan tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Terbantah I yaitu alat bukti surat:

- Foto copy Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan, Nomor 086/ULM-KCNG/SP3M/X/2015, tanggal 12 Oktober 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-1;
- Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor 086/ULM-KCNG/PK-MMR/X/2015, tanggal 12 Oktober 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-2;
- Foto copy Tanda Terima Pencairan Pembiayaan PNM ULM/F-014 Rev.01, Nomor NPP:086/ULM-Kcng/TTP/X/2015, tanggal 12 Oktober 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-3;
- Foto copy Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan, Nomor 041/ULM-KCNG/SP3M/VIII/2016, tanggal 15 Agustus 2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-4;
- Foto copy Addendum Perjanjian Kredit, Nomor 041/ULM-KCNG/PK-TMR/VIII/2016, tanggal 16 Agustus 2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-5;
- Foto copy Tanda Terima Pencairan Pembiayaan PNM ULM/F-014 Rev.01, Nomor NPP:041/ULM-Kcng/NPP/VIII/2016, tanggal 16 Agustus 2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-6;
- Foto copy Sertifikat Hak Milik, No.553 luas 2.897 m2 atas nama SUPIYATI yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Kencong, Kab. Jember, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-7;
- Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.33/2016, tanggal 13 Januari 2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-8;
- Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.3472/2016, tanggal 07 September 2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-9;
- Foto copy Surat Peringatan I Nomor: 193/SP I/ULAMM-KCNG/III/17, tertanggal 17 Maret 2017, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-10;

Halaman 56 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto copy Surat Peringatan II Nomor: 217/SPII/ULAMM-KCNG/III/17, tertanggal 24 Maret 2017, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-11;
- Foto copy Surat Peringatan III Nomor: 230/SPIII/ULAMM-KCNG/III/17, tertanggal 31 Maret 2017, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-12;
- Foto copy Surat Pemberitahuan Pemasangan Plang, tertanggal 17 April 2017, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-13;
- Foto copy Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang oleh KPKNL Jember, Nomor: S-295/PNM-JBR/RMD/XII/2017, tanggal 11 Desember 2017, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-14;
- Foto copy Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang oleh KPKNL Jember, Nomor: S-477/PNM-JBR/RMD/V/2018, tanggal 05 Mei 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-15;
- Foto copy Pengumuman Lelang Ulang melalui Surat kabar Harian "Memo Timur" tanggal 11 Mei 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-16;
- Foto copy surat Pemberitahuan terkait Hasil Lelang Jaminan, Pengumuman No. 169 tanggal 30 Mei 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-17;
- Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor 103/48/2017, Tanggal 16 April 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-18;
- Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor 139/48/2018, Tanggal 18 Mei 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-19;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-7 sampai dengan T.I-15 dan T.I-17 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Terbantah II untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.II-1 sampai dengan T.II-12 dan tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Terbantah I yaitu alat bukti surat:

- Foto copy Risalah Lelang No.139/48/2018 tanggal 18 Mei 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-1;

Halaman 57 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto copy Surat Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, Nomor:S-452/PNM-JBR/IV/2018, tanggal 17 April 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-2
- Foto copy Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang, Nomor S-645/WKN.10/KNL.04/2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-3
- Foto copy Perjanjian Kredit Nomor:086/ULM-KCNG/PK-MMR/X/2015 tanggal 12 Oktober 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-4
- Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.33/2016, tanggal 13 Januari 2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-5;
- Foto copy Sertifikat Hak Milik, No.553 luas 2.897 m2 atas nama SUPIYATI yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Kencong, Kab. Jember, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-6;
- Foto copy Surat Peringatan I Nomor: 193/SP I/ULAMM-KCNG/III/17, tertanggal 17 Maret 2017, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-7;
- Foto copy Surat Peringatan II Nomor: 217/SPII/ULAMM-KCNG/III/17, tertanggal 24 Maret 2017, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-8;
- Foto copy Surat Peringatan II Nomor: 230/SPIII/ULAMM-KCNG/III/17, tertanggal 31 Maret 2017, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-9;
- Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor:530/2017, tertanggal 27 Desember 2017, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-10;
- Foto copy Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 11 Mei 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-11;
- Foto copy Pengumuman Lelang Ulang melalui Surat kabar Harian "Memo Timur" tanggal 11 Mei 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-12;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-4 sampai dengan T.II-9 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Terbantah III untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.III-1 sampai dengan T.III-2 dan tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Halaman 58 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Terbantah III yaitu alat bukti surat:

- Foto copy Sertifikat Hak Milik, No.553 luas 2.897 m2 atas nama SUPIYATI yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Kencong, Kab. Jember, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-1;
- Foto copy Kutipan Risalah Lelang Nomor 139/48/2018, Tanggal 18 Mei 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Terbantah IV untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.IV-1 sampai dengan T.IV-2 dan tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Terbantah IV yaitu alat bukti surat:

- Foto copy Risalah Lelang Nomor 139/48/2018, Tanggal 18 Mei 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV-1;
- Foto copy Sertifikat Hak Milik, No.553 luas 2.897 m2 atas nama SUPIYATI yang terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Kencong, Kab. Jember, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.IV-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Terbantah I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara secara sepihak menetapkan Harga limit Lelang sebesar Rp. 150.620.150,- (seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah) dan tidak pernah melibatkan tim independen maupun appraisal, sehingga penetapan lelang dan proses lelang tersebut cacat hukum karena tidak sesuai dengan aturan dan perundang undangan yang berlaku sehingga patutlah dinyatakan batal demi hukum.

Menimbang bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERdata), yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."



Menimbang bahwa dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

- a. ada perbuatan yang dilarang;
- b. ada kesalahan;
- c. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kesalahan;
- d. ada kerugian.

