



PUTUSAN
Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sampang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Amir Machmud, Lahir di Sampang pada tanggal 6 Maret 1976, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta berkedudukan di jalan Raya Bringkoneng, Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. KAMARULLAH, S.H., M.H., 2. ZAKARIYA, S.H., 3. ALI YUSNI, S.H., 4. HIDAYATULLAH, S.H., 5. NADIANTO, S.H., M.H., dan 6. IBNU HAJAR, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor LBH ACHMAD MADANI PUTRA DAN REKAN-REKAN yang beralamat di jalan Raya Lenteng Nomor 01, Desa Kebun Agung, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, Provinsi Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Februari 2023 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampang Nomor 17/PSK/2023/PN Spg tanggal 7 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk, Kantor Cabang Sampang**, berkedudukan di jalan Kyai Haji Wahid Hasyim Nomor 83, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. ARIF TRI CAHYONO, 2. WISNU YUDANTO, 3. ZSASKIA ALLIESYA SABRINA, 4. CAHYO NUGROHO, 5. MUCHAMMAD ARIF, 6. AYU AJENG PRASTIWI, dan 7. TAUFIK SEPTIARDI. Para Legal Team PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Regional Office Surabaya dan Regional Office Sampang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Februari 2023 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampang Nomor 24/PSK/2023/PN Spg tanggal 21 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pamekasan,

berkedudukan di jalan Stadion Nomor 104, Kabupaten Pamekasan, Provinsi Jawa Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. TIO SEREPINA SIAHAAN, S.H., LL.M., 2. PANGIHUTANSIAGIAN, S.H., M.H., 3. INDERA WIDAJANTO, S.E., M.Si., 4. HASYA ILMA ADHANA, S.H., M.H., 5. NOWO AGUS RISWANTORO, S.E., M.M., 6. DINTA CAHAYA SARI, S.H., 7. SOFRI, S.H., 8. HENDRA CAHYONO, S.H., 9. ARLINA HARYUNINGSIH, S.H., 10. DEVI RIANDANI, S.H., 11. MUHAMMAD MUKTI ABADI, A.Md., dan 12. GARDITTO GEMA NUSWANTORO, A.Md. Para Biro Advokasi Kementerian Keuangan, Kasi Hukum, dan Para Pelaksana pada KPKNL Pamekasan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Maret 2023 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampang Nomor 45/PSK/2023/PN Spg tanggal 21 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. Rusli Efendi, Lahir di Sampang pada tanggal 25 Juli 1992, Agama Islam, berkedudukan di Dusun Kemereh Daya, Desa Pandiyangan, Kecamatan Robatal, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. M. SYARIFUDDIN, S.H., 2. ANA ALFIATUS SHOLEHA, S.H., M.H. Para Advokat pada kantor LAW FIRM A-SATU & PARTNER'S beralamat di Perum Permata Indah Blok Q Nomor 9, Kelurahan Mlajah, Kecamatan Kota Bangkalan, Kabupaten Bangkalan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Februari 2023 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampang Nomor 38/PSK/2023/PN Spg tanggal 8 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. Kepala Badan Pertanahan Nasional (kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang), berkedudukan di jalan Jaksa Agung Suprpto Nomor 1A Sampang, Kelurahan Gunung Sekar, Kecamatan Sampang, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. NANANG WAHYUDI, S.ST dan 2. LIDYA JOSEPHINE YUBAGYO, S.H. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27 Maret 2023 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampang Nomor 55/PSK/2023/PN Spg tanggal 13 April 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sampang pada tanggal 7 Februari 2023 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terikat hubungan hukum perjanjian kredit yaitu sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 Agustus 2016, dengan nominal kredit sebesar Rp.1.000.000.000,- (*Satu Millayar Rupiah*), kemudian setelah itu Penggugat selalu membayar cicilan bunga selama satu tahun tidak pernah telat dan kemudian oleh Tergugat I ditawarkan pinjaman lagi dengan narasi akan membantu menyelesaikan kebutuhan dan kendala bisnis dengan cara memberi pinjaman lagi sebesar Rp.2 Milyar tetapi itu hanya sebatas narasi iming-iming faktanya yang dicairkan Rp1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah), demikian Tergugat I hanya merealisasikan pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dengan ketentuan 1 milyar tidak dapat dicairkan untuk menutupi pinjaman pokok 1 milyar dan hanya dicairkan sebesar Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan potongan biaya administrasi sebesar Rp25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dengan demikian Penggugat hanya menerima uang pinjaman kedua sebesar ± Rp. 275.000.000 (kurang lebih dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Bahwa disamping itu Tergugat I juga berjanji akan memecah sertifikat agunan menjadi 3 sertifikat karena ditanah tersebut terdapat 1 tower, 1 rumah milik Penggugat dan 1 rumah milik adik Kandung Penggugat, tetapi faktanya hal itu tidak dilakukan oleh

Halaman 3 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan bahkan menghilangkan hak waris dari adik kandung Penggugat. Tergugat I hanya memecah sertifikat agunan menjadi 2 buah sertifikat yaitu 1 sertifikat untuk tanah yang ada toernya dan 1 sertifikat untuk tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dan rumah milik kandung Penggugat, dengan demikian hak dari adik kandung Penggugat oleh Tergugat I dihilangkan dengan cara menjadikan tanah dan bangunan milik adik kandung Penggugat yang seharusnya bersertifikat atas nama adik kandung telah disertifikat atas nama Penggugat;

2. Bahwa Akta Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud dalam point 1 diatas, hingga saat ini Tergugat I tidak pernah memberikan dan atau menyerahkan salinan Akta Perjanjian Kredit kepada Penggugat, padahal Penggugat telah berusaha meminta untuk mendapatkan salinan Akta Perjanjian akan tetapi hal tersebut tidak diberikan oleh Tergugat I tanpa alasan yang jelas;

3. Bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 Agustus 2016 guna menjamin pembayaran hutang Penggugat kepada pihak Tergugat I, pihak Penggugat telah memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 205, yang terletak di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, seluas 954 M² (*sembilan ratus lima puluh empat Meter Persegi*), yang diatas tanah dalam sertifikat tersebut terdapat bangunan Rumah Permanen Milik Penggugat dan bangunan Toko, terdaftar atas nama: **AMIR MACHMUD** (Penggugat) dengan batas tanah sebagai berikut:

Utara	: Jl. Provinsi Bangkalan-Pamekasan
Timur	: tanah Milik Nasib/ tanah milik H. Erfan
Selatan	: tower / Sumiati
Barat	: bangunan SDN Tlagah I

Selanjutnya dalam perkara *a quo* sebidang tanah beserta bangunan rumah permanen beserta bangunan toko yang dikenal dengan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 205, mohon disebut sebagai:

OBYEK SENGKETA;

4. Bahwa Penggugat semula telah membayar kewajiban angsuran kepada Tergugat I sebagaimana mestinya tidak pernah nunggak dan oleh karena sesuatu hal kondisi usaha Penggugat

Halaman 4 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



terjadi musibah yang tidak terduga yaitu ditipu oleh rekan usahanya dan bisnisnya mengalami kemunduran sehingga mengalami bangkrut, Penggugat hanya membayar bunga tiap bulan, yang oleh sebab itulah sehingga pembayaran angsuran pokok yang seharusnya dibayar Penggugat tertunda, akan tetapi atas kejadian hal itu Penggugat sudah berusaha untuk menyampaikan fakta yang sebenarnya atas semua kejadian musibah yang dialaminya dan dengan itikad baik Penggugat telah berusaha untuk membayar bunga setiap bulannya kepada Tergugat I dan akan membayar pokok diakhir tanggal yang di perjanjikan sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 Agustus 2016, Penggugat dengan itikad baik juga pernah menyampaikan bahwa Penggugat akan melunasi semua pinjaman pokok sebagaimana beban akad pembiayaan dengan jaminan sertifikat tanah yang diatasnya terdapat bangunan permanen milik dari Penggugat sekeluarga sebagaimana yang tersebut diatas;

5. Bahwa sekalipun Penggugat membayar bunga setiap bulannya kepada Tergugat I sebagai itikad baik dari Penggugat, Namun ternyata Tergugat I tanpa melakukan perundingan sebelumnya dengan Penggugat, tiba-tiba Tergugat I melayangkan atau mengirimkan Surat Peringatan Pertama, tertanggal 8 oktober 2018 kepada Penggugat untuk melunasi tunggakan kewajiban selambat lambatnya pada tanggal 15 Oktober 2018 dengan memberikan sejumlah rincian tunggakan kewajiban harus dibayar sebagaimana bukti surat dalam Surat Peringatan Pertama sebesar **Rp. 1.334.819.995 (satu milyar tiga ratus tiga puluh empat juta delapan ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah);**

6. Bahwa dengan adanya hal tersebut Penggugat mencoba berusaha mendatangi Tergugat I, menanyakan terkait adanya Surat Teguran Pertama tersebut, dan menceritakan tentang musibah yang di alami Penggugat, namun Tergugat I tetap tidak mengindahkan alasan-alasan yang disampaikan Penggugat, padahal Penggugat sebelumnya mempunyai rekam pinjaman yang baik tetapi hal itu tidak pernah dipertimbangkan untuk memberikan keringanan dan solusi yang solutif kepada penggugat selaku nasabahnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pada tanggal 29 maret 2021 tiba-tiba Tergugat I memberikan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dan permintaan untuk mengosongkan Obyek Lelang dengan tiba-tiba memberikan angka nominal tunggakan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I sebesar **Rp. 1.657.268.594 (satu milyar enam ratus lima puluh tujuh juta dua ratus enam puluh delapan ribu lima ratus sembilan puluh empat rupiah)**, dengan cara menekan Peggugat untuk segera membayar semua tagihan dengan tempo waktu kurang dari setengah bulan kepada Tergugat I adalah merupakan tindakan yang sengaja dilakukan dengan niat tidak baik sehingga Penggugat tertekan dan hanya pasrah jaminan agunan yang dikuasai dilelang oleh Tergugat I, tindakan yang tidak cermat dan sengaja diutarakan dengan tekanan yang tidak wajar kepada nasabah yang dalam keadaan bangkrut tanpa memberi kesempatan yang layak merupakan tindakan yang jelas-jelas bertentangan dengan klausa perjanjian yang telah disepakati bersama dalam Akta Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 Agustus 2016, bahwa seharusnya apabila Penggugat mempunyai rekam jejak yang baik dan kemudian mengalami hambatan seharusnya Tergugat I memberikan solusi yang solutif bukan justru main kuncing-kucingan dengan nasabah yang dalam kondisi bangkrut. Hal ini kerap kali dan bahkan sering dilakukan oleh Perbankan BRI apabila Nasabah kolep termasuk juga yang menimpa diri Penggugat dijadikan bancaan untuk merampas dan merampok harta nasabah dengan berlindung dibalik perjanjian yang sengaja dibuat sepihak dan selalu nasabah dibawah tekanan Tergugat I dengan estimasi waktu yang tidak rasional, hal ini menjadi kebiasaan buruk yang dimiliki Tergugat I dalam menjalankan tugasnya sebagai penyedia jasa keuangan;

