



PUTUSAN

Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Jamhuri**, NIK : 3328130603810001, Tempat tgl lahir : Tegal, 06-03-1981, Umur : 40 tahun, Warganegara : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Pendidikan: S.M.A, Alamat : Kebasen, Rt. 02, Rw. 06, Desa. Kebasen, Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal. Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan I**;
2. **Rodjikin**, NIK : 3328133112580143, Tempat tgl lahir : Tegal, 31-12-1958, Umur : 63 Tahun, Warganegara : Indonesia, Pekerjaan : Buruh lepas, Pendidikan Terakhir : S.D, alamat : Sutapranan, Rt. 02, Rw. 01, Ds. Sutapranan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal. Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan II**;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Charles Sinaga, S.H, Advokat dari Kantor Hukum Charles Sinaga, S.H, M.H & Rekan, yang beralamat di Jln. Raya Kertasari, Pd. Bader Ds. Kertasari, Kec. Surodadi Kab. Tegal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 29 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 208/SK/2024/PN Tgl pada tanggal 6 Agustus 2024 ;

Lawan:

1. **Dermawan Yuni Satria**, NIK. 3328132506820003, beralamat di Jalan Nakula, Rt.001, Rw.006, Kelurahan Kejambon, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal. Selanjutnya disebut sebagai **Terlawan I**;
2. **PT Bank Perkreditan Rakyat Mega Arta Mustika**, berkedudukan dahulu di Jalan Raya Barat Nomor 39, Balamoa, Kabupaten Tegal. Sekarang berkedudukan di Jalan Garuda Nomor.22 Desa Kemantran, Rt.04, Rw. 02, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1.

Halaman 1 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tatag Waskito, 2. Ahmad Muzaki berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 001/LEGAL/VIII/2024, tanggal 10 Agustus 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal No. 213/SK/2024/PN.Tgl pada tanggal 13 Agustus 2024 selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II**;

3. Menteri Keuangan RI, di Jakarta Cq, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pusat Jakarta Cq, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Wilayah Jawa Tengah di Semarang Cq, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal, beralamat di Jalan KS. Tubun Nomor.12 Kota Tegal, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Hermawan Sukmajati, 2. Abdul Khalim, 3. Rita Ambar Sari., 4. Suharyadi, Kusmayanti, 5. Marsya Denny Harisukma berdasarkan Surat Kuasa Nomor : SKU-515/MK.6/KN.7/2024, tanggal 31 Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal No. 231/SK/2024/PN.Tgl pada tanggal 27 Agustus 2024 selanjutnya disebut sebagai **Terlawan III**;

4. Pemerintah Republik Indonesia di Jakarta Cq, Kantor Badan Pertanahan Nasional RI dan Tata Ruang Pusat di Jakarta Cq, Kantor Pertanahan Nasional RI dan Tata Ruang Wilayah Jawa Tengah di Semarang Cq, Kepala Kantor Pertanahan Nasional RI dan Tata Ruang Kabupaten Tegal, di Jalan Jendral A.Yani Slawi, Kabupaten Tegal. Selanjutnya disebut sebagai **Terlawan IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal No.26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl, tanggal 22 Juli 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Halaman 2 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal No.26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl, tanggal 2 Desember 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Setelah membaca:

- Penetapan Hakim Ketua Majelis, No. 26/Pen.Pdt.G/2024/ PN Tgl, tanggal 22 Juli 2024 tentang penetapan hari sidang;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak dipersidangan;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan;

Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 22 Juli 2024 dalam Register Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 7 Februari 2024, Pelawan Eksekusi I dan Pelawan Eksekusi II telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Tegal dalam Perkara Nomor. 34/Pdt.G/2022/PN.Tgl, dengan amar Putusan "Menerima Eksepsi dari Terguat I (pada saat itu Terlawanan Eksekusi II sebagai Tergugat I) yang mengatakan bahwa Pengadilan Negeri Tegal tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo, sebagaimana dalam perjanjian kredit Nomor. 004-05608/MAN/PK/V/17 tertanggal 30 Mei 2017 yang berwenang memutus perkara adalah Pengadilan Negeri Slawi Kabupaten Tegal;
2. Kemudian Pelawan Eksekusi I dan Pelawan Eksekusi II mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Jawa-tengah di Semarang Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tegal tersebut, oleh Pengadilan Tinggi Jawa-Tengah di Semarang di daftar dalam Perkara Nomor. 110/PDT/2023/PT. Smg dan diputus pada tanggal 29 Maret 2023 dengan amar putusan

Halaman 3 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor. 34/Pdt.G/2022/PN.Tgl, tertanggal 7 februari 2023 tersebut;

3. Bahwa sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor. 34/Pdt.G/2022/PN.Tgl, tertanggal 7 februari 2023 jo Nomor. 110/PDT/2023/PT. Smg dan diputus pada tanggal 29 Maret 2023, pada tanggal 25 Maret 2024, Pelawan Eksekusi I dan Pelawan Eksekusi II, mengajukan gugatan Ingkar janji ke Pengadilan Negeri Slawi terdaftar dalam Perkara Nomor. 17/Pdt.G/2024/PN.Slw, persidangan dalam tahap acara jawab Jinawab;

4. Bahwa dalam gugatan ingkarjanji di Pengadilan Negeri Slawi, Para Pelawan Eksekusi bermula sebagai dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor.004-05608/MAM/PK/V/17. Pelawan Eksekusi I meminjam uang kepada Terlawan Eksekusi II sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah). Bahwa untuk pengembalian pinjaman uang tersebut dilakukan secara Angsuran berjangka, suku bunga sebesar 18% pertahun, pembayaran bunga uang setiap bulannya sebesar Rp.1.899.999,- (Satu Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Rupiah). Dengan pembayaran tempo jangka waktu selama 60 (Enam Puluh) bulan, terhitung sejak dimulainya angsuran pertama paling lambat tanggal 30 Juni 2017 sampai dengan tanggal 30 Mei 2022 sebagaimana dalam surat Perjanjian Kredit Nomor. 004-05608/MAM/PK/V/17 Tertanggal 30 Mei 2017 dalam Pasal 6; bahwa utang Pelawan Eksekusi I sisa tinggal sebesar Rp. 48.502.000 (empat puluh delapan lima puluh dua ribu rupiah);

5. Bahwa sebagaimana tertera dalam perubahan perjanjian pokok dibuat perjanjian baru tertanggal 30 Juni 2020, Nomor .002-19127/MAM/PK/VI/20, bahwa utang Pelawan Eksekusi I kepada Terlawan Eksekseksi II sebesar Rp. 48.502.000 (empat puluh delapan lima puluh dua ribu rupiah);

6. Bahwa terhadap utang sebesar tersebut diatas, Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2021 Pelawan Eksekusi I telah membayar angsuran utang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) guna membayar angsuran

Halaman 4 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

utang, namun Terlawan I tidak mencatatnya dalam pembukuan pembayaran Pengurangan angsuran. Sebagaimana dalam Pasal 6 angka ke 3. Sehingga Terlawan mengingkari Perjanjian sebagai mana Perjanjian Kredit Nomor.004-05608/MAM/PK/V/17 tertanggal 30 Mei 2017;

7. Kemudian Pelawan Eksekusi I dan Pelawan Eksekusi II mengajukan gugatan Ingkar janji ke Pengadilan Negeri Slawi dengan alasan :

a. Terlawan Eksekusi II mengingkari Perjanjian Kredit Nomor.004-05608/MAM/PK/V/17 tertanggal 30 Mei 2017 Sebagaimana dalam Pasal 6 angka ke 3, yang menyatakan setiap pembayaran pengurangan angsuran yang dilakukan oleh Debitur (Pelawan Eksekusi I) di bukukan ke dalam pembukuan pembayaran pengurangan utang. Namun dalam pembayaran angsuran utang tertanggal 27 Oktober 2021, Terlawan Eksekusi II P.T Bank Perkeriditan Rakyat Mega Arta Mustika ("Bank Swasta") yang disebut sebagai Terlawan Eksekusi II, terhadap uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), guna membayar setoran angsuran Kredit atas nama Jamhuri (Pelawan Eksekusi I) Nomor. Rekening 01-002-19127. Akan tetapi uang pembayaran setoran angsuran kredit tersebut tidak di masukkan sebagai pembayaran angsuran pengurangan utang oleh Terlawan Eksekusi II. sebagaimana dalam surat perjanjian "setiap Debitur (Pelawan Eksekusi I) membayar uang angsuran Kredit guna mengurangi pinjaman Debitur (Pelawan Eksekusi I)". namun uang pembayaran angsuran utang tersebut dikuasai sendiri oleh Terlawan Eksekusi II tidak dimasukkan sebagai pembayaran angsuran pengurangan utang Pelawan Eksekusi I;

b. Bahwa perjalanan waktu bulan Oktober tahun 2021 masih setatus siaga Pandemi Virus Corona , di akibatkan dari dampak Pandemi Virus Corona pada tahun 2019. Perbuatan Terlawan Eksekusi II tidak mengindahkan dan sangat bertentangan dengan Peraturan OJK Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai kebijakan (Countercyclical) Dampak dari Penyebaran Corona Visus Disease 2019, yang menyatakan

Halaman 5 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl

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)



bahwa segala pembayaran cicilan Kredit dapat ditangguhkan/ditunda atau dilongarkan dengan kebijakan selama dalam suasana Pandemi Virus Corona, pada tahun 2021 masih dalam perpanjangan status Virus Corona. Namun Terlawan Eksekusi II tidak mengindahkan Peraturan OJK Nomor 11/POJK.03/2020 tersebut. Terlawan Eksekusi melakukan pelelang terhadap barang jaminan milik Para Pelawan Eksekusi, guna Terlawan Eksekusi II menguasai seluruh hasil penjualan lelang untuk menambah modal usaha Terlawan Eksekusi II tersebut;

c. Bahwa untuk memperoleh keadilan yang hakiki, pada setiap eksekusi lelang yang dilakukan/dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri adalah yang "sangat adil", karena perhitungan harga limit terhadap lelang tersebut dihitung oleh Apresel (Penafsir) yang diberi wewenang oleh Undang-Undang Sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 320/K/Pdt. 1980 tanggal 20 Mei 1984, bahwa Putusan ini tidak membenarkan pelaksanaan *executoriale verkoop* berdasarkan *klausul eigenmachtige verkoop* dilakukan sendiri oleh Kreditor tanpa melalui Pengadilan Negeri, dengan alasan sebagai berikut :

- Setiap penjualan lelang (*Executoriale verkoop*) berdasarkan Pasal 224 HIR, mestinya melalui campur tangan Pengadilan. Dengan tujuan untuk memperoleh keadilan yang hakiki bagi para pihak-pihak.
- Penjualan lelang tidak sah, jika langsung dilakukan jawatan lelang.
- Sebab yang dimaksud jawatan umum pada Pasal 121 KUHPerdata adalah Pengadilan;

d. Bahwa Terlawan Eksekusi II mengahiri perjanjian Kredit yang ditandatangani oleh Terlawan Eksekusi II dengan Pelawan Eksekusi I "tanpa ada putusan dari Pengadilan Negeri" yang mengatakan bahwa Pelawan Eksekusi I telah melakukan Wanprestasi kepada Terlawan Eksekusi II. seharusnya Terlawan Eksekusi II untuk guna mengahiri perjanjian dapat melakukan gugatan sederhana ke Pengadilan Negeri

Halaman 6 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2015, yang telah di ubah dan diperbaharui dalam Peraturan Mahkamah agung Nomor 4 Tahun 2019 "Tentang Gugatan Sederhana". Namun Terlawan Eksekusi II tidak mengajukan gugatan sederhana kepada Pengadilan Negeri. Dan belum ada putusan pengadilan yang mengatakan bahwa Pelawan I telah ingkar janji atau telah Wanprestasi kepada Terlawan II;

e. Bahwa adaya persekongkolan Terlawan Eksekusi I dengan Terlawan Eksekusi II dengan Pamong Desa setempat yaitu kakak Terlawan Eksekusi I untuk melakukan penjualan lelang dengan harga jauh dari harga limit (Pasaran setempat).