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti P-1 sampai dengan P-6 yang diajukan oleh Pembantah sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Pembantah tidak mengajukan bukti yang menunjukkan bahwa penetapan harga limit lelang sebesar Rp. 150.620.150,- (seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah) ditetapkan sendiri oleh Terbantah I tanpa melibatkan tim appraisal. Bahwa sebaliknya Terbantah I mengajukan bukti surat T.I-9 berupa foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.3472/2016, tanggal 07 September 2016, yang menyatakan obyek jaminan berupa SHM nomor 553 atas sebidang tanah seluas 2.897 m2 (obyek sengketa dalam perkara a quo) dibebani hak tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang sejumlah Rp.108.000.000,00 (seratus delapan juta rupiah), hal mana diakui oleh Pembantah dalam dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Terbantah I yang diberi tanda T.I-14 berupa foto copy Surat Pemberitahuan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang oleh KPKNL Jember, Nomor: S-295/PNM-JBR/RMD/XII/2017, tanggal 11 Desember 2017, pelaksanaan lelang telah diberitahukan kepada Pembantah dan Pembantah tidak mengajukan pembuktian yang dapat membuktikan sebaliknya. Bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat T.I.16 berupa foto copy Pengumuman Lelang Ulang melalui Surat kabar Harian "Memo Timur" tanggal 11 Mei 2018, dicantumkan harga limit sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), yang mana dalam dalil Pembantah disebutkan sebesar Rp. 150.620.150,- (seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah), yang kemudian berdasarkan bukti surat P-3 yang bersesuaian dengan bukti surat T.I-19 berupa foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor 139/48/2018, Tanggal 18 Mei 2018, telah ditunjuk sebagai pembeli yaitu Imam Muslim (Terbantah IV) dengan harga lelang sebesar Rp. 150.620.150,- (seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 jo T.I.-5 berupa foto copy ADENDUM PERJANJIAN KREDIT Nomor: 041/ULM-KNCNG/PK-TMR/VIII/2016 nilai kredit (hutang) Pembantah kepada Terbantah I adalah sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta Rupiah), dengan jangka waktu pinjaman 36 (tiga puluh enam) berakhir pada tanggal 16 Agustus 2019, yang kemudian oleh Terbantah I ditetapkan total kewajiban yang belum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diselesaikan oleh Pembantah adalah sebesar Rp. 137.519.490,00 (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus sembilan belas ribu empat ratus sembilan puluh rupiah) sebagaimana bukti T.I-13 berupa foto copy Surat Pemberitahuan Pemasangan Plang, tertanggal 17 April 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka penetapan harga limit lelang sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) telah lebih tinggi dari nilai hak tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang yaitu sejumlah Rp.108.000.000,00 (seratus delapan juta rupiah), oleh karenanya menurut Majelis Hakim bahwa penilaian limit lelang tersebut telah wajar, demikian pula dengan harga lelang sebesar Rp. 150.620.150,-(seratus lima puluh juta enam ratus dua puluh ribu seratus lima puluh rupiah) oleh pembeli yaitu Imam Muslim (Terbantah IV) telah lebih tinggi dari nilai total kewajiban yang belum diselesaikan oleh Pembantah yaitu sebesar Rp. 137.519.490,00 (seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus sembilan belas ribu empat ratus sembilan puluh rupiah);

Menimbang, bahwa dalil Pembantah yang menyatakan nilai limit tersebut jauh di bawah harga pasaran harus didukung oleh bukti-bukti yang cukup, sedangkan Pembantah tidak mengajukan bukti yang dapat mendukung dalilnya tersebut. Bahwa bukti P-6 berupa foto copy Surat Keterangan Nomor:590/05/35.09.20.2005/2020, tanggal 13 Januari 2020, yang menerangkan tafsiran harga obyek sengketa sekitar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) hanya berupa surat keterangan dari kepala desa, yang mana kepala desa bukan pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan tafsiran harga benda (tanah), maka bukti tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Pembantah tidak dapat membuktikan dalil bantahannya yang pokok;

Menimbang, bahwa karena itu bantahan Pembantah harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan petitum serta alat-alat bukti selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pembantah ditolak, maka Pembantah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI.

Menolak Provisi Pembantah.

DALAM EKSEPSI.

Menolak eksepsi Para Terbantah untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

Halaman 61 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



1. Menolak bantahan
Pembantah untuk seluruhnya;

2. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.
4.280.000,00 (empat juta dua ratus delapan puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Negeri Jember, pada hari Kamis, tanggal 23 Juli 2020 oleh Majelis
Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri
Jember Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Jmr tanggal 29 Januari 2020, putusan
tersebut pada hari Rabu, tanggal 29 Juli 2020 diucapkan dalam persidangan
terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim
Anggota tersebut, Hamsiyah, S.H. Panitera Pengganti dan kuasa Pembantah,
serta kuasa masing-masing Para Terbantah;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wisnu Widodo, S.H.

Ni Gusti Made Utami, S.H.

Rr. Diah Poernomojekti, S.H.

Panitera Pengganti,

Hamsiyah, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp. 6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp. 10.000,00;
3. Pendaftaran.....	:	Rp. 30.000,00;
4.....P	:	Rp. 50.000,00;
roses	:	
5.....P	:	Rp. 60.000,00;
NBP	:	
6.....P	:	Rp. 2.350.000,00;
anggilan	:	
7.....P	:	Rp. 1.750.000,00;
emeriksaan setempat	:	
8.....P	:	Rp. 24.000,00;
enggandaan.....	:	
Jumlah	:	Rp. 4.280.000,00;

(empat juta dua ratus delapan puluh ribu Rupiah);