8. Bahwa kewajiban bunga yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I yang merupakan bentuk i'tikad Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas, sama sekali tidak dihitung dan dianggap tidak dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, padahal jelas-jelas Penggugat tetap membayar kewajiban bunga setiap bulannya kepada Tergugat I, justru malah disini tunggakan kewajiban yang harus dibayar Penggugat nominalnya malah melambung tinggi sebagaimana bukti Surat

Halaman 6 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg

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)



pemberitahuan lelang, cara-cara licik ini sering kali dilakukan oleh oknum-oknum yang hanya mementingkan hasil besar dengan cara menekan nasabah yang tidak berdaya, tindakan tersebut nyata nyata telah merampas hak Penggugat yang seharusnya dilindungi oleh Tergugat I dan Tergugat;

9. Bahwa tindakan Tergugat I dalam melaksanakan lelang tanpa persetujuan dari Penggugat dan Tergugat I juga tidak memberikan hasil lelang kepada Penggugat termasuk juga rincian nominal hasil lelang, bahwa tanah yang dijadikan agunan tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II sengaja dijadikan bancaan untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya dengan cara merampas paksa jaminan agunan dan menentukan harga terhadap jaminan dibawah minimal. Padahal harga tanah dan bangunan telah ada peraturan yang dijadikan dasar untuk menentukan harga taksiran sehingga dalam perkara a quo seharusnya harga taksiran jual dipasaran terhadap agunan milik Penggugat seharga 4 Milyar sampai 5 Milyar, namun telah dilelang dengan harga yang tidak rasional. Bahwa tindakan tersebut sengaja dilakukan oleh Tergugat I sebagai bancaan oknum yang tidak bertanggungjawab yang nyata nyata tindakan tersebut sangat jelas bertentangan dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku;

10. Bahwa tindakan Tergugat I tidak memberikan salinan Akta Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 Agustus 2016, tidak melakukan musyawarah mufakat dalam melakukan tindakan lelang, tidak memberikan keringanan pembayaran angsuran kepada Penggugat, tidak melampirkan jadwal lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Pamekasan selaku Tergugat II, dan kewajiban bunga yang telah dibayar oleh Penggugat tidak dihitung dan dianggap tidak dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I justru malah disini tunggakan kewajiban yang harus dibayar Penggugat nominalnya malah melambung tinggi, dan yang lebih parah lagi serta diluar nalar terhadap obyek yang dijadikan agunan berupa SHM No. 205 luas 954 M2 dilelang dengan harga diluar nalar dan ketentuan penentuan harga yang seharusnya, maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah **merupakan tindakan perbuatan melawan hukum;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa yang sangat disayangkan tindakan/perilaku salah satu karyawan/oknum Bank BRI Cabang Sampang, saat datang kerumah Penggugat dengan congkaknya dan sangat tidak berprikemanusiaan serta diluar batas kewajaran sekalipun Penggugat sudah menjelaskan dan menyampaikan faktor-faktor ekonomi Penggugat buruk sebagaimana disampaikan pada point. 8 diatas tetap saja mengusir Penggugat;

12. Bahwa Penggugat dalam kondisi ditekan tidak diberikan kesempatan dan tidak diberikan solusi yang rasional oleh Tergugat I, termasuk diantaranya tidak memberikan keringanan cicilan, dan perlu juga diketahui oleh majelis hakim yang mulia bahwa Penggugat sebenarnya selalu dijebak dengan nominal-nominal yang dapat membuat diri Penggugat tidak dapat membayar dengan cara mengiming imingi penggugat untuk meminjam lagi tambahan dari 1 milyar naik 1 millyar 300 juta rupiah merupakan tindakan untuk menjerumuskan diri Penggugat kepada pinjaman yang lebih berat sehingga akibatnya Penggugat dengan nominal cicilan yang lebih besar terbukti tidak dapat membayar, atas tindakan Tergugat I tersebut ternyata tambah parah dengan cara Tergugat I tidak memberikan keringanan sedikitpun sehingga Penggugat mampu untuk membayar;

13. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat, ternyata secara melawan hukum Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi atas obyek sengketa dimaksud kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) PAMEKASAN selaku Tergugat II, guna melunasi hutang Penggugat kepada pihak Tergugat I, yang mana pengajuan pelaksanaan lelang eksekusi tersebut jelas sekali sangat prematur dan melawan hukum, sebab tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku;

14. Bahwa Tergugat II mengadakan Lelang Eksekusi atas obyek sengketa, dimana lelang akan dilaksanakan pada hari/tanggal: Senin/27 September 2021, Pukul 10.00 WIB bertempat di Kantor KPKNL Pamekasan Jalan Stadion Nomor 104 Pamekasan, yang hal ini juga sangat nampak sangat prematur dan juga merupakan fakta hukum bahwa lelang eksekusi dimaksud dilakukan secara tidak transparan,

Halaman 8 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



bahkan main kucing-kucingan dan melanggar peraturan perundangan yang berlaku;

15. Bahwa Tergugat II akan melaksanakan lelang eksekusi tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, dalam perkara a quo bertentangan dengan Pasal 14 Juncto Pasal 24 Undang-Undang RI Nomor: 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang menyatakan bahwa Jaminan Kredit yang diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", **pelaksanaan eksekusi wajib melalui Ketua Pengadilan Negeri dimana obyek sengketa berada;**

16. Bahwa sebagaimana yang telah kami uraikan alasan-alasan perbuatan melawan hukum tersebut diatas BPN Sampang sebagai Turut Tergugat I seharusnya demi hukum untuk menjamin kepastian hukum agar tidak melakukan tindakan peralihan hak (*juridische levering*) berupa perbuatan hukum memindahkan hak milik atas suatu benda dari seorang kepada pihak atau orang lain atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*);

17. Bahwa demi menjamin kepastian hukum agar Turut Tergugat II diwajibkan untuk menangguhkan peralihan hak atau tidak melakukan tindakan hukum berupa memproses peralihan hak kepada Turut Tergugat I sebagai orang yang dianggap pemenang lelang terhadap obyek sengketa yang masih dalam sengketa sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*);

18. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang akan melaksanakan lelang eksekusi atas obyek sengketa telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang rinciannya sebagai berikut:

- Kerugian materiil berupa taksiran harga tanah dan bangunan rumah yang menjadi Obyek Sengketa sebesar Rp4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian immateriil yakni akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, menimbulkan keresahan dan ketidak tenangan terhadap kehidupan Penggugat sekeluarga, sehingga kerugian



tersebut menimbulkan kerugian fisik dan psikologis yakni kerugian immateriil ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

19. Kerugian tersebut harus dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk diserahkan kepada Penggugat;

20. Bahwa berdasarkan fakta-fakta Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan lelang eksekusi tidak melalui Pengadilan Negeri Sampang adalah merupakan fakta hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan **perbuatan melawan hukum** terhadap Penggugat;

21. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sampang Cq Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi melalui Tergugat II;

22. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan fakta-fakta dan atau bukti-bukti yang tidak terbantah kebenarannya serta untuk menjamin kepastian hukum, kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (*Uitvoerbaar bij voorad*), meskipun ada upaya hukum; Verzet, Banding dan Kasasi;

Berdasarkan fakta-fakta yang terurai di atas, Penggugat mohon dengan hormat agar Ketua Pengadilan Negeri Sampang Cq Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan memanggil para pihak dan memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo*, dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menghentikan dan menanggihkan proses peralihan hak yang timbul dari tindakan Tergugat I dan Tergugat II terhadap obyek sengketa bidang tanah yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 205, yang terletak di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, seluas 954 M² (*sembilan ratus lima puluh empat Meter Persegi*), yang diatas tanah dalam sertifikat tersebut terdapat bangunan Rumah Permanen Milik Penggugat dan bangunan Toko, terdaftar atas nama **AMIR MACHMUD** (Penggugat) dengan batas batas tanah sebagai berikut:

Utara : Jl. Provinsi Bangkalan-Pamekasan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Tanah Milik Nasib/ tanah milik H. Erfan;

Selatan : Tower/Sumiati;

Barat : Bangunan SDN Tlagah I;

hingga adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap

(In Kracht Van Gewijsde);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan pelaksanaan lelang tertanggal 27 September 2021 yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat I terhadap obyek sengketa yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 205, yang terletak di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, seluas 954 M² (*sembilan ratus lima puluh empat Meter Persegi*), yang diatas tanah dalam sertifikat tersebut terdapat bangunan Rumah Permanen Milik Penggugat dan bangunan Toko, terdaftar atas nama: AMIR MACHMUD **MACHMUD** (Penggugat) dengan batas batas tanah sebagai berikut:

Utara : Jl. Provinsi Bangkalan-Pamekasan;

Timur : Tanah Milik Nasib/ tanah milik H. Erfan;

Selatan : Tower/Sumiati;

Barat : Bangunan SDN Tlagah I;

adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;

3. Menyatakan Pelaksanaan Lelang atas Jaminan Kredit terhadap **obyek sengketa** yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 205, di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, seluas 954 M² (*sembilan ratus lima puluh empat Meter Persegi*), yang diatas tanah dalam sertifikat tersebut terdapat bangunan Rumah Permanen Milik Penggugat, nama: AMIR MACHMUD, sebagaimana dari Surat KPKNL Pamekasan Nomor: S-447/WKN.10/KNL.05/2021, tanggal 25-08-2021, adalah **TIDAK SAH menurut hukum**;

4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak melakukan tindakan peralihan hak (*yuridische levering*) berupa perbuatan hukum memindahkan hak milik atas suatu benda dari seorang kepada pihak atau orang lain atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*);

Halaman 11 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



5. Menyatakan semua peralihak hak atas **obyek sengketa** yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 205, yang terletak di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, seluas 954 M² (*sembilan ratus lima puluh empat Meter Persegi*) atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya **batal demi hukum**;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat secara tanggung renteng yang rinciannya sebagai berikut:

- Kerugian materiil berupa taksiran harga tanah dan bangunan rumah yang menjadi Obyek Sengketa sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian immateriil yakni akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, menimbulkan keresahan dan ketidak tenangan terhadap kehidupan Penggugat sekeluarga, sehingga kerugian tersebut menimbulkan kerugian fisik dan psikologis yakni kerugian immateriil ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan;

8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo Pengadilan Negeri Sampang berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat masing-masing hadir kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agus Eman, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sampang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, namun sebelum surat gugatan dibacakan di persidangan, Penggugat menyatakan ada perbaikan atas Gugatannya, perihal Perbaikan Gugatan sebagai berikut:

1. KEDUDUKAN PARA PIHAK:

Semula Tertulis:

1. **Rusli Efendi** semula kedudukannya sebagai Turut Tergugat I;
2. **Kepala Badan Pertanahan Nasional (kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang)** semula kedudukannya sebagai Turut Tergugat II;

Perbaikan Menjadi:

1. **Rusli Efendi** sebagai Tergugat III;
2. **Kepala Badan Pertanahan Nasional (kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang)** sebagai Turut Tergugat I;

2. POSITA DAN PETITUM:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terikat hubungan hukum perjanjian kredit yaitu sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 Agustus 2016, dengan nominal kredit sebesar Rp.1.000.000.000,- (*Satu Millayar Rupiah*), kemudian setelah itu Penggugat selalu membayar cicilan bunga selama satu tahun tidak pernah telat dan kemudian oleh Tergugat I ditawarkan pinjaman lagi dengan narasi akan membantu menyelesaikan kebutuhan dan kendala bisnis dengan cara memberi pinjaman lagi sebesar Rp2 Milyar tetapi itu hanya sebatas narasi iming-iming faktanya yang dicairkan Rp. 1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah), demikian Tergugat I hanya merealisasikan pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp. 1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dengan ketentuan 1 millyar tidak dapat dicairkan untuk menutupi pinjaman pokok 1 milyar dan hanya dicairkan sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan potongan biaya administrasi sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dengan demikian Penggugat hanya menerima uang pinjaman kedua sebesar ZL Rp. 275.000.000 (kurang lebih dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Bahwa disamping itu Tergugat I juga berjanji akan memecah sertifikat

Halaman 13 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg

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)



agunan menjadi 3 sertifikat karena ditanah tersebut terdapat 1 tower, 1 rumah milik Penggugat dan 1 rumah milik adik Kandung Penggugat, tetapi faktanya hal itu tidak dilakukan oleh Tergugat I dan bahkan menghilangkan hak waris dari adik kandung Penggugat. Tergugat I hanya memecah sertifikat agunan menjadi 2 buah sertifikat yaitu 1 sertifikat untuk tanah yang ada towernya dan 1 sertifikat untuk tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dan rumah milik adik kandung Penggugat, dengan demikian hak dari adik kandung Penggugat oleh Tergugat I dihilangkan dengan cara menjadikan tanah dan bangunan milik adik kandung Penggugat yang seharusnya bersertifikat atas nama adik kandung telah disertifikat atas nama Penggugat;

2. Bahwa Akta Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud dalam point. 1 diatas, hingga saat ini Tergugat I tidak pernah memberikan dan atau menyerahkan salinan Akta Perjanjian Kredit kepada Penggugat, padahal Penggugat telah berusaha meminta untuk mendapatkan salinan Akta Perjanjian akan tetapi hal tersebut tidak diberikan oleh Tergugat I tanpa alasan yang jelas;

3. Bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 Agustus 2016 guna menjamin pembayaran hutang Penggugat kepada pihak Tergugat I, pihak Penggugat telah memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 205, yang terletak di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, seluas 954 M² (*sembilan ratus lima puluh empat Meter Persegi*), yang diatas tanah dalam sertifikat tersebut terdapat bangunan Rumah Permanen Milik Penggugat, bangunan Toko, dan *rumah adik kandung Penggugat*, terdaftar atas nama: **AMIR MACHMUD** (Penggugat) dengan batas tanah sebagai berikut:

Utara : Jl. Provinsi Bangkalan-Pamekasan;
Timur : tanah Milik Nasib/tanah milik H. Erfan;
Selatan : tower/Sumiati;
Barat : bangunan SDN Tlagah I

Selanjutnya dalam perkara a quo sebidang tanah beserta bangunan rumah permanen beserta bangunan toko yang dikenal dengan berupa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 205, mohon disebut sebagai: **OBYEK**
SENKETA;

4. Bahwa Penggugat semula telah membayar kewajiban angsuran kepada Tergugat I sebagaimana mestinya tidak pernah nunggak dan oleh karena sesuatu hal kondisi usaha Penggugat terjadi musibah yang tidak terduga yaitu ditipu oleh rekan usahanya dan bisnisnya mengalami kemunduran sehingga mengalami bangkrut, Penggugat hanya membayar bunga tiap bulan, yang oleh sebab itulah sehingga pembayaran angsuran pokok yang seharusnya dibayar Penggugat tertunda, akan tetapi atas kejadian hal itu Penggugat sudah berusaha untuk menyampaikan fakta yang sebenarnya atas semua kejadian musibah yang dialaminya dan dengan itikad baik Penggugat telah berusaha untuk membayar bunga setiap bulannya kepada Tergugat I dan akan membayar pokok diakhir tanggal yang di perjanjikan sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 Agustus 2016, Penggugat dengan itikad baik juga pernah menyampaikan bahwa Penggugat akan melunasi semua pinjaman pokok sebagaimana beban akad pembiayaan dengan jaminan sertifikat tanah yang diatasnya terdapat bangunan permanen milik dari Penggugat sekeluarga sebagaimana yang tersebut diatas;

5. Bahwa sekalipun Penggugat membayar bunga setiap bulannya kepada Tergugat I sebagai i'tikad baik dari Penggugat, Namun ternyata Tergugat I tanpa melakukan perundingan sebelumnya dengan Penggugat, tiba-tiba Tergugat I melayangkan atau mengirimkan Surat Peringatan Pertama, tertanggal 8 oktober 2018 kepada Penggugat untuk melunasi tunggakan kewajiban selambat lambatnya pada tanggal 15 Oktober 2018 dengan memberikan sejumlah rincian tunggakan kewajiban harus dibayar sebagaimana bukti surat dalam Surat Peringatan Pertama sebesar Rp. **1.334.819.995 (satu milyar tiga ratus tiga puluh empat juta delapan ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah);**

6. Bahwa dengan adanya hal tersebut Penggugat mencoba berusaha mendatangi Tergugat I, menanyakan terkait adanya Surat Teguran Pertama tersebut, dan menceritakan tentang musibah yang di alami Penggugat, namun Tergugat I tetap tidak mengindahkan alasan-alasan yang disampaikan Penggugat, padahal Penggugat sebelumnya

Halaman 15 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



mempunyai rekam pinjaman yang baik tetapi hal itu tidak pernah dipertimbangkan untuk memberikan keringanan dan solusi yang solutif kepada penggugat selaku nasabahnya;

7. Bahwa pada tanggal 29 maret 2021 tiba tiba Tergugat I memberikan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dan permintaan untuk mengosongkan Obyek Lelang dengan tiba-tiba memberikan angka nominal tunggakan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I sebesar **Rp. 1.657.268.594 (satu milyar enam ratus lima puluh tujuh juta dua ratus enam puluh delapan ribu lima ratus sembilan puluh empat rupiah)**, dengan cara menekan Peggugat untuk segera membayar semua tagihan dengan tempo waktu kurang dari setengah bulan kepada Tergugat I adalah merupakan tindakan yang sengaja dilakukan dengan niat tidak baik sehingga Penggugat tertekan dan hanya pasrah jaminan agunan yang dikuasai dilelang oleh Tergugat I, tindakan yang tidak cermat dan sengaja diutarakan dengan tekanan yang tidak wajar kepada nasabah yang dalam keadaan bangkrut tanpa memberi kesempatan yang layak merupakan tindakan yang jelas-jelas bertentangan dengan klausa perjanjian yang telah disepakati bersama dalam Akta Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 Agustus 2016, bahwa seharusnya apabila Penggugat mempunya rekam jejak yang baik dan kemudian mengalami hambatan seharusnya Tergugat I memberikan solusi yang solutif bukan justru main kuncing-kucingan dengan nasabah yang dalam kondisi bangkrut. Hal ini kerap kali dan bahkan sering dilakukan oleh Perbankan BRI apabila Nasabah kolep termasuk juga yang menimpa diri Penggugat dijadikan bancaan untuk merampas dan merampok harta nasabah dengan berlindung dibalik perjanjian yang sengaja dibuat sepihak dan selalu nasabah dibawah tekanan Tergugat I dengan estimasi waktu yang tidak rasional, hal ini menjadi kebiasaan buruk yang dimiliki Tergugat I dalam menjalankan tugasnya sebagai penyedia jasa keuangan;

8. Bahwa kewajiban bunga yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I yang merupakan bentuk i'tikad Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas, sama sekali tidak dihitung dan dianggap tidak dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, padahal jelas-jelas Penggugat tetap membayar kewajiban bunga setiap bulannya kepada Tergugat I, justru malah disini tunggakan kewajiban



yang harus dibayar Penggugat nominalnya malah melambung tinggi sebagaimana bukti Surat pemberitahuan lelang, cara cara licik ini sering kali dilakukan oleh oknum-oknum yang hanya mementingkan hasil besar dengan cara menekan nasabah yang tidak berdaya, tindakan tersebut nyata nyata telah merampas hak Penggugat yang seharusnya dilindungi oleh Tergugat I dan Tergugat II;

9. Bahwa tindakan Tergugat I dalam melaksanakan lelang tanpa persetujuan dari Penggugat, dan Penggugat tidak diberikan kesempatan untuk menjual agunan sendiri, serta Tergugat I juga tidak memberikan hasil lelang kepada Penggugat termasuk juga rincian nominal hasil lelang. bahwa tanah yang dijadikan agunan tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II sengaja dijadikan bancaan untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya dengan cara merampas paksa jaminan agunan dan menentukan harga terhadap jaminan dibawah minimal. Padahal harga tanah dan bangunan telah ada peraturan yang dijadikan dasar untuk menentukan harga taksiran sehingga dalam perkara a quo seharusnya harga taksiran jual dipasaran terhadap agunan milik Penggugat seharga 4 Milyar sampai 5 Milyar, namun telah dilelang dengan harga yang tidak rasional. Bahwa tindakan tersebut sengaja dilakukan oleh Tergugat I sebagai bancaan oknum yang tidak bertanggungjawab yang nyata-nyata tindakan tersebut sangat jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

10. Bahwa tindakan Tergugat I tidak memberikan salinan Akta Perjanjian Kredit No. 51 tanggal 26 Agustus 2016, tidak melakukan musyawarah mufakat dalam melakukan tindakan lelang, Penggugat tidak diberikan kesempatan untuk menjual agunan sendiri, tidak memberikan keringanan pembayaran angsuran kepada Penggugat, tidak melampirkan jadwal lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Pamekasan selaku Tergugat II, dan kewajiban bunga yang telah dibayar oleh Penggugat tidak dihitung dan dianggap tidak dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I justru malah disini tunggakan kewajiban yang harus dibayar Penggugat nominalnya malah melambung tinggi, dan yang lebih parah lagi serta diluar nalar terhadap obyek yang dijadikan agunan berupa SHM No. 205 luas 954 M2 dilelang dengan harga diluar nalar dan ketentuan penentuan harga yang seharusnya, maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah **merupakan tindakan**



perbuatan melawan hukum:

11. Bahwa yang sangat disayangkan tindakan/perilaku salah satu karyawan/oknum Bank BRI Cabang Sampang, saat datang kerumah Penggugat dengan congkaknya dan sangat tidak berprikemanusiaan serta diluar batas kewajaran sekalipun Penggugat sudah menjelaskan dan menyampaikan factor-faktor ekonomi Penggugat buruk sebagaimana disampaikan pada point. 8 diatas tetap saja mengusir Penggugat;