Harga limit harga tanah dan ditambah harga bangunan seluruhnya seharga Rp. Rp. 616.000.000,- (enam ratus enam belas juta rupiah) Sebagaimana Surat Keterangan Harga Tanah yang dibuat oleh bapak Kepala Desa Sutapranan Kecamatan Dukuhturi Kabupaten Tegal pada tanggal 30 Januari 2023;

1. Harga tanah sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per M^2 X luas 112 M^2 = Rp. 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah);
2. Harga bangunan rumah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per M^2 X 112 M^2 = Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah).

Jadi jumlah tanah dan bangunan seluruhnya Rp. 616.000.000,- (enam ratus enam belas juta rupiah) – dilelang oleh Terlawan III dengan harga Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) lelang selisih sangat jauh. Uang hasil penjualan lelang tersebut "sampai sekarang" seluruhnya dikuasai oleh P.T Bank Perkeriditan Rakyat Mega Arta Mustika (Terlawan Eksekusi II);

f. Bahwa barang yang dilelang tidak atau tanpa melalui Putusan atau Penetapan Pengadilan Negeri, harga jual tersebut jauh dibawah harga pasaran (Harga limit) setempat; "sebagaimana dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor.106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor. 93/PMK.06/2010 memberikan kontruksi hukum terkait nilai limit

Halaman 7 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



hususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah dan bangunan mengatakan Penetapan Nilai Limit Berdasarkan "Penilai oleh Penilai Independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya". Bahwa dalam penentuan harga limit tersebut Terlawan Eksekusi II tidak melampirkan harga limit yang dibuat Penilai oleh Penilai Independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya";

g. Bahwa perbuatan Terlawan II sangat bertentangan atau tidak mengindahkan pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1966 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah." Atas kesepakatan pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, Penjualan Objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua Pihak". Seharusnya Terlawan Eksekusi II memberi kesempatan kepada Para Pelawan Eksekusi untuk menjual sendiri jaminan tersebut kepada orang lain. agar dapat memperoleh harga tertinggi;

h. Bahwa perbuatan Terlawan Eksekusi II sangat bertentangan dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor.31/150/KEP/DIR tertanggal 12 November 1998; Restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan Bank dalam usaha Perkreditan agar Debitur dapat memenuhi Kewajibannya. Jadi tujuan dari Restrukturisasi adalah :

- Untuk menghindari kerugian bagi Bank karena Bank harus menjaga Kualitas Kredit yang telah diberikan.
- Untuk membantu memperingan kewajiban Debitur sehingga dengan keringanan ini Debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar hutangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya.
- Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan, karena penyelesaian melalui lembaga-lembaga hukum dalam praktiknya sangat merugikan Debitur (Pelawan Eksekusi I);

Halaman 8 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



8. Bahwa Para Pelawan Eksekusi pada tanggal 19 November 2021 telah mengajukan permohonan “blokir” peralihan hak pada orang lain terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor.17 atas nama dahulu RODJIKIN (atas nama Pelawan Eksekusi II) , luas tanah 112 M2, tanggal Sertifikat 04-02-2008, dengan Nomor surat ukur 03/Sutapranan/2008, terletak di Desa Sutapranan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal. Dan Para Pelawan Eksekusi melalui Kuasa Hukum telah melakukan pembayaran biaya Blokir tersebut kepada Terlawan Eksekusi IV sebesar Rp. 50.000.- (lima puluh ribu rupiah) tetapi Terlawan IV melakukan peralihan hak milik terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor.17 kepada Terlawan Eksekusi I;

9. Bahwa terhadap peralihan hak, yang dilakukan oleh Terlawan Eksekusi IV kepada Terlawan Eksekusi I, atau kepada orang lain terhadap objek perkara harus memperhatikan/mengindahkan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. “Dilarang peralihan hak milik kepada orang lain dalam keadaan setatus sengketa perkara”. Dengan demikian setiap peralihan hak yang dilakukan oleh Terlawan Eksekusi IV kepada Terlawan Eksekusi I sangat bertentangan dengan Hukum ;

10. Bahwa berhubung terhadap Permohonan Eksekusi Nomor. 3/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Tgl yang dimohonkan oleh Terlawan Eksekusi I masih berstatus Perkara di Pengadilan Negeri Slawi terdaftar dalam Perkara Nomor. 17/Pdt.G/2024/PN.Slw, dalam proses persidangan masih dalam tahap acara jawab nijawab. Terhadap Objek Perkara atau terhadap objek Eksekusi Sertifikat Hak Milik Nomor.17 atas nama dahulu RODJIKIN (atas nama Pelawan Eksekusi II sekarang atas nama Terlawan Eksekusi I), luas tanah 112 M2, tanggal Sertifikat 04-02-2008, dengan Nomor surat ukur 03/Sutapranan/2008, terletak di Desa Sutapranan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal dengan batas-batas :

- Sebelah Utara tanah milik H. Busro;
- Sebelah Selatan tanah milik Kusnadi;
- Sebelah Timur tanah milik Rodjikin;
- Sebelah Barat tanah Negara;

Halaman 9 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tegal Cq, Majelis Hakim yang Mulia Pemeriksa Perkara untuk dapat mengabulkan terlebih dahulu Putusan Sela dalam Provisi yang diajukan oleh Para Pelawan Eksekusi;

Dari alasan-alasan tersebut diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tegal Cq, Majelis Hakim yang Mulia Pemeriksa Perkara berkenan memutuskan dan mengadili :

Dalam Provisi.

- Menerima dan Mengabulkan Permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Para Pelawan Eksekusi;
- Memerintahkan menangguhkan rencana Pelaksanaan Eksekusi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor. 3/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Tgl. yang masih bersetatus sengketa Perkara Gugatan di Pengadilan Negeri Slawi Nomor. 17/Pdt.G/2024/PN.Slw. menunggu sampai Putusan perkara tersebut berkekuatan hukum yang mengikat (Ingkrah);

Dalam Pokok Perkara.

Primer.

- Mengabulkan Perlawanan Eksekusi untuk seluruhnya yang diajukan oleh Para Pelawan Eksekusi;
- Menyatakan Bahwa Para Pelawan Eksekusi adalah Pelawan yang beretikat baik dan benar;
- Menetapkan batal dan tidak mengikat demi hukum Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor. 3/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Tgl; dalam pelaksanaan Eksekusi tersebut masih dalam bersetatus gugatan sengketa di Pengadilan Negeri Slawi Perkara nomor. 17/Pdt.G/2024/PN.Slw, terhadap Objek Perkara tanah darat diatasnya berdiri bangunan rumah terdatar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. Nomor.17 atas nama dahulu RODJIKIN (atas nama Pelawan Eksekusi II sekarang atas nama Terlawan Eksekusi I), luas tanah 112 M2, tanggal Sertifikat 04-02-2008, dengan Nomor surat ukur 03/Sutapranan/2008, terletak di Desa Sutapranan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal dengan batas-batas :

Halaman 10 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara tanah milik H. Busro;
- Sebelah Selatan tanah milik Kusnadi;
- Sebelah Timur tanah milik Rodjikin;
- Sebelah Barat tanah Negara;
- Menghukum Terlawan eksekusi I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara Perlawanan Eksekusi ini;

Subsida

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Pelawan hadir kuasanya, Terlawan I menghadap sendiri dipersidangan, Terlawan II, Terlawan III masing-masing hadir diwakili oleh Kuasanya sedangkan Terlawan IV tidak datang menghadap maupun menunjuk wakilnya ataupun Kuasanya untuk hadir menghadap dipersidangan meskipun telah dipanggil sesuai dengan relaas panggilan No.26/Pdt.Plw/2024/PN.Tgl masing-masing tertanggal 22 Juli 2024, tanggal 7 Agustus, 2024, tanggal 13 Agustus 2024, tanggal 21 Agustus 2024, tanggal 4 September 2024, tanggal 18 Oktober 2024, tanggal 22 Oktober 2024, tanggal 29 Oktober 2024, tanggal 7 November 2024, tanggal 17 November 2024, tanggal 12 November 2024, tanggal 21 November 2024, dan tanggal 3 Desember 2024;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang dihadiri oleh kedua belah pihak, telah dijelaskan arti pentingnya perdamaian dalam penyelesaian sengketa antar kedua belah pihak berperkara melalui jalur Mediasi di Pengadilan sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan telah dijelaskan pula tata cara dalam upaya perdamaian melalui jalur mediasi tersebut, yang mana atas kesepakatan kedua belah pihak, Majelis Hakim telah menunjuk Mediator Hakim Sdri Indah Novi Susanti, SH.MH, yang telah terdaftar pada Pengadilan Negeri Tegal, sesuai dengan Penetapan Hakim etua Majelis Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl, tanggal 13 Agustus 2024, untuk memfasilitasi Mediasi upaya perdamaian diantara para pihak;

Halaman 11 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Menimbang, bahwa sesuai dengan Laporan dari Mediator tertanggal 20 Agustus 2024, pada pokoknya menyatakan bahwa upaya perdamaian antara pihak telah diupayakan, tetapi perdamaian itu tidak berhasil (gagal mencapai kesepakatan damai), karenanya pemeriksaan persidangan perkara ini dimulai dengan membaca Surat Gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka Para Pelawan, Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan masing-masing pihak menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pelawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Terlawan I :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa terhadap Perkara No. 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl sebelumnya telah ada Perkara No. 17 /Pdt.G/2024/PN Slw, dan sebelumnya Perkara No.20/Pdt G/2023/PN. Slw yang telah diputus pada tanggal 6 Maret 2024 oleh Pengadilan Negeri Slawi, dengan amar putusan adalah :

Dalam Eksepsi :

1) Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I tersebut;

Dalam Pokok Perkara :

- 1) Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- 2) Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah..