12. Bahwa Penggugat dalam kondisi ditekan tidak diberikan kesempatan dan tidak diberikan solusi yang rasional oleh Tergugat I, termasuk diantaranya tidak memberikan keringanan cicilan, dan perlu juga diketahui oleh majelis hakim yang mulia bahwa Penggugat sebenarnya selalu dijebak dengan nominal-nominal yang dapat membuat diri Penggugat tidak dapat membayar dengan cara mengiming imingi penggugat untuk meminjam lagi tambahan dari 1 milyar naik 1 millyar 300 juta rupiah merupakan tindakan untuk menjerumuskan diri Penggugat kepada pinjaman yang lebih berat sehingga akibatnya Penggugat dengan nominal cicilan yang lebih besar terbukti tidak dapat membayar, atas tindakan Tergugat I tersebut ternyata tambah parah dengan cara Tergugat I tidak memberikan keringanan sedikitpun sehingga Penggugat mampu untuk membayar, Penggugat juga tidak diberikan kesempatan untuk menjual agunan sendiri;

13. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat, ternyata secara melawan hukum Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi atas obyek sengketa dimaksud kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) PAMEKASAN selaku Tergugat II, guna melunasi hutang Penggugat kepada pihak Tergugat I, yang mana pengajuan pelaksanaan lelang eksekusi tersebut jelas sekali sangat prematur dan melawan hukum, sebab tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku;

14. Bahwa Tergugat II mengadakan Lelang Eksekusi atas obyek sengketa, dimana lelang akan dilaksanakan pada hari/tanggal: Senin/27 September 2021, Pukul 10.00 WIB bertempat di Kantor



KPKNL Pamekasan Jalan Stadion Nomor 104 Pamekasan, yang hal ini juga sangat nampak sangat prematur dan juga merupakan fakta hukum bahwa lelang eksekusi dimaksud dilakukan secara tidak transparan, bahkan main kucing-kucingan, baik pemenang lelang Tergugat III adalah merupakan orang dekat yang sengaja disiapkan, diatur oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka hal demikian melanggar peraturan perundangan yang berlaku;

15. Bahwa Tergugat II akan melaksanakan lelang eksekusi tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, dalam perkara a quo bertentangan dengan Pasal 14 Juncto Pasal 24 Undang-Undang RI Nomor: 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang menyatakan bahwa Jaminan Kredit yang diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", **pelaksanaan eksekusi wajib melalui Ketua Pengadilan Negeri dimana obyek sengketa berada;**

16. Bahwa sebagaimana yang telah kami uraikan alasan-alasan perbuatan melawan hukum tersebut diatas BPN, Sampang sebagai Turut Tergugat I seharusnya demi hukum untuk menjamin kepastian hukum agar tidak melakukan tindakan peralihan hak (*juridische levering*) berupa perbuatan hukum memindahkan hak milik atas suatu benda dari seorang kepada pihak atau orang lain atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

17. Bahwa demi menjamin kepastian hukum agar *Tergugat III dan Turut Tergugat I* diwajibkan untuk menanggukuhkan peralihan hak atau tidak melakukan tindakan hukum berupa memproses peralihan hak kepada Turut Tergugat I sebagai orang yang dianggap pemenang lelang terhadap obyek sengketa yang masih dalam sengketa sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

18. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang akan melaksanakan lelang eksekusi atas obyek sengketa telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang rinciannya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian materiil berupa taksiran harga tanah dan bangunan rumah yang menjadi Obyek Sengketa sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah);

- Kerugian immateriil yakni akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, menimbulkan keresahan dan ketidak tenangan terhadap kehidupan Penggugat sekeluarga, sehingga kerugian tersebut menimbulkan kerugian fisik dan psikologis yakni kerugian immateriil ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

0. Kerugian tersebut harus dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk diserahkan kepada Penggugat;

1. Bahwa berdasarkan fakta-fakta Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan lelang eksekusi tidak melalui Pengadilan Negeri Sampang adalah merupakan fakta hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan **perbuatan melawan hukum** terhadap Penggugat;

2. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sampang Cq Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar *membatalkan hasil pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II*;

3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan fakta-fakta dan atau bukti-bukti yang tidak terbantah kebenarannya serta untuk menjamin kepastian hukum, kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (*Uitvoerbaar bij voorad*), meskipun ada upaya hukum; Verzet, Banding dan Kasasi;

Berdasarkan fakta-fakta yang terurai di atas, Penggugat mohon dengan hormat agar Ketua Pengadilan Negeri Sampang Cq Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan memanggil para pihak dan memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara a quo, dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Tergugat III untuk menghentikan dan menanggukhan proses peralihan hak yang timbul dari

Halaman 20 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



tindakan Tergugat I dan Tergugat II terhadap obyek sengketa bidang tanah yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 205, yang terletak di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, seluas 954 M² (*sembilan ratus lima puluh empat Meter Persegi*), yang diatas tanah dalam sertifikat tersebut terdapat bangunan Rumah Permanen Milik Penggugat dan bangunan Toko, terdaftar atas nama: **AMIR MACHMUD** (Penggugat) dengan batas batas tanah sebagai berikut:

Utara : Jl. Provinsi Bangkalan-Pamekasan;
Timur : tanah Milik Nasib/tanah milik H. Erfan;
Selatan : tower /Sumiati;
Barat : bangunan SDN Tlagah I;

hingga adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang tertanggal 27 September 2021 yang dilakukan oleh *Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III* terhadap obyek sengketa yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 205, yang terletak di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, seluas 954 M² (*sembilan ratus lima puluh empat Meter Persegi*), yang diatas tanah dalam sertifikat tersebut terdapat bangunan Rumah Permanen Milik Penggugat dan bangunan Toko, terdaftar atas nama: **AMIR MACHMUD MACHMUD** (Penggugat) dengan batas batas tanah sebagai berikut:

Utara : Jl. Provinsi Bangkalan-Pamekasan;
Timur : Tanah Milik Nasib/ tanah milik H. Erfan;
Selatan : Tower/Sumiati;
Barat : Bangunan SDN Tlagah I;

adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;



3. Menyatakan Pelaksanaan Lelang atas Jaminan Kredit terhadap **obyek sengketa** yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 205, di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, seluas 954 M² (*sembilan ratus lima puluh empat Meter Persegi*), yang diatas tanah dalam sertifikat tersebut terdapat bangunan Rumah Permanen Milik Penggugat, nama: AMIR MACHMUD, sebagaimana dari Surat KPKNL Pamekasan Nomor: S-447/WKN.10/KNL.05/2021, tanggal 25-08 2021, adalah **TIDAK SAH menurut hukum**;

4. Menghukum Turut Tergugat I dan Tergugat III untuk tidak melakukan tindakan peralihan hak (*yuridische levering*) berupa perbuatan hukum memindahkan hak milik atas suatu benda dari seorang kepada pihak atau orang lain atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*);

5. Menyatakan semua peralihak hak atas **obyek sengketa** yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 205, yang terletak di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, seluas 954 m² (*sembilan ratus lima puluh empat Meter Persegi*) atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya **batal demi hukum**;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat secara tanggung renteng yang rinciannya sebagai berikut:

- Kerugian materiil berupa taksiran harga tanah dan bangunan rumah yang menjadi Obyek Sengketa sebesar Rp4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian immateriil yakni akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, menimbulkan keresahan dan ketidak tenangan terhadap kehidupan Penggugat sekeluarga, sehingga kerugian tersebut menimbulkan kerugian fisik dan psikologis yakni kerugian immateriil ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

5. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Tergugat III untuk tunduk pada putusan;



6. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo Pengadilan Negeri Sampang berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

A. DALAM EKSEPSI:

I. EKSEPSI I

GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KURANG LENGKAP KARENA KEKURANGAN PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa Pada petitum gugatan a quo Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menyatakan pelaksanaan lelang tertanggal 27 September 2021 yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat I terhadap objek sengketa yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 205, yang terletak di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang Provinsi Jawa Timur, seluas 954 m2, yang diatas tanah dalam sertifikat tersebut terdapat bangunan rumah permanen milik Penggugat dan bangunan Toko adalah perbuatan melawan hukum, menyatakan pelaksanaan lelang atas jaminan kredit terhadap objek sengketa yaitu SHM No. 205 di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates Kabupaten Sampang Provinsi Jawa Timur seluas 954 m2 yang diatas tanah dalam sertifikat tersebut terdapat bangunan rumah permanen milik Penggugat atas nama Amir Machmud sebagaimana surat KPKNL Pamekasan No. S-447/WKN.10/KNL.05/2021 tanggal 25 Oktober 2032 adalah tidak sah menurut hukum, menyatakan semua peralihan hak atas objek sengketa yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 205 yang terletak di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaen Sampang Provinsi Jawa Timur seluas 954 m2 (sembilan ratus lima puluh empat meter persegi) atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya batal demi hukum. Tuntutan-tuntutan tersebut menunjukan pada intinya Penggugat keberatan atas pelaksanaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang terhadap SHM No. 205/Tlagah atas nama atas nama Amir Machmud yang telah Tergugat I mohonkan melalui Tergugat II;

2. Bahwa yang harus Penggugat pahami adalah SHM No. 205/Tlagah atas nama atas nama Amir Machmud yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasar:

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 433/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat oleh/dihadapan PPAT Kabupaten Sampang atas nama Sri Wulandari S.H., M.Kn., Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 614/2019 yang dibuat oleh/dihadapan PPAT Kabupaten Sampang atas nama Sri Wulandari S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 921/2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang;

3. Bahwa dengan pembebanan Hak Tanggungan atas sertifikat tersebut diatas maka menjadikan kedudukan Tergugat I sebagai kreditur preferent dan Tergugat I memiliki kewenangan untuk mengajukan lelang baik parate eksekusi maupun fiat eksekusi terhadap SHM No. 205/Tlagah atas nama atas nama Amir Machmud apabila debitur wanprestasi;

4. Bahwa dalam proses pengikatan Hak Tanggungan, sesuai Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak akan terjadi tanpa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan/APHT. Untuk pengikatan Hak Tanggungan atas SHM No. 205/Tlagah atas nama atas nama Amir Machmud tidak akan terjadi tanpa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT Kabupaten Sampang atas nama Sri Wulandari, S.H., M.Kn.;

Atas dasar fakta hukum tersebut, sudah seharusnya PPAT Kabupaten Sampang atas nama Sri Wulandari, S.H., M.Kn. diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo;

5. Bahwa selanjutnya sesuai dengan Akta Surat Persetujuan Membuka Kredit No. 51 tanggal 26 Agustus 2016 dan Akta Surat Persetujuan Perpanjangan dan Tambahan Kredit (Suplesi) No. 29 tanggal 23 Agustus 2017 yang keduanya dibuat secara Notariil dan ditandatangani oleh Tergugat I (Kanca BRI Sampang) selaku kreditur dengan Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat) selaku debitur, nampak bahwa Penggugat tidak hanya sendiri berkedudukan debitur namun juga terdapat Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat). Oleh sebab itu apabila terdapat keberatan seperti yang

Halaman 24 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg

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)

Halaman 24



terdapat pada gugatan a quo yang berkaitan mengenai pinjaman maupun agunan seharusnya Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat) juga diikutsertakan sebagai pihak;

Maka: **Dengan tidak mengikutsertakan PPAT Kabupaten Sampang atas nama Sri Wulandari, S.H., M.Kn. dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat) sebagai pihak dalam a quo mengakibatkan bahwa gugatan a quo merupakan Gugatan yang Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);**

Untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Vide:

1. Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956;
2. Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972;
3. Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974, tanggal 27 Maret 1975;
4. Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975;
5. Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979;

II. EKSEPSI II

PENGADILAN NEGERI TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA (KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN/ATTRIBUTE VAN RECHTMACHT)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada posita maupun petitumnya Penggugat mendalilkan serta menuntut agar Majelis Hakim agar menyatakan lelang yang Tergugat I mohonkan kepada Tergugat II terhadap atas SHM No. 205/Tlagah atas nama atas nama Amir Machmud merupakan perbuatan melawan hukum, tidak sah menurut hukum, dan siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya batal demi hukum;
2. Bahwa tuntutan yang demikian bukan Kompetensi dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutuskan perkara a quo.
3. Bahwa Terhadap permohonan lelang terhadap SHM No. 205/Tlagah atas nama atas nama Amir Machmud telah dilaksanakan lelang dengan hasil terdapat pemenang lelang atas nama Rusli Efendi (Turut Tergugat I) seperti yang tertuang pada Kutipan Risalah Lelang Nomor 131/49/2021 yang dikeluarkan oleh KPKNL Pamekasan. Kutipan Risalah Lelang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat secara resmi oleh Pejabat Lelang yang telah dipilih oleh Kementerian Keuangan,



hal ini sesuai dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 dan sesuai dengan Pasal 1 ayat (32) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. Bahwa Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya UU PTUN) yang menyatakan sebagai berikut : *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";*

5. Bahwa dengan demikian jelas berdasarkan Pasal 1 angka (3) UU PTUN bahwa dalam eksekusi Hak Tanggungan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan badan/instansi dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia (sesuai Pasal 1 angka (41) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Pejabat Lelang adalah pejabat yang ditunjuk untuk melakukan pelelangan (sesuai Pasal 1 angka 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020) sehingga tepat sekali apabila Tergugat I menyatakan bahwa perbuatan hukum pelelangan yang dilaksanakan oleh KPKNL Pamekasan (Tergugat II) dimana Risalah Lelang adalah Keputusan Tata Usaha Negara adalah benar sehingga seharusnya kompetensi peradilan ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Dengan demikian maka Pengadilan Negeri Sampang harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara karena pembatalan Risalah Lelang adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Maka: Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas pengajuan gugatan sehingga Tergugat I mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampang yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut:
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
4. Bahwa dari sekian banyak uraian gugatan Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN;
5. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
6. Bahwa terdapat hubungan hukum antara Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat) selaku debitur dengan Tergugat I selaku kreditur dimana Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat) telah menerima fasilitas pinjaman dari Tergugat I berupa Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas bulan) sebagaimana Akta Surat Persetujuan Membuka Kredit No. 51 tanggal 26 Agustus 2016 yang telah dilakukan suplesi dan perpanjangan kredit sebagaimana Akta Surat Persetujuan Perpanjangan dan Tambahan Kredit (Suplesi) No. 29 tanggal 23 Agustus 2017 dimana perjanjian-perjanjian kredit tersebut dibuat secara Notariil oleh/dihadapan Notaris Kabupaten Sampang atas nama S. Wulandari, S.H.,M.Kn.;
7. Bahwa atas dasar perjanjian kredit tersebut diatas maka diikatkanlah sebuah sertifikat untuk dijadikan agunan kepada Tergugat I berupa hak kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik No. 205/Tlagah atas nama atas nama Amir Machmud dengan Hak Tanggungan berdasar:
Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 433/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang dibuat oleh/dihadapan PPAT Kabupaten Sampang atas nama Sri Wulandari S.H., M.Kn., Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 614/2019 yang dibuat oleh/dihadapan PPAT Kabupaten Sampang atas

Halaman 27 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Sri Wulandari S.H., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 921/2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang;

8. Bahwa Penyerahan dan pemberian Hak Tanggungan atas obyek perkara tersebut dilakukan oleh Amir Machmud (Penggugat) yang juga merupakan pemilik Sertifikat Hak Milik No. 205/Tlagah atas nama Amir Machmud, sehingga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan:

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”;

9. Bahwa Dengan demikian jelas bahwa semua langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik;

10. Bahwa Kemudian Debitur atas nama Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat) wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban/pembayaran angsuran kredit seperti yang telah disepakati dalam Akta Surat Persetujuan Perpanjangan dan Tambahan Kredit (Suplesi) No. 29 tanggal 23 Agustus 2017 hingga kolektibilitas pinjamannya terus memburuk. **Atas wanprestasinya Debitur / Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat) tersebut, Tergugat I telah menderita kerugian karena Tergugat I harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat I juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya;**

11. Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi maka Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (agunan kredit) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Sebelum dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan, Tergugat I terlebih dahulu melakukan penagihan kepada debitur dengan mendatangi langsung ke tempat debitur maupun memberikan surat peringatan kepada Debitur agar

Halaman 28 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



melakukan pembayaran terhadap kreditnya;

12. Bahwa adapun surat peringatan Tergugat I kepada Debitur sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan Pertama No. B. 2207/KC-IX/ADK/10/2018 tanggal 8 Oktober 2018;
- b. Surat Peringatan Kedua No. B. 2526/KC-IX/ADK/12/2018 tanggal 4 Desember 2018;
- c. Surat Peringatan Ketiga No. B. 0263/kc-ix/adk/09/2020 tanggal 19 September 2020.

13. Bahwa yang pada intinya meminta kepada debitur/Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur. Jika memperhatikan surat-surat tersebut di atas tampak itikad baik Tergugat I dengan menyurati Debitur yang bersangkutan untuk melaksanakan kewajibannya agar pihak Tergugat I tidak mengajukan lelang agunan Penggugat melalui KPKNL Pamekasan (Tergugat II);

14. Bahwa untuk itu mengingat dana yang dipergunakan oleh para Debitur merupakan dana pihak ketiga (Masyarakat) yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian kredit, makasudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat I menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan;

15. Bahwa dalam rangka melaksanakan hak Tergugat I tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan Parate Eksekusi kepada KPKNL Pamekasan berdasar Surat Permohonan Lelan Hak Tanggungan Melalui E-Auction & Pengantar SKPT No. B. 1096/KC-IX/ADK/08/2021 tanggal 3 Agustus 2021, lalu melangkapi berkas lelang seperti Perjanjian Kredit, Pengikatan Hak Tanggungan, Surat Peringatan ke 1, 2, dan 3, dll;

16. Bahwa kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Pamekasan, Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Penggugat/debitur sesuai Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Dan Permintaan Untuk Mengosongkan Objek Lelang No. B. 1655/KC-IX/ADK/09/2021 tanggal 21 September 2021. Hal tersebut sekaligus membantah dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa lelang yang Tergugat I ajukan melalui KPKNL Pamekasan dilakukan secara tidak transparan dan sembunyi-sembunyi



karena dalil tersebut merupakan dalil yang sesat dan tidak berdasar;
Selain menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur, Tergugat I juga telah melakukan Pengumuman Lelang melalui selebaran dan media cetak;

17. Bahwa Kemudian atas parate eksekusi/lelang tersebut Rusli Efendi (Turut Tergugat I) telah ditetapkan sebagai Pemenang Lelang. Dengan ditetapkannya Turut Tergugat I sebagai pemenang/Pembeli lelang maka tidak dapat dipungkiri lagi bahwasanya atas Sertifikat Hak Milik No. 205/Tlagah atas nama Amir Machmud adalah sah menurut hukum merupakan milik Rusli Efendi (Turut Tergugat I);

18. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa pelaksanaan lelang terhadap Sertifikat Hak Milik No. 205/Tlagah atas nama Amir Machmud yang dilaksanakan oleh KPKNL Pamekasan/Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan khususnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak ada dasar bagi Penggugat untuk menuntut bahwa pelaksanaan lelang tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, tidak sah menurut hukum, dan siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya batal demi hukum seperti yang tercantum pada petitum gugatan a quo sekaligus menunjukan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat merupakan dalil yang sesat dan tidak berdasar. Terlebih lagi apabila melihat Akta Surat Persetujuan Perpanjangan dan Tambahan Kredit (Suplesi) No. 29 tanggal 23 Agustus 2017, **kredit debitur/Penggugat telah jatuh tempo pada tanggal 26 Agustus 2018 dimana Penggugat memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran pelunasan kredit kepada Tergugat I. Namun pada faktanya hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat. Hal tersebut mohon menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memutus perkara a quo karena hal tersebut menunjukan bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya;**

Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, jelas dan tegas Tergugat I telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik;

19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I telah berjanji memecah sertifikat yang telah



menjadi agunan menjadi 3 (tiga) sertifikat karena di tanah tersebut terdapat 1 tower, 1 rumah milik Penggugat dan 1 rumah milik adik kandung Penggugat tapi tidak dilakukan Tergugat I malah menghilangkan hak waris adik Penggugat. Dapat Tergugat I tegaskan, Tergugat I tidak pernah berjanji untuk melakukan pemecahan seperti yang didalilkan oleh Penggugat tersebut. Sertifikat Hak Milik No. 205/Tlagah atas nama Amir Machmud merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 98/Desa Tlagah atas nama Amir Machmud yang telah dilakukan pemecahan. Pemecahan tersebut dilakukan sendiri oleh Amir Machmud selaku pemilik terhadap sertifikat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana sertifikat yang diagunkan pada Tergugat I adalah Sertifikat Hak Milik No. 205/Tlagah atas nama Amir Machmud. Sehingga tidak logis apabila Penggugat mendalilkan Tergugat I telah berjanji untuk melakukan pemecahan menjadi 3 (tiga) bagian terhadap sertifikat tersebut seperti yang didalilkan oleh Penggugat. Pada Pasal 7 Akta Surat Persetujuan Membuka Kredit No. 51 tanggal 26 Agustus 2016 mengatur bahwa:

Pasal 7

Untuk jaminan supaya hutang pengambil kredit kepada Bank dibayar pada saat yang telah ditetapkan dalam akta ini, baik hutang yang ditimbulkan karena persetujuan ini atau alasan-alasan lain termasuk bunga, denda, provisi, ongkos-ongkos dan lain-lain, maka pengambil kredit memberikan jaminan kepada Bank berupa:

Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 98/Desa Tlagah, seluas kurang lebih 935 m² (sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan batas-batas:

Utara : Jalan DPU Ketapang Banyuates;