2. Bahwa terhadap putusan tersebut Para Pelawan tidak melakukan Upaya Hukum Banding, yang artinya Para Pelawan Menerima Putusan tersebut, sehingga terhadap perkara perdata tersebut telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht) tertanggal 20 maret 2024.

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Terlawan I mengikuti Lelang Sesuai prosedur yang dilaksanakan oleh Kantor KPKNL Tegal, pada tanggal 28 Oktober 2021 dengan obyek Lelang Tanah & bangunan SHM no 17 luas 112 m2 terletak di Desa Sutapranan, Kec.Dukuhturi, Kab.Tegal, yang kemudian

Halaman 12 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



setelah selesai batas akhir penawaran, Terlawan I ditetapkan sebagai Pemenang Lelang;

2. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 513/41/2021 pada tanggal 2 November 2022, Terlawan I mengajukan proses Balik Nama Kepemilikan SHM dari sebelumnya A.n Rodjikin menjadi A.n Darmawan Yuni Satria secara prosedur, melalui Badan Pertanahan Slawi, dan saat ini Proses Balik Nama telah selesai;

3. Bahwa Terlawan I mulai ditetapkan sebagai pemenang lelang dari tanggal 28 Oktober 2021 hingga saat ini tanggal 23 September 2024 (Kurang lebih 2 Tahun 1 Bulan) belum bisa menguasai obyek Tanah & Bangunan tersebut, justru Para Pelawan secara illegal menguasai, memasuki, menempati, memanfaatkan obyek Tanah dan Bangunan Hak milik Terlawan I (A.N Darmawan Yuni Satria);

4. Bahwa perkara perdata ini sebelumnya telah berulang kali dilakukan gugatan oleh Para Pelawan yaitu :

- 1) Perkara No. 5/Pdt.G/2021/PN Slw;
- 2) Perkara No. 34/Pdt.G/2022/PN Tgl;
- 3) Banding Perkara No.110/PDT/2023/PT SMG;
- 4) Perkara No. 20/Pdt.G/2023/PN Slw (Telah Inkracht)/ berkekuatan hukum tetap, dan saat ini Para Pelawan kembali melakukan Gugatan Perkara dengan No Perkara No. 17 /Pdt.G/2024/PN Slw, dengan Para Penggugat, Para Tergugat dan Obyek yang sama, ini menunjukkan bahwa yang dilakukan oleh Para Penggugat adalah hanya mengulur-ulur waktu saja;

3. Bahwa berdasarkan Poin 1-4 diatas, maka Terlawan I pada tanggal 11 Juli 2023 memohon bantuan kepada Pengadilan Negeri Tegal, dengan melakukan Permohonan Eksekusi Pengosongan dengan Perkara No.3/Pdt.Eks/2023/PN.TGL, namun hingga sampai saat ini belum bisa dilaksanakan;

4. Bahwa kemudian Para Pelawan melakukan Gugatan Perlawanan Eksekusi Perkara Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl, sekali lagi bahwa perbuatan Para Pelawan hanya untuk mengulur-ulur waktu saja.

Halaman 13 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



5. Bahwa dalil Para Pelawan pada posita Nomor 7 huruf e yang menyatakan ada persekongkolan Terlawan I dan II dengan Pamong Desa setempat untuk melakukan penjualan lelang dengan harga jauh dari harga limit adalah dalil yang tidak benar (Fitnah) dan mengada-ada, sehingga dalil tersebut harus ditolak;

Maka : Berdasarkan uraian tersebut diatas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Terlawan I;
2. Menolak Gugatan Para Pelawan seluruhnya atau setidaknya tidak memutuskan Gugatan Para Pelawan Tidak Dapat Diterima;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah secara hukum, kepemilikan atas obyek Tanah dan Bangunan yang terletak di desa Sutapranan Kecamatan Dukuhturi Kabupaten Tegal, milik Terlawan I sesuai bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17 atas nama Darmawan Yuni Satria (Terlawan I);
3. Memerintahkan Para Pelawan untuk mengosongkan Obyek Tanah dan Bangunan Hak Milik Terlawan I sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17 atas nama Darmawan Yuni Satria;
4. Memerintahkan Para Pelawan atau siapapun yang di izinkan oleh Para Pelawan yang memasuki, menempati, memanfaatkan obyek Tanah dan Bangunan Hak Milik Terlawan I sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17 atas nama Darmawan Yuni Satria;
5. Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal untuk melaksanakan Eksekusi Pengosongan;
6. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila majelis Hakim berpenadapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Jawaban Terlawan II :

Dalam Eksepsi :

Halaman 14 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa Penggugat mengajukan beberapa eksepsi, antara lain sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa dalil Gugatan Para Pelawan mempunyai keterkaitan dengan Pengikatan Perjanjian Kredit antara Pelawan I bersama istrinya (SITI FUZIANAH) dengan Terlawan II sebagaimana dalam Perjanjian Kredit Nomor 004-05608/MAM/PK/V/2017 tertanggal 30 Mei 2017, maupun perubahan perjanjian Kredit Nomor 002-19127/MAM/PK/VI/2020 tertanggal 30 Juni 2020 yang mana Perjanjian Kredit tersebut diketahui dan ditandatangani di hadapan Notaris EVA FIDIAWATI, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tegal, dan Perjanjian tersebut di atas juga telah di legalisasi oleh Notaris EVA FIDIAWATI, S.H., M.Kn.

2. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Notaris EVA FIDIAWATI, S.H., M.Kn. sebagai pihak dalam perkara a quo, maka Gugatan Para Pelawan menjadi cacat formil. Hal ini sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 114/1973, yang menyatakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap, sehingga mengakibatkan Gugatan Para Pelawan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3. Bahwa Gugatan Para Pelawan dalam posita poin 9 menjelaskan bahwa Terlawan IV telah mengalihkan hak kepemilikan kepada Terlawan I, yang mana secara tidak langsung telah membuktikan bahwa Para Pelawan telah mengetahui secara sadar bahwa Hak Kepemilikan atas sebidang tanah dan/atau tanah berikut bangunan tersebut telah berpindah kepada Terlawan I. Seperti yang diketahui bersama bahwa Terlawan I sebagai seseorang yang sudah menikah, maka sebidang tanah dan/atau tanah berikut bangunan tersebut dimiliki pula oleh istri dari Terlawan I;

Halaman 15 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



4. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya istri Terlawan I dan SITI FUZIANAH (istri Pelawan I) sebagai pihak dalam gugatan menjadikan perkara a quo tidak terang duduk soal yang sebenarnya secara tuntas dan menyeluruh sebagai pemilik yang sah bersama suaminya, sehingga mengakibatkan gugatan perlawanan Para Pelawan telah cacat formil dan sudah seharusnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas (Obscuur Libel)

1. Bahwa Gugatan Para Pelawan adalah gugatan Perlawanan Eksekusi, akan tetapi Para Pelawan tidak menunjukkan secara jelas dan detail dasar dan alasan Para Pelawan mengajukan Perlawanan Eksekusi. Para Pelawan hanya menyampaikan bahwa objek eksekusi atau objek perkara masih terdaftar dalam perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Slw, namun tidak menjelaskan mengenai dalil untuk melawan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I yaitu Permohonan Nomor 3/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Tgl.

2. Bahwa gugatan yang diajukan Para Pelawan dikatakan sebagai upaya pengaburan dalam rangkaian proses eksekusi sebagaimana dalam Permohonan Eksekusi Nomor 3/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Tgl. yang diajukan oleh Terlawan I, sehingga sangat beralasan bahwa gugatan Perlawanan Eksekusi Para Pelawan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka berdasarkan eksepsi yang diajukan tersebut, maka sudah sepatutnya dan berdasarkan hukum, Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Terlawan II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Perlawanan Eksekusi Para Pelawan seluruhnya atau setidaknya memutuskan Gugatan Perlawanan Para Pelawan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Dalam Pokok Perkara

Halaman 16 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Dalil-dalil Terlawan II sebagaimana diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas mohon dianggap juga sebagai bagian yang tidak terpisahkan (mutatis mutandis) dalam pokok perkara. Selanjutnya perkenankan Terlawan II mengajukan jawaban terhadap gugatan Para Pelawan terkait pokok perkara, sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan I merupakan nasabah dari Terlawan II, dimana Pelawan I sebagai debitur dan Terlawan II sebagai kreditur, yang mana telah diikat dengan Perjanjian Kredit Nomor 004-05608/MAM/PK/V/2017 tertanggal 30 Mei 2017;
2. Bahwa dalam Perjanjian Kredit tersebut, Pelawan I bersama istrinya yaitu SITI FUZIANAH menandatangani Perjanjian Kredit, berupa pinjaman sebesar Rp 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) dalam jangka waktu 60 tahun dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp 1.899.999,- (Satu Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Rupiah);
3. Bahwa terhadap perjanjian tersebut di atas telah dilakukan Perubahan sebagaimana dalam Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 002-19127/MAM/PK/VI/20 tertanggal 30 Juni 2020;
4. Bahwa selama berjalannya kredit tersebut, Penggugat I tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kredit, yang mana Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu Surat Peringatan I Nomor 008/COLL-SP-I/DIR-MAM/IX/2020 tanggal 2 September 2020, Surat Peringatan II Nomor 005/COLL-SP-II/DIR-MAM/XII/2020 tanggal 2 Desember 2020, Surat Peringatan III Nomor 062/COLL-SP-III/DIR-MAM/II/2021 tanggal 25 Februari 2021, serta Surat Pemberitahuan Rencana Pendaftaran Lelang Nomor 085/COLL-SPRPL/DIR-MAM/III/2021 tanggal 18 Maret 2021 dan Surat Pemberitahuan Rencana Pendaftaran Lelang Nomor 085/COLL-SPRPL/DIR-MAM/VIII/2021 tanggal 14 Agustus 2021. Namun adanya surat-surat tersebut tidak pernah diindahkan oleh Pelawan I, sehingga Terlawan II melakukan pelelangan terhadap agunan milik Pelawan I melalui Tergugat III;

Halaman 17 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



5. Bahwa sebagaimana dalam Perjanjian Kredit yang ditandatangani oleh Pelawan I bersama istrinya yang bernama SITI FUZIANAH dan ditandatangani pula oleh Terlawan II serta berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 6 yang berbunyi "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Artinya, Pelawan I dan Terlawan II telah menyepakati mengenai klausula tersebut;

6. Bahwa mengenai penjelasan di atas dikuatkan dengan adanya Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya", sehingga sudah seharusnya Pelawan I dengan Terlawan II mentaati semua isi perjanjian tersebut;

7. Bahwa dalil Para Pelawan pada posita Nomor 7 huruf e yang menyatakan ada persekongkolan Terlawan I dan II dengan Pamong Desa setempat untuk melakukan penjualan lelang dengan harga jauh dari harga limit adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada, sehingga dalil tersebut harus ditolak;