Timur : Tanah bekas Yasan milik Pak Ja'I;

Selatan : Tanah sisa Amir Machmud;

Barat : Tanah SDN 1 Tlagah;

Dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 98/Desa Tlagah, seluas 1.160 m² (Seribu Seratus Enam Puluh Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 23-10-1993 (dua puluh tiga oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga) nomor 749/1993;

Milik atau kepunyaan (tertulis atas nama) Amir Machmud sebagaimana diuraikan dalam sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 98/Desa Tlagah tertanggal 23-10-1993 (Dua Puluh Tiga Oktober Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tiga), yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang, berikut dengan segala apa yang berdiri,



tertanam dan berada diatasnya, yang menurut sifatnya, maksud dan tujuannya serta ketentuan hukum termasuk benda tetap, yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Sampang, Kecamatan Banyuates, Desa Tlagah dan setempat dikenal sebagai sebidang tanah dan bangunan rumah (persil) pada saat ini sedang diproses pemecahan menjadi dua bidang tanah dengan luas masing-masing kurang lebih 935 m2 (sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi) dan kurang lebih 225 m2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) Apabila sertifikat pemecahan terhadap bangunan berikut hak atas tanahnya yang luasnya kurang lebih 935 m2 (sembilan ratus meter persegi) telah selesai dan sudah terdaftar atas nama AMIR MACHMUD, selanjutnya BANK akan mengikatnya dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan nilai tanggungan sebesar Rp 1.200.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah). Hak Tanggungan mana merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisah-pisahkan dengan akta ini;

20. Bahwa sesuai dengan klausula diatas, nampak bahwa Penggugat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pemecahan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 98/Desa Tlagah dimana terhadap pemecahan tersebut terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 205/Tlagah atas nama Amir Machmud yang kemudian diagunkan pada Tergugat I dan diikat dengan Hak Tanggungan. Lagipula terlalu dini apabila Penggugat mempermasalahkan Hak Waris seperti pada dalil gugatan a quo mengingat Penggugat selaku pemilik sertifikat masih hidup. Hal tersebut menunjukkan bahwa dalil Penggugat merupakan dalil yang sesat dan tidak berdasar;

21. Bahwa pada gugatan a quo, Penggugat mempermasalahkan bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan dan atau menyerahkan salinan Akta Perjanjian Kredit kepada Penggugat padahal Penggugat berusaha meminta untuk mendapatkan salinan Akta Perjanjian Kredit tetapi tidak diberikan oleh Tergugat I;

22. Bahwa dalam hal ini secara tegas Tergugat I sampaikan, Penggugat telah menikmati fasilitas kredit dari Tergugat I sejak tanggal 26 Agustus 2016. Sehingga sangat tidak relevan jika Penggugat baru mempermasalahkan dokumen perjanjian kredit yang tidak diterimanya;

23. Bahwa dalam hal ini perlu Tergugat I jelaskan juga bahwa Akta Surat Persetujuan Membuka Kredit No. 51 tanggal 26 Agustus 2016 dan Akta Surat Persetujuan Perpanjangan dan Tambahan Kredit (Suplesi) No. 29 tanggal 23 Agustus 2017 telah dibuat secara Notariil oleh/dihadapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Kabupaten Sampang atas nama S. Wulandari, S.H.,M.Kn. yang telah disepakati oleh Tergugat I selaku kreditur dengan Penggugat/Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat) selaku debitur, sehingga Penggugat telah mengerti dan setuju semua isi yang ada dalam perjanjian tersebut. Termasuk apabila dikemudian hari debitur wanprestasi, maka agunan yang telah diserahkan kepada BRI menjadi pelunasan atas kredit yang diterima. Sesuai fakta hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah mengetahui dan memahami secara jelas dan pasti isi serta maksud dari Perjanjian Kredit *a quo*;

24. Bahwa mengenai permintaan dokumen Perjanjian Kredit yang dimintakan oleh Penggugat, Tergugat I telah menyerahkan dokumen tersebut kepada Penggugat. Sehingga tidak masuk akal apabila Penggugat masih memperlakukan Tergugat I dengan dalil tidak pernah memberikan perjanjian kredit kepada Penggugat karena hal tersebut merupakan fitnah dan tidak sesuai dengan fakta yang ada;

25. Bahwa Tergugat I perlu meluruskan dali Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat selalu membayar bunga/angsuran tiap bulannya, kewajiban bunga yang Penggugat bayar kepada Tergugat I tidak dihitung dan dianggap tidak dibayar malah tunggakan kewajiban yang harus dibayar Penggugat nominalnya semakin tinggi, dalil karena dalil tersebut sangat sesat dan uidak berdasar. Dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Penggugat/Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat), kewajiban yang ditanggung oleh Penggugat/Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat) selaku Debitur yaitu meliputi pembayaran pokok dan atau bunga yang harus dibayarkan pada waktu yang telah ditetapkan;

26. Bahwa jumlah kewajiban debitur terus bertambah mengingat adanya kewajiban pembayaran bunga dan atau pokok yang tidak dibayar oleh debitur pada waktu yang telah ditetapkan sehingga muncul denda tunggakan kredit. Terlebih lagi kredit debitur/Penggugat telah jatuh tempo sejak tanggal 26 Agustus 2018 dimana Penggugat selaku debitur harus melakukan pembayaran pelunasan pada tanggal tersebut kepada Tergugat I namun hal tersebut tidak dilakukan oleh debitur/Penggugat. Bertambahnya denda yang terus berjalan merupakan konsekuensi terhadap wanprestasinya debitur. Hal ini bukannya tidak diketahui oleh

Halaman 33 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg

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)



Penggugat karena perhitungan hal tersebut telah sama-sama diketahui dan dipahami baik oleh Kreditur maupun Debitur di hadapan Notaris ketika dilaksanakan akad kredit (penandatanganan perjanjian kredit antara Debitur dan Kreditur serta perubahannya). Pihak Tergugat I juga telah melakukan penagihan termasuk negosiasi dan penagihan atas kewajiban debitur namun hal tersebut tidak mendapat tanggapan yang baik dari pihak debitur/Penggugat. Sehingga dimana itikad baik Penggugat seperti yang Penggugat dalilkan pada gugatan a quo????

27. Bahwa kemudian dalam gugatan a quo Penggugat telah menyimpulkan sendiri bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I dalam melaksanakan lelang secara prematur, tanpa persetujuan dari Penggugat, Tergugat I tidak memberikan hasil lelang kepada Penggugat dan pelaksanaan eksekusi wajib melalui Ketua Pengadilan Negeri dimana obyek sengketa berada;

28. Bahwa Perlu diketahui bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 921/2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang diketahui bahwasanya Pemegang Hak Tanggungan atas agunan kredit Debitur a.n. Penggugat/Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat) adalah instansi Tergugat I yakni PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Dengan status sebagai Pemegang Hak Tanggungan maka Tergugat I memiliki hak Preferent yang dijamin oleh hukum positif Indonesia melalui UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 6 UU tersebut tertuang bahwa "*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*".

Selanjutnya pada **Pasal 20 UU Hak Tanggungan** menyatakan:

- *Apabila dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan berjanji bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan/tanpa memerlukan fiat eksekusi;*
- *Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada Kantor lelang/Pejabat Lelang;*

29. Bahwa Sehingga apabila debitur wanprestasi, Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan



sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut;

30. Bahwa Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut diatas ditinjau dari sifat hukumnya merupakan peraturan materiil. Pasal tersebut memberikan pengertian menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum mempunyai arti tanpa harus minta fiat dari ketua pengadilan. Hal ini sesuai dengan pengertian di dalam kamus hukum bahwa pengertian parate eksekusi adalah Pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim), sehingga eksekusi obyek jaminan tanpa melalui fiat dari Ketua Pengadilan;

31. Bahwa kemudian Penggugat mengkaitkan dalilnya dengan Pasal 14 jo. 24 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dimana ketentuan tersebut tidak relevan dengan dalil yang disampaikan oleh Penggugat;

32. Bahwa selanjutnya ketentuan mengenai pelaksanaan lelang telah diatur lebih khusus dalam **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Demikian jelas bahwa semua langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik. Upaya penyelesaian kredit menunggak debitur atas nama Penggugat/Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat) telah dilakukan dengan benar sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Bukankah penjualan lelang agunan merupakan konsekuensi yuridis yang harus dilakukan pada saat debitur/Penggugat wanprestasi;

Hal tersebut menegaskan bahwa Gugatan a quo merupakan akal-akalan Penggugat guna menutupi fakta bahwasannya Debitur/Penggugat lah yang telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah disepakati dengan Tergugat I;

33. Bahwa menanggapi keberatan Penggugat dimana Tergugat I tidak memberikan keringanan pembayaran angsuran kepada Penggugat, dapat Tergugat I tegaskan dalam memberlakukan penyelamatan kualitas kredit bermasalah debitur, bank tidak serta merta memberlakukannya kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua debitur, melainkan terdapat penilaian-penilaian akan nasabah mana saja yang layak/tidak layak diberikan kesempatan dalam hal penyelamatan kredit bermasalah. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, pada pasal 55 ayat (1), menjelaskan bahwa Bank Indonesia memberikan kebebasan (bahkan mewajibkan) pihak bank untuk memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai Restrukturisasi Kredit. Dengan adanya peraturan tersebut maka pihak Tergugat I berhak menentukan standar dalam memilih Debitur yang akan diberlakukan Restrukturisasi. Adapun hal-hal yang menjadi poin utama penilaian Tergugat I dalam memberikan Restrukturisasi, setidaknya Debitur wajib memiliki 3 (tiga) hal, antara lain:

- 1) Itikad baik dalam menyelesaikan kewajiban/tunggakan kredit;
- 2) Usaha Debitur masih berjalan; dan
- 3) Usaha Debitur yang berjalan tersebut masih memiliki prospek yang baik ke depannya;

34. Bahwa jika menilai kembali kredit menunggak Debitur an. Penggugat/Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat, Tergugat I telah melakukan penagihan baik penagihan dengan menemui Debitur ybs secara langsung maupun dengan 3 (tiga) kali mengirimkan Surat Peringatan dalam upaya penagihan kewajiban debitur atas nama Penggugat/Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat, namun itu semua tidak memperoleh tanggapan yang positif dari Debitur yang bersangkutan. **Bahkan debitur atas nama Penggugat/Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat) seharusnya telah melunasi pinjamannya kepada Tergugat I pada tanggal 26 Agustus 2018 mengingat kredit debitur/Penggugat telah jatuh tempo pada tanggal tersebut namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat/debitur.** Segala upaya dari Tergugat I tidak memperoleh tanggapan yang serius dari Debitur/Penggugat. Fakta ini sudah cukup menunjukkan bahwasanya Tergugat I memiliki itikad baik dalam menangani kredit bermasalah dari debitur atas nama Penggugat/Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat) namun tetap tidak ada itikad baik dari Debitur untuk melakukan kewajibannya sebagaimana Debitur yang baik terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakatinya;

Halaman 36 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg

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)