8. Bahwa dalil gugatan Para Pelawan yang menyatakan seluruh uang hasil penjualan lelang dikuasai oleh Terlawan II adalah dalil yang tidak berdasar dan sangat mengada-ada, karena uang penjualan lelang tersebut setelah dikurangi segala kewajiban dan hutang Pelawan I kepada Terlawan II, maka sisanya kemudian dikembalikan kepada Pelawan I melalui pendebitan ke rekening tabungan milik Pelawan I dan dapat diambil kapan saja apabila Pelawan I menghendaki, sehingga dalil gugatan tersebut tidak berdasar dan harus ditolak;

9. Bahwa untuk selebihnya dalil gugatan perlawanan Para Pelawan harus ditolak karena tidak mempunyai DASAR HUKUM DAN ALASAN YANG JELAS. Karena sudah sangat jelas bahwa dalam Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya",

Halaman 18 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



sehingga sudah seharusnya semua yang ada di dalam perjanjian tersebut harus ditaati oleh kedua belah pihak;

Maka berdasarkan pertimbangan dan alasan sebagaimana yang telah dijelaskan tersebut, Terlawan II mohon yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan, dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak memutuskan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaring);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Yang Mulia majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Jawaban Terlawan III;

Gugatan Yang Diajukan Para Penggugat Adalah Gugatan Ne Bis In Idem

1. Bahwa terhadap perkara perdata Nomor 26/Pdt.Bth/2024/Pn Tgl sebelumnya telah ada perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Slw dan sebelumnya perkara gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN.Slw yang telah diputus pada tanggal 06 Maret 2024 oleh Pengadilan Negeri Slawi dengan amar putusan adalah :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat tersebut

Dalam Pokok Perkara:

2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah

Halaman 19 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



2. Bahwa terhadap putusan tersebut, Para Penggugat tidak mengajukan banding sehingga terhadap perkara perdata tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) tertanggal 20 Maret 2024;
3. Adapun untuk para pihak yang berperkara dan obyek perkara juga sama,yaitu:

Uraian	Perkara Nomor 20/Pdt.G/2023/PN.Slw	Perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Slw	Perkara Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN.Tgl
A. Para pihak			
Para Penggugat	Jamhuri; Rodjikin	Jamhuri; Rodjikin	Jamhuri; Rodjikin
Tergugat	<div>- PT. BANK PERKERIDITAN RAKYAT MEGA ARTA MUSTIKA selaku Terlawan Eksekusi II,</div> <div>- KPKNL Tegal selaku Terlawan Eksekusi III,</div> <div>- DERMAWAN YUNI SATRIA selaku Terlawan Eksekusi III,</div>	<div>- PT. BANK PERKERIDITAN RAKYAT MEGA ARTA MUSTIKA selaku Terlawan Eksekusi II,</div> <div>- KPKNL Tegal selaku Terlawan Eksekusi III,</div> <div>- DERMAWAN YUNI SATRIA selaku Terlawan Eksekusi III,</div>	<div>- Dermawan Yuni Satria selaku Terlawan Eksekusi II</div> <div>- BANK PERKERIDITAN RAKYAT MEGA ARTA MUSTIKA selaku Terlawan Eksekusi III,</div> <div>- KPKNL Tegal selaku Terlawan Eksekusi III,</div> <div>- Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan Tata Ruang, Kabupaten Tegal selaku Terlawan Eksekusi IIV</div>
	<div>- Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik</div>	<div>- Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik</div>	

Halaman 20 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



	Indonesia dan Tata Ruang, Kabupaten Tegal selaku Turut Tergugat,	Indonesia dan Tata Ruang, Kabupaten Tegal selaku Terlawan Eksekusi IIV,	
B. Obyek Sengketa			
	Sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 17 seluas 112 m ² atas nama Rodjikin, terletak di Desa Sutapranan Kec. Dukuhturi Kab. Tegal.	Sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 17 seluas 112 m ² atas nama Rodjikin, terletak di Desa Sutapranan Kec. Dukuhturi Kab. Tegal.	Sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 17 seluas 112 m ² atas nama Rodjikin, terletak di Desa Sutapranan Kec. Dukuhturi Kab. Tegal.

4. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 647/K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 dengan tegas dan jelas dinyatakan bahwa “bilamana suatu objek gugatan yang disengketakan oleh para pihak telah diputuskan dan diadili, dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa objek sengketa telah diberikan status hukum dalam putusan. Karena itu adanya perkara yang sama objeknya dengan putusan hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku azas *nebis in idem*.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka *Nebis in Idem* tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga karena adanya kesamaan objek sengketanya. Sehingga terhadap perkara Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN.Tgl tersebut adalah *Nebis in Idem*, dan demi hukum Gugatan pemohon tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 21 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon dianggap telah termasuk kedalam pokok perkara ini, serta Terlawan Eksekusi III menolak seluruh dalil Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Terlawan Eksekusi III tidak akan menjawab dalil-dalil Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Terlawan Eksekusi III.
3. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Terlawan Eksekusi III pada pokoknya terkait dengan pelaksanaan lelang atas sebidang tanah berikut bangunan dan atau segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 17 seluas 112 m² atas nama Rodjikin, terletak di Desa Sutapranan Kecamatan Dukuhturi Kabupaten Tegal yang dilakukan oleh Terlawan Eksekusi III melalui perantara KPNL Tegal (*in casu* Terlawan Eksekusi III).
4. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor 004-05608/MAM/PK/V/17 tanggal 30 Mei 2017 Dan Perubahan Perjanjian Pokok Nomor 002-19127/MAM/PK/VI/20 tanggal 30 Juni 2020 adalah Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur, dengan barang jaminan berupa objek sengketa.
5. Bahwa faktanya, Penggugat tidak dapat melunasi utangnya kepada Terlawan Eksekusi II. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Para Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
6. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUH Perdata).
7. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (P

Halaman 22 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



MH), dan menarasikannya sebagai korban dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik. Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada itikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Perjanjian dan Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

9. Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* telah dilakukan lelang oleh KPKNL Tegal *in casu* Terlawan Eksekusi III pada Tanggal 28 Oktober 2021, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 513/41/2021 dengan hasil Laku Terjual.

10. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* dilakukan atas permohonan dari PT BPR Mega Arya Mustika *in casu* Terlawan Eksekusi II sesuai surat nomor: 001/LELANG/DIR-MAM/VIII/2021 tanggal 18 Agustus 2021 perihal Permohonan Lelang Baru;

11. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Terlawan Eksekusi II telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Terlawan Eksekusi III tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 7 *Vendureglement* dan Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur: "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."

Oleh karena itu Terlawan Eksekusi III menerbitkan Penetapan Jadwal Lelang sesuai surat: S-971/WKN.09/KNL.05/2021 tanggal 22 September 2021.

Halaman 23 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



12. Bahwa lelang yang dilaksanakan Terlawan Eksekusi III didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT)

13. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Terlawan Eksekusi III adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana sesuai pasal 6 UUHT telah dinyatakan secara tegas bahwa: "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".

14. Bahwa lelang dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 004-05608/MAM/PK/V/17 tanggal 30 Mei 2017, Perubahan Perjanjian Pokok Nomor 002-19127/MAM/PK/VI/20 tanggal 30 Juni 2020, menunjukan dan membuktikan bahwa antara Pelawan Eksekusi dengan Terlawan Eksekusi II/BPR Mega Arta Mustika ada hubungan hukum yaitu hutang piutang yang sah sebagaimana yang diakui oleh Pelawan Eksekusi pada dalil posita Nomor 5 (lima)

15. Bahwa objek sengketa telah diikat hak tanggungan yaitu Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama No.03312/2017 tanggal 22 Agustus 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.359/2017 tanggal 25 Juli 2017.

16. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur,

Halaman 24 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

17. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan Penggugat atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT yang berbunyi "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".

18. Bahwa kemudian, ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT mengatur sebagai berikut:

"*Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. *Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*"

Juga sesuai dengan Ketentuan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT)

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

19. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, jelas merupakan suatu tindakan yang berdasar hukum bagi Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan atas objek jaminan untuk mengajukan permohonan pelaksanaan lelang kepada Turut Terlawan Eksekusi II sebagai Kantor Lelang Negara guna pelunasan piutang Debiturnya *in casu* Para Penggugat.

20. Bahwa dengan demikian tidak terbantahkan lagi proses pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* adalah tindakan yang sah

Halaman 25 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



dan berdasar hukum karena dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

21. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kabupaten Tegal yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 03312/2017 tanggal 22 Agustus 2017 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 359/2017 tanggal 25 Juli 2017.

22. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Terlawan Eksekusi III telah memberikan surat peringatan kepada Debitur *in casu* Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu

- Surat Peringatan Pertama No. 008/COLL-SP-I/DIR-MAM/IX/2020 tanggal 2 September 2020,
- Surat Peringatan Kedua No. 005/COLL-SP-II/DIR-MAM/XII/2020 tanggal 2 Desember 2020, dan
- Surat Peringatan Ketiga No. 062/COLL-SP-III/DIR-MAM/II/2021 tanggal 25 Februari 2021.

23. Bahwa selain itu, pelaksanaan lelang ini juga telah diberitahukan kepada pihak Debitur oleh Terlawan Eksekusi III melalui surat: Nomor : 056/LELANG/DIR-MAM/IX/2021 tanggal 29 September 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi dan Permintaan untuk Mengosongkan Objek Lelang, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan akan dilakukan lelang,

24. Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual *in casu* Terlawan Eksekusi III telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran pada tanggal 29 September 2021 sebagai pengumuman pertama dan melalui Surat Kabar Harian Radar Tegal pada tanggal 14 Oktober 2021.

25. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Halaman 26 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Lelang, Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal telah menerbitkan SKPT Nomor: 158841/2021 tanggal 27 Oktober 2021.

26. Bahwa perlu Terlawan Eksekusi III sampaikan penentuan nilai limit merupakan kewenangan Penjual *in casu* Terlawan Eksekusi III dan nilai limit yang ditetapkan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

27. Bahwa sebagaimana Pasal 47-50 PMK dimaksud telah dijelaskan konstruksi hukum mengenai penentuan nilai limit lelang, sebagai berikut:

Pasal 47 :

- 1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.*
- 2) *Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.*
- 3) *Ketentuan keharusan terdapat Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum / usaha swasta.*
- 4) *Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.*
- 5) *Ketentuan pencantuman sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikecualikan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak.*
 - a. *Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat secara tertulis dan disampaikan oleh Penjual kepada:*
 - b. *Penyelenggara Lelang sebagai dokumen persyaratan lelang; atau Pejabat Lelang sebelum Lelang dimulai, dalam hal Nilai Limit tidak dicantumkan dalam Pengumuman Lelang*
- 6) *Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), mekanisme penyampaian Nilai Limit pada Lelang Terjadwal Khusus ditentukan tersendiri oleh Penyelenggara Lelang.*

Halaman 27 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Pasal 48 :

- 1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
 - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
 - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
 - c. harga perkiraan sendiri.
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki
- 3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.
- 4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Non eksekusi Sukarela.