35. Bahwa selanjutnya dalam gugatan a quo Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat I tidak melampirkan jadwal lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Pamekasan/Tergugat II, tidak transparan, bermain kucing-kucingan dan melanggar peraturan yang berlaku. Dalil-dalil tersebut sangat tidak masuk akal dan nampak bahwa Penggugat telah mengaburkan fakta. Dapat Tergugat I tegaskan, jika menilik kembali kredit debitur atas nama Penggugat/Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat), dengan wanprestasinya debitur tersebut Tergugat I telah melakukan penagihan dan negosiasi dalam upaya penagihan tunggakan kewajiban debitur/Penggugat baik melakukan penagihan secara langsung maupun mengirimkan 3 (tiga) kali surat peringatan, namun itu semua tidak memperoleh tanggapan yang positif dari Debitur/Penggugat. Terlebih lagi sebelum dilaksanakannya lelang atas Sertifikat Hak Milik No. 205/Tlagah atas nama Amir Machmud oleh KPKNL Pamekasan, Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang berdasar Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Dan Permintaan Untuk Mengosongkan Objek Lelang No. B. 1655/KC-IX/ADK/09/2021 tanggal 21 September 2021 kepada debitur/Penggugat. Dalam melakukan penagihan secara langsung, Tergugat I telah menjelaskan kewajiban Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat I, selain itu didalam sura-surat peringatan maupun surat pemberitahuan yang telah Tergugat I sampaikan kepada Penggugat/debitur telah tertera hutang/kewajiban yang harus Penggugat bayarkan kepada Tergugat I. Tergugat I juga telah melakukan Pengumuman Lelang melalui selebaran dan media cetak dengan tujuan agar diketahui khalayak ramai sehingga dapat memancing keinginan pihak-pihak ketiga yang berminat untuk membeli agunan tersebut dan mendaftar sebagai peserta lelang. Dengan adanya peserta lelang tersebut, diharapkan dapat menghindarkan Kreditur dari kerugian finansial akibat gagal bayar piutang yang disebabkan oleh Debitur bermasalah, seperti halnya yang dilakukan Debitur atas nama Penggugat/Amir Machmud (Penggugat) dan Asri Rahayu Shahadatin (istri Penggugat). Hal tersebut menunjukan dalil-dalil Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar karena tidak sesuai dengan fakta yang ada;

Pada dalil gugatan a quo Penggugat telah menyimpulkan sendiri bahwa harga taksiran agunan milik Penggugat adalah 4 Milyar sampai 5 Milyar namun Tergugat I telah melelang dengan harga yang tidak rasional;



36. Bahwa dapat Tergugat I tegaskan, pada Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Pasal 1 poin 25 telah diatur pengertian Nilai Limit yaitu:

Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;

Pasal 47 ayat (2) juga mengatur bahwa:

Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;

Pada Pasal 48 ayat (1), (2) dan (3) mengatur bahwa:

- 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;

Selanjutnya Pasal 49 mengatur bahwa:

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 Rp 5.000. 000. 000,- (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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau

d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib;

37. Bahwa sesuai dengan ketentuan tersebut diatas maka Tergugat I memiliki kewenangan untuk menetapkan Nilai Limit obyek agunan yang akan diajukan lelang. Dalam menentukan Nilai Limit terhadap Sertifikat Hak Milik No. 205/Tlagah atas nama Amir Machmud, Tergugat I telah mengacu pada Laporan Penilaian Aset PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sampang Amir Machmud yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo dan Rekan. Pada laporan penilaian tersebut, telah ditentukan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 205/Tlagah atas nama Amir Machmud ditetapkan Nilai Pasar sejumlah Rp 1.785.900.000,- (Satu Milyar Tujuh Ratus Delapan Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Rupiah) dan Nilai Likuidasi sejumlah Rp 1.143.000.000,- (Satu Milyar Seratus Empat Puluh Tiga Juta Rupiah). Pada pelaksanaan lelang yang Tergugat I mohonkan melalui KPKNL Pamekasan, Tergugat I telah menetapkan Nilai Limit terhadap Sertifikat Hak Milik No. 205/Tlagah atas nama Amir Machmud sejumlah Rp 1.300.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah). Penentuan Nilai Limit tersebut berada diatas Nilai Likuidasi yang ditetapkan pada Laporan Penilaian Aset PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sampang Amir Machmud yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo dan Rekan dimana dalam laporan tersebut Nilai Likuidasi Sertifikat Hak Milik No. 205/Tlagah atas nama Amir Machmud adalah sejumlah Rp 1.143.000.000,- (Satu Milyar Seratus Empat Puluh Tiga Juta Rupiah) sehingga penentuan Nilai Limit tersebut telah sesuai ketentuan yang berlaku;

38. Bahwa jadi dalam hal ini Tergugat I dalam menetapkan Nilai Limit objek agunan/objek lelang tetap mengutamakan prinsip kehati-hatian yang senantiasa dilakukan oleh perusahaan Perbankan yang *bonafide* dan terpercaya dan telah sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Hal tersebut membuktikan bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III/Tergugat IV dalam menjual lelang obyek agunan dengan tidak rasional merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasar;

Halaman 39 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



39. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Penggugat secara tanggung renteng dengan rincian kerugian materiil berupa taksiran harga tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa sebesar Rp 4.500.000.000,- (Empat Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dan kerugian immateriil yakni akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, menimbulkan keresahan dan ketidaktenangan terhadap kehidupan Penggugat sekeluarga, sehingga kerugian tersebut menimbulkan kerugian fisik dan psikologis yakni kerugian immateriil ditaksir sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah). Dalil serta tuntutan Penggugat tersebut sangat sesat dan tidak berdasar, bagaimana mungkin seseorang yang tidak membayar kredit malah dianggap mempunyai kerugian materiil dan kerugian immateriil. Yang benar adalah Tergugat I sebagai pemberi kredit telah dirugikan perbuatan Penggugat dengan menunggak/tidak terbayarnya kredit yang telah dinikmati oleh Penggugat;

40. Bahwa dalil tersebut semakin menunjukkan bahwa Penggugat sendiri yang tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya seperti yang tertutang pada perjanjian kredit. Seharusnya Penggugat sudah melakukan pelunasan pinjamannya sejak pinjaman tersebut jatuh tempo pada tanggal 26 Agustus 2018 namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat;

41. Bahwa Turut Tergugat I telah memenuhi syarat dan ketentuan lelang diantaranya melakukan penyetoran uang jaminan penawaran lelang dan ketentuan lainnya sehingga sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016, **Turut Tergugat I adalah peserta lelang yang sah, bertindak atas nama pribadi sehingga tidak ada unsursuatu perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya;**

42. Bahwa sehingga sebagai pembeli lelang yang beritikad baik dengan mengikuti semua syarat dan prosedur yang ada, sudah sepatutnya pembeli lelang (in casu Turut Tergugat III) dilindungi oleh undang-undang, hal ini sebagaimana dimuat dalam yurisprudensi MA RI No. 251 K/Sip/1958 yaitu:



“pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;

Dan dengan itikad baik itu pula sudah sepatutnya Turut Tergugat I diberikan perlindungan hukum;

Dengan ditetapkannya Turut Tergugat I sebagai pemenang/Pembeli lelang maka tidak dapat dipungkiri lagi bahwasanya atas Sertifikat Hak Milik No. 205/Tlagah atas nama Amir Machmud adalah sah menurut hukum merupakan hak milik dari Turut Tergugat I;

43. Bahwa demikian jelas bahwa semua langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik. Sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus mendapat perlindungan hukum;

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

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan (*schuld*).

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Tergugat I;

45. Bahwa terhadap tuntutan putusan serta merta dalam gugatan a quo yang dimohonkan oleh Pengugat, kami sampaikan bahwa berdasarkan butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil diatur bahwa ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama UNTUK TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal Gugatan didasarkan pada bukti autentik



dan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil

"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*hand schrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- b. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan."*

46. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak permohonan Penggugat dalam Gugatan a quo yang memohon putusan serta merta, karena dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak didasarkan pada bukti surat autentik atau putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tersebut;

47. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka Tergugat I tidak akan menanggapi alasan-alasan yang lain dari gugatan Penggugat, karena sama sekali tidak ada relevansinya dengan gugatan Penggugat sendiri sehingga jelas pula bahwa gugatan a quo adalah gugatan yang tidak berdasar yang sudah selayaknya ditolak dan tidak dipertimbangkan;

48. Bahwa mengingat dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam Positanya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ngada maka tuntutan-tuntutan yang Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar, dan mengada-ngada. Oleh karenanya terhadap gugatanPenggugat sudah seharusnya **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampang menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diteima;**



Maka: Selanjutnya Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampang untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA:**

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

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 954 m2 sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00205, di Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, atas nama Amir Machmud (objek perkara), yang dilakukan melalui Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I dengan status laku terjual lelang kepada Rusli Efendi *in casu* Turut Tergugat I;
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Penggugat terbukti wanprestasi atas Akta Perjanjian Kredit Nomor 51 tanggal 26 Agustus 2016 beserta perubahannya, hal ini terlihat dengan adanya surat peringatan kepada Debitur *in casu* Penggugat yakni Surat Peringatan Pertama Nomor B.2207-KCP-IX/ADK/10/2018 tanggal 8 Oktober 2018, Surat Peringatan Kedua Nomor B.2562-KCP-IX/ADK/12/2018 tanggal 4 Desember 2018, dan Surat Peringatan Ketiga Nomor B.0263/KCP-IX/ADK/09/2020 tanggal 19 September 2020;
 - b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor: 131/49/2021 tanggal 27 September 2021 sebagai akta otentik, karenanya dalil Penggugat mengenai nilai limit tidak sesuai dengan harga pasar adalah keliru, yang mana penentuan nilai limit telah sesuai berdasarkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020;
 - c. Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan;

3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini;

DALAM PROVISI

a. Bahwa Tergugat II **menolak dengan tegas** Petitum Penggugat dalam Provisi, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan Putusan Provisi yaitu:

- "Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menghentikan dan menanggukuhkan proses peralihan hak yang timbul dari tindakan Tergugat I dan Tergugat II terhadap obyek sengketa bidang tanah yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 205, yang terletak di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, seluas 954 m2, yang di atas tanah dalam sertifikat tersebut terdapat bangunan Rumah Permanen Milik Penggugat dan bangunan Toko, terdaftar atas nama AMIR MACHMUD (Penggugat) dengan batas tanah sebagai berikut:

Utara : Jl. Provinsi Bangkalan-Pamekasan

Timur : tanah milik Nasib/tanah milik H. Erfan

Selatan : tower/Sumiati

Barat : bangunan SDN Tlagah I

hingga adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde)"

b. Bahwa permohonan Provisi Penggugat tersebut sudah masuk di dalam pokok perkara yang dipermasalahkan pada perkara *a quo*, dan berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 279 K/SIP/1976**, dinyatakan bahwa: "Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak.". Selain itu, sesuai dengan ketentuan **Pasal 180 HIR** tentang tuntutan provisional, yang pada pokoknya menyatakan bahwa "...maka jika tuntutan provisional tersebut diajukan dan menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima".