Pasal 49 :

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000, 00 (lima miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau
- d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

Halaman 28 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Pasal 50 :

Dalam pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. *menunjukkan laporan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai;*
- b. *menunjukkan laporan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir;*
- c. *menunjukkan laporan hasil penilaian atau penaksiran terbaru, dalam hal laporan hasil penilaian atau penaksiran sebelumnya tidak berlaku lagi atau terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual; atau*
- d. *menunjukkan harga perkiraan sendiri terbaru, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada harga perkiraan sendiri oleh Penjual.*

28. Bahwa dalam pelaksanaan lelang *a quo* nilai limit yang ditetapkan oleh pihak Penjual/Terlawan Eksekusi III sesuai surat penetapan Harga Limit Lelang Nomor: 003/LELANG/DIR-MAM/VIII/2021 tanggal 18 Agustus 2021. Penetapan harga limit tersebut merupakan kewenangan dan tanggung jawab pihak Penjual/Terlawan Eksekusi III, hal ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana Pasal 47 ayat (2) jo Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga dengan demikian penentuan harga limit lelang adalah sah karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

29. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* yang dilaksanakan pada tanggal 28 Oktober 2021 terhadap obyek sengketa *a quo* telah laku terjual dengan hasil penawaran tertinggi oleh Saudara Darmawan Yuni Satria *in casu* Terlawan Eksekusi III sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) telah melampaui harga limit maka Saudara Darmawan Yuni

Halaman 29 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Satria *in casu* Terlawan Eksekusi III ditunjuk sebagai pembeli yang sah pada pelaksanaan lelang tanggal 28 Oktober 2021, dimana pelaksanaan lelang *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya SAH menurut hukum.

30. Bahwa selain itu, perlu Terlawan Eksekusi III tegaskan bahwa Pembeli Lelang yang sah serta beritikad baik juga harus mendapat perlindungan hukum. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu :

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".
- b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
- c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
- d. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
- e. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
- f. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".

31. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Terlawan Eksekusi III atas permohonan Terlawan Eksekusi III dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 513/41/2021 tanggal 28 Oktober 2021 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.

Halaman 30 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Hal tersebut sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan No: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."*

Serta Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 100 angka 21 yang dengan tegas menyatakan *"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*, maka Lelang Eksekusi terhadap obyek lelang tersebut tidak dapat dibatalkan.

32. Bahwa dari uraian Terlawan Eksekusi III di atas telah mematahkan dalil Para Pelawan Eksekusi sebagaimana gugatan *a quo*, sehingga sudah sangat beralasan apabila dalil Para Pelawan Eksekusi tersebut ditolak dan dinyatakan tidak diterima.

33. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya dalil gugatan Para Penggugat ditolak karena tidak berdasar sama sekali. Selanjutnya telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantara Terlawan Eksekusi III adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

Maka : Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terlawan Eksekusi III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Terlawan Eksekusi III;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 31 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Terlawan Eksekusi III atas:
sebidang tanah berikut bangunan dan atau segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 17 seluas 112 m² atas nama Rodjikin, terletak di Desa Sutapranan Kecamatan Dukuhturi Kabupaten Tegal adalah sah secara hukum dan mengikat bagi para pihak;
3. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan IV tidak pernah hadir dipersidangan, maka Terlawan IV dianggap telah melepaskan haknya ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III tersebut diatas, Para Pelawan mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 29 Agustus 2024 ;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Pelawan tersebut diatas, Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Pelawan dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa, yaitu:

1. Fotokopi Slip Setoran Kredit No. Rekening 19127/Nomor 185578 tanggal 27 Oktober 2021, diberi tanda bukti P.1
2. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 004-05608/MAM/PK/V/17 tertanggal 30 Mei 2024, diberi tanda bukti P.2 ;
3. Fotokopi Perubahan Perjanjian Pokok Nomor 002-1912/MAM/PK/VI/20 tertanggal 30 Juni 2024, diberi tanda bukti P.3 ;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 17 atas nama Rodjikin, luas 112 M2 yang terletak di Desa Sutrapanan, Kelurahan Sutrapanan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal Jawa Tengah, diberi tanda bukti P.4 ;
5. Fotokopi Kwitansi pembelian lelang yang dibuat oleh Terbantah III kepada Terbantah I dengan harga lelang Rp. 190.000.000,00

Halaman 32 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



(seratus Sembilan puluh juta rupiah) tertanggal 2 November 2021, diberi tanda bukti P.5;

6. Fotokopi Surat Keterangan harga tanah Nomor : 01/140/15.SKHT/I/2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sutarpranan tertanggal 30 Januari 2023, diberi tanda bukti P.6;

7. Fotokopi tanda terima dokumen Nomor berkas permohonan : 171009/2021 tertanggal 19 November 2021, diberi tanda bukti P.7;

8. Fotokopi Surat Perintah Setor Nomor berkas permohonan : 171009/2021 tertanggal 19 November 2021 , diberi tanda bukti P.8;

9. Fotokopi Surat gugatan ingkar janji (wanprestasi) No. 17/Pdt.G/2024/PN Slw, tanggal 25 Maret 2024 diberi tanda bukti P.9 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Pelawan juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Moh. Udi Sukono,

- Bahwa saksi kenal dengan Para Pelawan namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan sedangkan dengan Para Terlawan saksi tidak kenal ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas objek eksekusi tersebut yakni sebelah utara tanah milik H. Busro, sebelah Selatan tanah milik Kusnadi, sebelah timur tanah milik Rodjikin dan sebelah barat tanah negara;
- Bahwa seingat saksi perkara yang masih berjalan di Pengadilan Negeri Slawi nomor perkara 17/Pdt.G/2024/PN Slw, namun saksi tidak tahu apakah perkara tersebut sudah putus atau belum ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi putusan perkara 17/Pdt.G/2024/PN Slw karena setahu saksi perkara tersebut belum diputus di Pengadilan Negeri Slawi;

Halaman 33 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



2. Saksi Kaharudin;

- Bahwa saksi kenal dengan Para Pelawan namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan sedangkan dengan Para Terlawan saksi tidak kenal ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas objek eksekusi tersebut yakni sebelah utara tanah milik H. Busro, sebelah Selatan tanah milik Kusnadi, sebelah timur tanah milik Rodjikin dan sebelah barat tanah negara;
- Bahwa seingat saksi perkara yang masih berjalan di Pengadilan Negeri Slawi nomor perkara 17/Pdt.G/2024/PN Slw, namun saksi tidak tahu apakah perkara tersebut sudah putus atau belum ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi putusan perkara 17/Pdt.G/2024/PN Slw karena setahu saksi perkara tersebut belum diputus di Pengadilan Negeri Slawi;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Para Pelawan dan Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya, Terlawan I dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 513/41/2021 tertanggal 28 Oktober 2021, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 513/41/2021 tertanggal 28 Oktober 2021 diberi tanda T.I-2
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 17 atas nama Darmawan Yuni Satria, luas 112 M2 yang terletak di Desa Sutrapanan, Kelurahan Sutrapanan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal Jawa Tengah, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Penetapan Perkara No.5/Pdt.G/2022/PN Slw, tertanggal 5 Oktober 2022, diberi tanda T.I-4;

Halaman 34 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



5. Fotokopi Putusan Perkara No.110/PDT/2023/PT SMG,tanggal 5 April 2023 diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Putusan Perkara No.20/Pdt.G/2023/PN Slw, tanggal 6 Maret 2024 diberi tanda T.I-6;
7. Foto obyek bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 17 seluas 112 M2 atas nama Darmawan Yuni Satria, diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Kwitansi Surat Keterangan Untuk Membayar (SKUM) tanggal 11 Juli 2023 , diberi tanda T.I-8;

Bahwa fotokopi bukti-bukti surat bertanda T.1-1 sampai dengan T.I-8 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali surat bukti bertanda T.1-6 foto copy dari foto copy ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya, Kuasa Terlawan II dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 004-05608/MAM/PK/V/17 tanggal 30 Mei 2017, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Perubahan Perjanjian Pokok Nomor 002-19127/MAM/PK/VI/20 tanggal 30 Juni 2020, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Salinan/Grosse Risalah Lelang Nomor 513/41/2021 tanggal 28 Oktober 2021, diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Surat Peringatan Pertama No. 008/COLL-SP-I/DIR-MAM/IX/2020 tanggal 2 September 2020, diberi tanda T.II-4
5. Fotokopi Surat Peringatan Kedua No. 005/COLL-SP-II/DIR-MAM/XII/2020 tanggal 2 Desember 2020, diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga No. 062/COLL-SP-III/DIR-MAM/II/2021 tanggal 25 Pebruari 2021, diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Rencana Pendaftaran Lelang tertanggal 18 Maret 2021, diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Legalisasi Surat Pemberitahuan Rencana Lelang tertanggal 14 Agustus 2021, diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi Laporan Rekening Koran Tabungan An.Jamhuri, diberi tanda T.II-9;

Halaman 35 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



10. Fotokopi Arsip Jurnal Umum tanggal 27 Oktober 2021, diberi tanda T.II-10;

Bahwa fotokopi bukti-bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-9 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali surat bukti T.II-9 dan T.II-10 hanya berupa printout tanpa ada aslinya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya, Kuasa Terlawan III dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 513/41/2021 tanggal 28 Oktober 2021, diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi Surat PT BPR Mega Artha Mustika *in casu* Terlawan II sesuai surat nomor: 001/LELANG/DIR-MAM/VIII/2021 tanggal 18 Agustus 2021, diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Surat Kepala KPKNL Tegal Nomor: S- S- 971/WKN.09/KNL.05/2021 tanggal 22 September 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi Surat PT BPR Mega Artha Mustika *in casu* Terlawan II Nomor: 056/LELANG/DIR-MAM/IX/2021 tanggal 29 September 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.III-4;
5. Fotokopi Pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui: selebaran pada 29 September 2021 sebagai pengumuman pertama diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Surat Kabar Harian Surat Kabar Radar Tegal pada tanggal 14 Oktober 2021, diberi tanda T.III-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 03312/2017 tanggal 22 Agustus 2017, diberi tanda T.III-7;
8. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor Nomor: 359/2017 tanggal 25 Juli 2017, diberi tanda T.III-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 17 seluas 112 m² atas nama Rodjikin, terletak di Desa Sutapranan Kecamatan Dukuhturi Kabupaten Tegal, diberi tanda T.III-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan Pertama No. 008/COLL-SP-I/DIR-MAM/IX/2020 tanggal 2 September 2020, diberi tanda T.III-10;

Halaman 36 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



11. Fotokopi Surat Peringatan Kedua No. 005/COLL-SP-II/DIR-MAM/XII/2020 tanggal 2 Desember 2020, diberi tanda T.III-11;
12. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga No. 062/COLL-SP-III/DIR-MAM/II/2021 tanggal 25 Pebruari 2021, diberi tanda T.III-12;
13. Fotokopi penetapan Harga Limit Lelang Nomor: 003/LELANG/DIR-MAM/VIII/2021 tanggal 18 Agustus 2021, diberi tanda T.III-13;
14. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 158841/2021 tanggal 27 Oktober 2021, diberi tanda T.III-14;

Bahwa fotokopi bukti-bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-14 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali surat bukti T.III-4, T.III-7 sampai dengan T.III.14 hanya fotocopy dari fotocopy tanpa ada aslinya;

Menimbang, bahwa Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, sepanjang ada relevansinya dengan materi pokok yang berkaitan dengan perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa Pelawan dan Terlawan II telah mengajukan kesimpulan tertanggal 16 Desember 2024, Terlawan I telah mengajukan kesimpulan tertanggal 17 Desember 2024, dan Terlawan III telah mengajukan kesimpulan tertanggal 12 Desember 2024;

Menimbang, bahwa akhirnya masing-masing pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

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;

Tentang Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Para Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas;

DALAM PROVISI

Halaman 37 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Menimbang, bahwa bersamaan dengan dalil gugatan Para Pelawan, Para Pelawan dalam surat gugatannya telah memuat tuntutan provisi yang merupakan suatu tindakan pendahuluan yang harus dilakukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa dalam *tuntutan Provisi*, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menanggukhan rencana Pelaksanaan Eksekusi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 3/Pdt.Eks.HT/2023/PN Tgl yang masih berstatus sengketa Perkara Gugatan di Pengadilan Negeri Slawi Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Slw menunggu sampai Putusan perkara tersebut berkekuatan hukum yang mengikat (Ingkrah);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi yang diajukan oleh Pelawan termaksud, Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tidak memberikan tanggapannya ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Bahwa dalam praktik peradilan, tuntutan provisi diajukan karena adanya permintaan dari Penggugat berkaitan dengan perlunya diambil tindakan-tindakan yang sifatnya provisionil atau sementara yang bukan menyangkut pokok perkara namun berhubungan dengan perkara pokoknya, di mana Penggugat mohon agar sebelum perkara pokok diperiksa dan diputus, perlu terlebih dahulu dijatuhkan putusan sementara sebagai tindakan-tindakan pendahuluan untuk menjamin kepentingan Penggugat ataupun kepentingan kedua belah pihak berperkara;

Bahwa dengan demikian ruang lingkup hal yang dimohonkan dalam tuntutan provisi tersebut hanya terbatas mengenai tindakan sementara yang tidak termasuk perkara pokoknya, misalnya yang berkaitan dengan larangan melanjutkan suatu kegiatan di atas tanah objek perkara, selama pemeriksaan persidangan berjalan sampai dengan putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan;

Menimbang, bahwa putusan provisi diatur di dalam Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg, yang mana pada dasarnya merupakan putusan sementara yang dijatuhkan oleh hakim yang mendahului putusan

Halaman 38 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



akhir dan tidak menyangkut pokok perkara. Larangan putusan provisi menyangkut pokok perkara juga ditegaskan di dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung RI antara lain sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 yang menyatakan bahwa tuntutan provisionil yang tercantum di dalam Pasal 180 HIR (191 RBg) hanyalah untuk memperoleh tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (*bodemgeschil*) tidak dapat diterima;
- b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1738 K/Sip/1976 tanggal 5 Juni 1978 yang menyatakan bahwa tuntutan/putusan provisionil tidak boleh mengenai pokok perkara dan jika begitu harus dinyatakan tidak diterima;
- c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977 yang menyatakan bahwa permohonan provinsi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak;

Bahwa selanjutnya dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil telah memberikan petunjuk tentang penjatuhan putusan serta merta dan provisionil harus berdasarkan alasan hukum yang kuat, antara lain gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang mempunyai kekuatan pembuktian dan tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, atau gugatan berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

Menimbang, bahwa terkait dengan adanya tuntutan provisi yang harus dipertimbangkan dalam perkara *a quo* adalah apakah memang perlu dilakukan tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Para Pelawan, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Para Pelawan pada hakekatnya berkaitan erat dengan tuntutan pokok dalam gugatan Para Pelawan, sehingga dipandang sudah memasuki ranah pokok perkara yang

Halaman 39 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



harus dipertimbangkan lebih lanjut dengan memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi yang disampaikan oleh Para Pelawan tidak berdasar dan harus ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawabannya, Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III telah mengajukan eksepsi masing-masing sebagaimana diuraikan dalam duduk perkara diatas;

Menimbang, bahwa dari Jawaban Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tersebut diatas substansi eksepsinya dapat dikelompokkan sebagai berikut:

Eksepsi Terlawan I :

- Bahwa terhadap Perkara No. 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl sebelumnya telah ada Perkara No. 17 /Pdt.G/2024/PN Slw, dan sebelumnya Perkara No.20/Pdt G/2023/PN. Slw yang telah diputus pada tanggal 6 Maret 2024 oleh Pengadilan Negeri Slawi, dengan amar putusan adalah :

Dalam Eksepsi :

- 1) Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I tersebut;

Dalam Pokok Perkara :

- 1) Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
 - 2) Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah..
- Bahwa terhadap putusan tersebut Para Pelawan tidak melakukan Upaya Hukum Banding, yang artinya Para Pelawan Menerima Putusan tersebut, sehingga terhadap perkara perdata tersebut telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht) tertanggal 20 Maret 2024;

Eksepsi Terlawan II :

1. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

Halaman 40 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Bahwa dalil Gugatan Para Pelawan mempunyai keterkaitan dengan Pengikatan Perjanjian Kredit antara Pelawan I bersama istrinya (Siti Fuzianah) dengan Terlawan II sebagaimana dalam Perjanjian Kredit Nomor 004-05608/MAM/PK/V/2017 tertanggal 30 Mei 2017, maupun perubahan perjanjian Kredit Nomor 002-19127/MAM/PK/VI/2020 tertanggal 30 Juni 2020 yang mana Perjanjian Kredit tersebut diketahui dan ditandatangani di hadapan Notaris Eva Fidiawati, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tegal, dan Perjanjian tersebut di atas juga telah di legalisasi oleh Notaris Eva Fidiawati, S.H., M.Kn

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya istri Terlawan I dan Siti Fuzianah (istri Pelawan I) sebagai pihak dalam gugatan menjadikan perkara a quo tidak terang duduk soal yang sebenarnya secara tuntas dan menyeluruh sebagai pemilik yang sah bersama suaminya, sehingga mengakibatkan gugatan perlawanan Para Pelawan telah cacat formil dan sudah seharusnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa Gugatan Para Pelawan adalah gugatan Perlawanan Eksekusi, akan tetapi Para Pelawan tidak menunjukkan secara jelas dan detail dasar dan alasan Para Pelawan mengajukan Perlawanan Eksekusi. Para Pelawan hanya menyampaikan bahwa objek eksekusi atau objek perkara masih terdaftar dalam perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Slw, namun tidak menjelaskan mengenai dalil untuk melawan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I yaitu Permohonan Nomor 3/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Tgl. Gugatan yang diajukan Para Pelawan dikatakan sebagai upaya pengaburan dalam rangkaian proses eksekusi sebagaimana dalam Permohonan Eksekusi Nomor 3/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Tgl yang diajukan oleh Terlawan I, sehingga sangat beralasan bahwa gugatan Perlawanan Eksekusi Para Pelawan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Eksepsi Terlawan III :

Halaman 41 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



1. Gugatan yang diajukan para penggugat adalah Gugatan Ne Bis In Idem

Bahwa terhadap perkara perdata Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl sebelumnya telah ada perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Slw dan sebelumnya perkara gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN.Slw yang telah diputus pada tanggal 06 Maret 2024 oleh Pengadilan Negeri Slawi dengan amar putusan adalah :

Dalam Eksepsi :

1) Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat tersebut

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- 2) Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah

Bahwa terhadap putusan tersebut, Para Penggugat tidak mengajukan banding sehingga terhadap perkara perdata tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) tertanggal 20 Maret 2024.

Adapun untuk para pihak yang berperkara dan obyek perkara juga sama

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tersebut diatas, Para Pelawan didalam Repliknya menyatakan menolak seluruh dalil eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Para Pelawan;

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara merupakan tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat formalitas dari suatu gugatan yang dapat mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima. Dengan demikian eksepsi tidak ditujukan untuk membantah hal-hal yang menyangkut pokok perkara. Majelis Hakim perlu menegaskan maksud dan tujuan dari pengajuan eksepsi dalam praktik peradilan adalah agar Majelis Hakim mengakhiri proses pemeriksaan perkara yang diajukan kepadanya tanpa perlu lagi memeriksa materi pokok perkaranya karena adanya cacat formalitas atau tidak terpenuhinya persyaratan sebagai suatu pengajuan gugatan ke pengadilan;

Halaman 42 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Menimbang, bahwa setelah membaca secara baik dan seksama dalil posita gugatan, Jawaban Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III dihubungkan dengan bukti-bukti tertulis yang diajukan para pihak maka terhadap eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III aquo diatas Majelis hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam Jawaban Terlawan I telah mengajukan Eksepsi, namun terhadap Eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil dalam Eksepsi Terlawan I tersebut tidak termasuk di dalam materi Eksepsi sebagaimana diatur dalam Pasal 125 ayat (2) HIR, Pasal 133, Pasal 136 HIR/Pasal 149 ayat (2), Pasal 160 dan Pasal 162 RBg, maka Eksepsi dari Terlawan I haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan II yang menyatakan gugatan Pelawan kurang pihak oleh karena antara istri Pelawan (Siti Fuzianah) dan Notaris Eva Fidiawati, S.H., M.Kn., mempunyai keterkaitan sebagaimana dalam Perjanjian Kredit Nomor 004-05608/MAM/PK/V/2017 tertanggal 30 Mei 2017, maupun perubahan perjanjian Kredit Nomor 002-19127/MAM/PK/VI/2020 tertanggal 30 Juni 2020 yang mana Perjanjian Kredit tersebut diketahui dan ditandatangani di hadapan Notaris Eva Fidiawati, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tegal, dan Perjanjian tersebut di atas juga telah di legalisasi oleh Notaris Eva Fidiawati, S.H., M.Kn, majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada dasarnya merupakan hak setiap orang yang merasa haknya dilanggar oleh orang lain, untuk menarik orang lain yang dirasa melanggar haknya tersebut sebagai Terlawan dalam suatu perkara ke depan hakim. Namun demikian tentunya ada batasan bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, sesuai dengan asas *point d'interest*, *point d'action*. Ini tidak berarti bahwa tuntutan hak yang ada kepentingan hukumnya pasti dikabulkan oleh pengadilan. Hal itu masih tergantung pada pembuktian. Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 7 Juli 1971 No. 294 K/Sip/1971 mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum;

Halaman 43 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Menimbang, bahwa terkait dengan siapa yang akan digugat (diajukan sebagai pihak ke persidangan) dalam perkara a quo, menurut Majelis Hakim merupakan hak Pelawan untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya. Hal ini juga sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 366 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1973 pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat yang berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugat;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 306 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada pokoknya menyatakan bahwa siapa-siapa yang harus digugat adalah merupakan hak subjektif Penggugat dan pihak lain serta pengadilan tidak berwenang mencampurinya;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1436 K/Pdt/2001 Jo. Nomor 128/Pdt/1999/PT.Mdn Jo. Nomor 35/Pdt.G/1998/PN.Mdn di mana Mahkamah Agung RI menguatkan pertimbangan dan Putusan Judex Facti sebagai berikut: "...Majelis dapat menerima argumentasi Penggugat, bahwa wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan Penggugat gugat...";

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai siapa-siapa yang seharusnya digugat dan bagaimana peran masing-masing dalam perkara a quo, termasuk tentang perlu tidaknya pihak lain untuk digugat dalam perkara a quo, menurut Majelis Hakim hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dengan memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terlawan II tentang gugatan kurang pihak, tidak berdasar dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya perihal eksepsi Terlawan II tentang Gugatan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) Gugatan Para Pelawan adalah gugatan Perlawanan Eksekusi, akan tetapi Para Pelawan tidak menunjukkan secara jelas dan detail dasar dan alasan Para Pelawan mengajukan Perlawanan Eksekusi. Para Pelawan hanya menyampaikan bahwa objek eksekusi atau

Halaman 44 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



objek perkara masih terdaftar dalam perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Slw, namun tidak menjelaskan mengenai dalil untuk melawan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I yaitu Permohonan Nomor 3/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Tgl;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi *Obscuur Libel*, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, arti *obscur libel* itu sendiri adalah tulisan tidak terang. Adapun yang dimaksud dengan surat gugatan obscur libel adalah surat gugatan yang tidak terang atau gelap isinya (*onduidelijk*). Pada dasarnya Pasal 118 HIR/142 RBg dan Pasal 120 HIR/144 RBg, tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam Pasal 8 angka 3 Rv, yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat:

1. Identitas dari pada para pihak;
2. Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi* atau posita; dan
3. Tuntutan atau petitum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan identitas ialah ciri-ciri dari Penggugat dan Tergugat, yaitu nama serta tempat tinggalnya. Sedangkan *fundamentum petendi* atau posita atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa, dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara, sedangkan uraian tentang hukum adalah berkaitan dengan adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan yang diajukan. Menurut Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 15 Maret 1972, Nomor 547 K/Sip/1971, perumusan kejadian materiil secara singkat sudah memenuhi syarat. Adapun yang dimaksud dengan petitum atau tuntutan ialah apa yang oleh Penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh Hakim. Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*). Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 16 Desember

Halaman 45 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1970 Nomor 492 K/Sip/1970 berpendapat tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut.

Menimbang, bahwa dalam praktik peradilan dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur, antara lain:

- Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 yang menyatakan gugatan adalah kabur dan tidak jelas karena tidak ditegaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan, dan sebagainya).
- Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas berapa dan siapa saja yang berhak atas objek warisan, dikategorikan sebagai gugatan kabur, karena dianggap tidak memenuhi dasar (feitelijke grond) gugatan. Tentang hal tersebut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1145 K/Pdt/1984 tanggal 21 September 1985;
- Tidak jelasnya objek sengketa, yang dalam hal ini bisa disebabkan oleh karena tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Pdt/1975 tanggal 17 April 1979;

Petitum gugatan tidak jelas, yang bentuknya antara lain:

1. Petitum tidak rinci;
2. Kontradiksi antara posita dan petitum;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Jawabannya Terlawan II yang menyatakan Para Pelawan tidak menunjukkan secara jelas dan detail dasar dan alasan Para Pelawan mengajukan Perlawanan Eksekusi. Para Pelawan hanya menyampaikan bahwa objek eksekusi atau objek perkara masih terdaftar dalam perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Slw, namun tidak menjelaskan mengenai dalil untuk melawan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I yaitu Permohonan Nomor 3/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Tgl, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat

Halaman 46 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



bahwa gugatan Para Pelawan telah disusun secara sistematis dan jelas, oleh karena itu eksepsi *obscuur libel* dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Terlawan III yang menyatakan gugatan yang diajukan Para Pelawan adalah gugatan *ne bis in idem*, oleh karena perkara perdata Nomor 26/Pdt.Bth/2024/Pn Tgl sebelumnya telah ada perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Slw dan sebelumnya perkara gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN.Slw yang telah diputus pada tanggal 06 Maret 2024 oleh Pengadilan Negeri Slawi dan Para Penggugat tidak mengajukan banding sehingga terhadap perkara perdata tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) tertanggal 20 Maret 2024, selain itu para pihak yang berperkara dan obyek perkaranya juga sama. Terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa gugatan Pelawan menurut Majelis Hakim tidak *nebis in idem*, meskipun perkaranya sama dengan perkara a quo atas dasar alasan yang sama, tuntutan yang sama, dengan pihak dan objek perkara yang sama, karena dalam Putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Slw dan sebelumnya perkara gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN.Slw yang telah diputus pada tanggal 06 Maret 2024., memutuskan gugatan tersebut tidak dapat diterima, berarti putusan tersebut belum memeriksa dan memutus pokok materi perkara, karena gugatannya tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga apa yang disengketakan belum final dan dapat diajukan gugatan baru untuk kedua kalinya (*relitigation*) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1917 KUH Perdata Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002, oleh karena *ne bis in idem* dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III dinyatakan ditolak seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan perlawanan Para Pelawan adalah sebagaimana dalam gugat perlawanannya tanggal 21 Juli

Halaman 47 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



2024 register perkara Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN.Tgl. tanggal 22 Juli 2024 yang pada pokoknya menuntut agar Pengadilan Negeri Tegal membatalkan dan tidak mengikat demi hukum Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor. 3/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Tgl, yang dimohonkan oleh Terlawan I oleh karena masih berstatus gugatan sengketa di Pengadilan Negeri Slawi Perkara nomor. 17/Pdt.G/2024/PN.Slw;

Menimbang, bahwa sejalan dengan tuntutan di atas, Pelawan juga menghendaki apabila Pengadilan Negeri Tegal berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aquo et bono*);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim adanya petitum gugatan perlawanan para pelawan yang memohon agar dapat dijatuhkan putusan yang seadil adilnya, tentu tuntutan *aquo* sejalan dengan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mewajibkan hakim dalam menjalankan tugasnya untuk senantiasa menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa sejalan dengan ketentuan Pasal 163 HIR Jo pasal 283 RBg Jo Pasal 1865 KUHPerdara berlaku asas *actori incumbit probatio* yang memberi pemahaman bahwa siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, maka diwajibkan untuk membuktikannya dengan alat bukti yang sah, dan demikian sebaliknya siapa yang membantah hak orang lain secara hukum wajib untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan posita gugatan perlawanannya Para Pelawan telah meneguhkannya dengan bukti tertulis yang terdiri dari bukti P-1 sampai dengan bukti P-9 dan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam mendukung dalil jawaban telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I-8 tanpa mengajukan saksi, Terlawan II telah meneguhkan bantahannya dengan bukti surat yang diberi tanda bukti T.II-1 sampai dengan bukti T.II-10 tanpa mengajukan saksi, dan Terlawan III telah meneguhkan bantahannya dengan bukti surat yang diberi tanda bukti T.II-1 sampai dengan bukti T.II-14 tanpa mengajukan saksi ;

Halaman 48 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para Pelawan tersebut, Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III membantahnya sebagaimana dalam jawabannya mengemukakan bahwa pokok persengketaan antara Para Pelawan dan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III berawal dari adanya perjanjian kredit antara Para Pelawan dan Terlawan II sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 004-05608/MAM/PK/V/17 tanggal 30 Mei 2017 dan Perubahan Perjanjian Pokok Nomor 002-19127/MAM/PK/VI/20 tanggal 30 Juni 2020 adalah para Pelawan selaku Debitur dan Terlawan II selaku Kreditur; (bukti P-2/T.II-1, P-3/T.II-2);

Menimbang, bahwa sebagai jaminan kreditnya Para Pelawan telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17 atas nama Rodjikin, luas tanah 112 M2, tanggal Sertifikat 04-02-2008, dengan Nomor surat ukur 03/Sutapranan/2008, terletak di Desa Sutapranan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal (bukti P-4/T.III-9) dan terhadap Sertifikat Hak Milik tersebut telah diikat hak tanggungan yaitu Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama No.03312/2017 tanggal 22 Agustus 2017 (bukti T.III-7) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.359/2017 tanggal 25 Juli 2017 (bukti T.III-8);

Menimbang, bahwa seiring dengan berjalannya waktu Para Pelawan tidak dapat melunasi utangnya kepada Terlawan II, selanjutnya Terlawan II telah memberikan surat peringatan kepada Para Pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu

- Surat Peringatan Pertama No. 008/COLL-SP-I/DIR-MAM/IX/2020 tanggal 2 September 2020 (bukti T.II-4/T.III-10)
- Surat Peringatan Kedua No. 005/COLL-SP-II/DIR-MAM/XII/2020 tanggal 2 Desember 2020, (bukti T.II-5/ T.III-11)
- Surat Peringatan Ketiga No. 062/COLL-SP-III/DIR-MAM/II/2021 tanggal 25 Pebruari 2021 (bukti T.II-6/ T.III-12)

Menimbang, bahwa apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan Pelawan atas Perjanjian *a quo*, maka Terlawan selaku Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT yang berbunyi "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak*

Halaman 49 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut“.

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-undang Hak Tanggungan mengatur sebagai berikut:

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

a. Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau”

Juga sesuai dengan Ketentuan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT)

b. Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut“.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, jelas merupakan suatu tindakan yang berdasar hukum bagi Terlawan II selaku Pemegang Hak Tanggungan atas objek jaminan untuk mengajukan permohonan pelaksanaan lelang kepada Terlawan III sebagai Kantor Lelang Negara guna pelunasan piutang Pelawan.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pelawan tidak memenuhi kewajibannya dan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan selanjutnya Terlawan II telah memberitahukan kepada Para Pelawan tentang Rencana Pendaftaran Lelang (bukti T.II-7 dan bukti T.II-8), selanjutnya berdasarkan surat nomor: 001/LELANG/DIR-MAM/VIII/2021 tanggal 18 Agustus 2021 Terlawan II mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan III (bukti T.III-2), oleh karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Terlawan II telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Terlawan III berdasarkan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor :122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa “Kepala KPKNL, Pimpinan Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan Lelang yang diajukan

Halaman 50 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



kepadanya sepanjang dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”, oleh karena itu Terlawan Eksekusi III menerbitkan Penetapan Jadwal Lelang sesuai surat: S-971/WKN.09/KNL.05/2021 tanggal 22 September 2021 (bukti T.III-3).

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang telah diberitahukan kepada pihak Para Pelawan oleh Terlawan III melalui surat: Nomor : 056/LELANG/DIR-MAM/IX/2021 tanggal 29 September 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi dan Permintaan untuk Mengosongkan Objek Lelang, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan akan dilakukan lelang (bukti T.III-4)

Menimbang, bahwa, Terlawan III telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran pada tanggal 29 September 2021 sebagai pengumuman pertama dan melalui Surat Kabar Harian Radar Tegal pada tanggal 14 Oktober 2021 guna memenuhi ketentuan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Bukti T.III-5) Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal telah menerbitkan SKPT Nomor: 158841/2021 tanggal 27 Oktober 2021 (bukti T.III-14)

Menimbang, bahwa dalam pelaksanaan lelang *a quo* nilai limit yang ditetapkan oleh pihak Penjual/Terlawan III telah sesuai dengan surat penetapan Harga Limit Lelang Nomor: 003/LELANG/DIR-MAM/VIII/2021 tanggal 18 Agustus 2021 (bukti T.III-13);

Menimbang, bahwa penentuan nilai limit merupakan kewenangan Penjual *in casu* Terlawan III dan nilai limit yang ditetapkan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor Nomor :122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Sebagaimana Pasal 55-60 PMK dimaksud telah dijelaskan konstruksi hukum mengenai penentuan nilai limit lelang;

Penetapan harga limit tersebut merupakan kewenangan dan tanggung jawab pihak Penjual/Terlawan III, hal ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana Nomor :122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga

Halaman 51 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



dengan demikian penentuan harga limit lelang adalah sah karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Menimbang, bahwa lelang yang dilaksanakan Terlawan III didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor :122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ;

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Terlawan Eksekusi III adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana sesuai pasal 6 UUHT telah dinyatakan secara tegas bahwa: "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".

Menimbang, bahwa lelang dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 004-05608/MAM/PK/V/17 tanggal 30 Mei 2017, Perubahan Perjanjian Pokok Nomor 002-19127/MAM/PK/VI/20 tanggal 30 Juni 2020, menunjukkan dan membuktikan bahwa antara Pelawan dengan Terlawan II/BPR Mega Arta Mustika ada hubungan hukum yaitu hutang piutang yang sah sebagaimana yang diakui oleh Para Pelawan ;

Menimbang, bahwa terhadap pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* yang dilaksanakan pada tanggal 28 Oktober 2021 terhadap obyek sengketa *a quo* telah laku terjual dengan hasil penawaran tertinggi oleh Terlawan I (Darmawan Yuni Satria) sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) telah melampaui harga limit, oleh karenanya Terlawan I (Darmawan Yuni Satria) sebagai pembeli yang sah pada pelaksanaan lelang tanggal 28 Oktober 2021, selanjutnya Terlawan I

Halaman 52 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memproses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) melalui Terlawan IV yang semula Sertifikat Hak Milik Nomor 17, luas tanah 112 M2, tanggal Sertifikat 04-02-2008, dengan Nomor surat ukur 03/Sutapranan/2008, terletak di Desa Sutapranan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal pemegang hak atas nama Rodjikin (bukti P-4/T.III-9) telah beralih kepemilikannya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 17, luas tanah 112 M2, tanggal Sertifikat 04-02-2008, dengan Nomor surat ukur 03/Sutapranan/2008, terletak di Desa Sutapranan, Kecamatan Dukuhturi, Kabupaten Tegal atas nama pemegang hak Darmawan Yuni Satria (Terlawan I);

Menimbang, bahwa Terlawan I (Darmawan Yuni Satria) sebagai Pembeli Lelang sebelumnya telah memenuhi persyaratan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku oleh karenanya Terlawan I merupakan pembeli yang beritikad baik sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".
- b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
- c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
- d. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
- e. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
- f. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".

Menimbang, bahwa oleh karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Terlawan III atas permohonan Terlawan II dilakukan sesuai

Halaman 53 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl

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)



ketentuan yang berlaku, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 513/41/2021 tanggal 28 Oktober 2021 (bukti T.I-1/T-II-3/T.III-1), mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak, sebagaimana dengan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor :122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.*" Serta Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 100 angka 21 yang dengan tegas menyatakan "*Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*", maka Lelang Eksekusi terhadap obyek lelang tersebut tidak dapat dibatalkan.

Menimbang, bahwa mengenai perlawanan ini sebagaimana pada Buku Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata karangan M. Yahya Harahap, SH, halaman 314-315 menyebutkan sebagai berikut : "*Salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan*". Kalau eksekusi sudah dijalankan, tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi. Menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1997 No.. 697 K/Sip/1974 ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan).

Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1281K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 yang menyebutkan "*Bantahan terhadap eksekusi yang diajukan setelah eksekusi dilaksanakan tidak dapat diterima.*"

Menimbang, bahwa setelah membaca secara baik dan seksama posita dan petitum gugat perlawanan Para pelawan telah ternyata Para Pelawan mengajukan gugatan perlawanan setelah dilakukannya pelelangan secara sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku oleh Terlawan III atas permohonan Terlawan II;

Halaman 54 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan apakah Para Pelawan yang kedudukannya sebagai debitur dari Terlawan II dapat dikatakan debitur yang beritikad baik terkait dengan pelaksanaan dan pasca pelaksanaan pinjaman uang sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit bukti P.2, P.3/T.II-1, T.II-2. Para Pelawan dalam posita angka 7b menyebutkan bahwa pelawan I mengalami gangguan atau adanya kemacetan akibat dari dampak Pandemi Virus Corona pada tahun 2019 sehingga Pelawan I kesulitan melaksanakan kewajiban untuk mengangsur kreditnya, Pelawan I telah memberitahukan kesulitannya kepada Terlawan II, namun Pelawan I tidak menjelaskan sifat dan bentuk usahanya sehingga Pelawan I tidak melaksanakan kewajibannya, Terlawan II telah beberapa kali mengingatkan Pelawan I untuk segera menyelesaikan kewajibannya namun Pelawan I tidak juga melaksanakan kewajibannya, sehingga pada akhirnya Terlawan II melakukan lelang atas objek sengketa melalui perantara Terlawan III dan lelang tersebut dimenangkan oleh Terlawan I, harga lelang atas objek sengketa telah diberitahukan kepada Terlawan I (bukti P-5), namun Para Pelawan tidak juga mengindahkan hasil lelang tersebut sampai dengan saat ini Para Pelawan masih menempati tanah objek sengketa dan belum menyerahkan kepada Terlawan I sebagai pemenang lelang padahal nyata-nyata Para Pelawan bukan lagi sebagai pemilik yang sah dari objek tanah sengketa sebagaimana Risalah Lelang (bukti T.I-1, T.I-2, T.II-3, T.III-1), selain itu kepemilikan atas tanah objek sengketa telah beralih semula pemegang hak tanah objek sengketa adalah Pelawan II (bukti P-4/T.III.9) dan sebagai pemegang hak saat ini adalah Terlawan I (bukti T.I-3), sebagai upaya untuk tetap menguasai tanah objek sengketa Para Pelawan berulang kali mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sebagaimana bukti surat Penetapan Perkara No.5/Pdt.G/2022/PN Slw, tertanggal 5 Oktober 2022, (bukti T.I-4), Putusan Perkara No.110/PDT/2023/PT SMG, tanggal 5 April 2023 (bukti T.I-5) dan Putusan Perkara No.20/Pdt.G/2023/PN Slw, tanggal 6 Maret 2024 (bukti T.I-6), Dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat oleh karena Para Pelawan tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan dan Para Pelawan masih tetap menguasai tanah objek sengketa maka Para Pelawan dapat dikatakan sebagai Para Pelawan yang tidak beritikad baik dan benar;

Halaman 55 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya pelaksanaan lelang oleh Terlawan III berdasarkan permohonan dari Terlawan II dan lelang telah dilaksanakan pada tanggal 28 Oktober 2021 sesuai prosedur yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum, oleh karenanya pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan.

Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam posita dan petitumnya menyatakan bahwa Permohonan Eksekusi Nomor 3/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Tgl yang dimohonkan oleh Terlawan Eksekusi I masih berstatus Perkara di Pengadilan Negeri Slawi terdaftar dalam Perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Slw, dalam proses persidangan masih dalam tahap acara jawab-jawab, sehingga permohonan eksekusi tersebut harus dibatalkan dan tidak mengikat, terhadap hal tersebut majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut meskipun Para Pelawan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing memberi keterangan di bawah sumpah dan menerangkan bahwa Perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Slw masih persidangan, namun telah ternyata saksi-saksi tersebut dalam keterangannya tidak mengetahui apakah perkara tersebut telah di putus ataukah belum oleh majelis Hakim yang menangani perkara tersebut, untuk membuktikan bahwa Permohonan Eksekusi Nomor 3/Pdt.Eks.HT/2023/PN Tgl masih terkait perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Slw dan perkara tersebut masih proses persidangan Para Pelawan tidak mengajukan bukti lain untuk mendukung keterangan saksi-saksi tersebut yakni surat bukti yang menyatakan bahwa Perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Slw masih dalam proses persidangan, berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Pelawan tidak dapat membuktikan gugatan perlawanannya oleh karenanya Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor. 3/Pdt.Eks.HT/2023/PN.Tgl tidak dapat dibatalkan dengan demikian Petitum Para Pelawan angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pelawan telah dinyatakan sebagai Para Pelawan yang tidak beritikad baik dan benar serta petitum-petitum pokok telah ditolak, maka Petitum selebihnya haruslah dinyatakan ditolak ;

Halaman 56 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pelawan adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ;

Memperhatikan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hukum Acara Perdata, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Permenkeu No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, undang-undang dan ketentuan peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Para Pelawan;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak bertekad baik dan benar;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 559.000 (lima ratus lima puluh Sembilan ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal, pada hari Senin tanggal 2 Januari 2025 oleh Fatchurrochman, S.H. sebagai Ketua Hakim, Srituti Wulansari, S.H., M. Hum, dan Sami Anggareni, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 7 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Syarif Hidayat, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tegal, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd

Ttd

Srituti Wulansari, S.H., M. Hum

Fatchurrochman, S.H.

Halaman 57 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.Bth/2024/PN Tgl



Ttd

Sami Anggareni, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ttd

Syarif Hidayat, S.H.,

Perincian Biaya:

- Pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya proses	Rp	75.000,00
- Panggilan	Rp	384.000,00
- Sumpah	Rp	-
- PNB	Rp	50.000,00
- Redaksi	Rp	10.000,00
- Meterai _____	Rp	10.000,00

Jumlah Rp 559.000,00

(lima ratus lima puluh Sembilan ribu rupiah)