c. Bahwa mengingat permohonan Provisi Penggugat tersebut sudah masuk di dalam pokok perkara, maka patut kiranya Majelis Hakim yang

Halaman 44 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;

DALAM EKSEPSI

4. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II, namun bukan berarti Tergugat II mendukung dalil Penggugat kepada Tergugat lainnya dalam perkara *a quo*;

Eksepsi *Error in Persona*

Penggugat telah keliru menarik pihak KPKNL dalam perkara *a quo*

a. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I, bahkan Penggugat sangat keliru telah memposisikan KPKNL sebagai Tergugat Pokok *in casu* Tergugat II dalam perkara *a quo*. Untuk itu perlu Tergugat II sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I Nomor B.1096/KC-IX/ADK/08/2021 tanggal 03 Agustus 2021 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan melalui *e-auction* & Pengantar SKPT;

b. Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor B.1099/KC-IX/ADK/08/2021 tanggal 03 Agustus 2021 dan Surat Pernyataan Nomor B.1125/KC-IX/ADK/08/2021 tanggal 03 Agustus 2021 dari Tergugat I yang pada pokoknya Bank bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun sepanjang terkait dengan keabsahan pengikatan agunan dan permohonan lelang *a quo*;

c. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 yang menyebutkan yaitu:

"Penjual bertanggung jawab terhadap:

k. Gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan



l. Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h”;

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, dan tuntutan ganti rugi sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual, sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan pihak Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;

e. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Tergugat II masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat II dan mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan dalam Pokok Perkara ini;

Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

a. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I;



b. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 51 tanggal 26 Agustus 2016, antara Amir Machmud *in casu* Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur, dengan barang jaminan kreditnya adalah sebidang tanah dan bangunan seluas 954 m² sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00205, di Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, atas nama Amir Machmud (objek perkara);

c. Bahwa faktanya, Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas perjanjian-perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian-perjanjian tersebut di atas;

d. Bahwa dengan tidak terpenuhinya isi perjanjian yang telah disepakati tersebut oleh Penggugat, Tergugat I mengeluarkan 3 (tiga) kali surat Peringatan yang telah diberitahukan kepada Debitur *in casu* Penggugat secara layak yakni Surat Peringatan Pertama Nomor B.2207/KC-IX/ADK/10/2018 tanggal 8 Oktober 2018, Surat Peringatan Kedua Kedua Nomor B.2562/KC-IX/ADK/12/2018 tanggal 4 Desember 2018, dan Surat Peringatan Ketiga Nomor B.0263/KCIX/ADK/09/2020 tanggal 19 September 2020;

e. 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 KUHPerdata);

f. Bahwa dari uraian tersebut di atas, telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas perjanjian-perjanjian *a quo*. 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 (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) 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;



g. Bahwa sebagaimana telah ada pula dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020, yang dapat dijadikan yurisprudensi dan pertimbangan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampang dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan

"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;"

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VII/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor.-1235;

"bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

"Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;"

h. 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.

Tentang Fakta Hukum Objek dalam Perkara *A Quo* yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

a. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I, yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 51 tanggal 26 Agustus 2016, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 921/2019 tanggal 31 Oktober 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 614/2019 tanggal 28 Maret 2019;

b. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak harus tunduk dan patuh pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT"), dan sudah sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya;

c. Bahwa oleh karena telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas perjanjian-perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT;

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

e. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan



permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat II yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat atas permohonan lelang dari Tergugat I adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan;

f. Bahwa dengan adanya *wanprestasi/cidera janji* harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat, artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi pelelangan terhadap barang jaminan kreditnya *in casu* objek perkara *a quo* adalah sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I;

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

Tangkisan Dalil Penggugat yang Menyatakan Nilai Limit di Bawah Harga Pasar

Bahwa Tergugat II menolak tegas dalil posita gugatan Penggugat halaman 4 angka 9 mengenai nilai limit objek perkara *a quo*, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Lelang atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I, telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang, yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana dapat terbaca dalam Risalah Lelang Nomor 131/49/2021;
- b. Bahwa perlu Penggugat ketahui, untuk nilai limit lelang, penentuan harga limit ditentukan oleh Penjual sehingga merupakan kewenangan dari Penjual *in casu* Tergugat I, maka berdasarkan Pasal 1 angka 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "*Nilai Limit adalah harga minimal barang yang*



akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;

c. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan nilai limit melalui Surat Daftar Usulan Debitur yang Dimohonkan Parate Eksekusi Jaminan Kredit Kanca BRI Sampang Tahun 2021 tanggal 03 Agustus 2021;

d. Bahwa sesuai dengan Pasal 48 ayat (1) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 secara tegas mengatur bahwa:

"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".*

e. Bahwa Pasal 48 ayat (2) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dengan tegas mengatur bahwa:

"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.

f. Bahwa Tergugat I menetapkan nilai limit berdasarkan Laporan Penilaian Aset PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sampang Nomor 00208/2.0025-00/PI/07/0136/1/III/2021 tanggal 5 Maret 2021 oleh KJPP Hari Utomo dan Rekan, yang mana hal tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka secara hukum penilaian nilai harga limit atas obyek lelang dalam perkara *a quo* dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena dilakukan oleh pihak yang memiliki kompetensi dalam menilai suatu objek;

g. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jelas membuktikan dalil-dalil Penggugat tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Tangkisan Dalil Penggugat tentang Fiat Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri

a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat halaman 5 angka 15 yang pada pokoknya mendalilkan "... pelaksanaan eksekusi wajib melalui Ketua Pengadilan Negeri dimana

Halaman 51 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



obyek sengketa berada”;

b. Bahwa sesuai dengan 27 ayat (1) dan ayat (3) PMK Nomor 213 tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa:

Pasal 27 ayat (1):

“Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.

Pasal 27 ayat (3):

“Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.

c. Bahwa disebabkan **tidak terdapatnya** gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain *debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan*, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang **tidak memerlukan fiat eksekusi**;

d. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), disebutkan bahwa:

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan: a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditorkreditur lainnya”.

e. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, dikarenakan Penggugat wanprestasi maka pemegang Hak Tanggungan *in casu* Tergugat I berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* tidak memerlukan *fiat* eksekusi. Dengan demikian, jelas membuktikan dalil-dalil Penggugat tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang Didalilkan oleh



Penggugat

a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat II, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

b. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Nomor 213/PMK.06/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku;

c. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I Nomor B.1096/KC-IX/ADK/08/2021 tanggal 03 Agustus 2021 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan melalui *e-auction* & Pengantar SKPT;

d. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- Copy Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 51 tanggal 26 Agustus 2016;
- Copy Copy Surat Persetujuan Perpanjangan dan Tambahan Kredit (Suplesi) Nomor 29 tanggal 23 Agustus 2017;
- Copy Surat Peringatan Pertama Nomor B.2207/KC-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IX/ADK/10/2018 tanggal 8 Oktober 2018;

- Copy Surat Peringatan Kedua Nomor B.2562/KC-IX/ADK/12/2018 tanggal 4 Desember 2018;

- Copy Surat Peringatan Ketiga Nomor B.0263/KC-IX/ADK/09/2020 tanggal 19 September 2020;

- Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00205 yang terletak di Desa Tlagah, Kecamatan Banyutaes, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, atas nama Amir Machmud;

- Copy SHT Nomor 921/2019 tanggal 31 Oktober 2019;

- Copy APHT Nomor 614/2019 tanggal 28 Maret 2019;

- SKPT Nomor Berkas 43219/2021 tanggal 24 September 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang;

- Surat Pernyataan Nomor B.1099/KC-IX/ADK/08/2021 tanggal 03 Agustus 2021;

- Surat Pernyataan Nomor B.1125/KC-IX/ADK/08/2021 tanggal 03 Agustus 2021;

- Surat Daftar Usulan Debitur yang Dimohonkan Parate Eksekusi Jaminan Kredit Kanca BRI Sampang Tahun 2021 tanggal 03 Agustus 2021;

- Surat Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang dari Tergugat I kepada Penggugat Nomor B.1655/KC-IX/ADK/09/2021 tanggal 21 September 2021;

- Pengumuman Lelang oleh Penjual berupa selebaran pada tanggal 26 Agustus 2021 sebagai pengumuman lelang pertama;

- Pengumuman Lelang oleh Penjual pada Surat Kabar Harian "Jawa Pos Radar Madura" tanggal 10 September 2021 sebagai pengumuman lelang kedua;

e. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang dengan terpenuhinya semua persyaratan lelang, maka Tergugat II telah

Halaman 54 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-447/WKN.10/KNL.05/2021 tanggal 25 Agustus 2021 ditujukan kepada Tergugat I;

f. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I telah melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat, serta pengumuman lelang pada surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang;

g. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan objek perkara *a quo* dilaksanakan pada tanggal 27 September 2021 dimulai pukul 10.00 Waktu Server aplikasi lelang melalui internet sesuai Waktu Indonesia Barat oleh KPKNL Pamekasan. Dalam pelaksanaan lelang *a quo*, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang **telah laku terjual kepada Rusli Efendi (Turut Tergugat I)** sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor 131/49/2021 tanggal 27 September 2021 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum;

h. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim.

Tuntutan Ganti Kerugian yang Diajukan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum

a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum;

b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya;

c. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki itikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai

Halaman 55 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat;

d. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

- Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan;

- Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan;

- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak;

e. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum

a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil petitum gugatan Penggugat dalam gugatannya halaman 8 angka 8 yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet;

b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

a. Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;

Halaman 56 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg

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)



- b. Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gonogini)...dst;
- e. Dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

c. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut;

d. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

e. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab dalam Permasalahan A Quo

a. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa demikian hal-nya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian-perjanjian *a quo*;

c. Bahwa dengan Penggugat yang tidak melunasi kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat II dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat II. Hal tersebut mencerminkan itikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas *wanprestasi*-nya kepada Tergugat I yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat;

d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menyatakan menolak provisi Penggugat.

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 58 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg

Disclaimer

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



2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 131/49/2021 tanggal 27 September 2021 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian materiil dan immaterial yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

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

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

DALAM KONPENSI

1. Bahwa Tergugat III dengan ini menyangkal seluruh dalil - dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya sepanjang berkenaan dengan kepentingan hukum Tergugat III kecuali nyata –nyata diakui oleh Tergugat III;
2. Bahwa Tergugat III mengetahui adanya Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diumumkan Oleh Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk, Kantor Cabang Sampang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pamekasan melalui Media Cetak Radar Madura (Radar Sampang) Pada tanggal 15 Juni 202;
3. Bahwa pengumuman lelang yang di maksud adalah pengumuman Lelang yang Kedua yang telah dilakukan Oleh Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk, Kantor Cabang Sampang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pamekasan;
4. Bahwa dalam pengumuman Lelang tersebut telah dicantumkan prosedur untuk mengikuti proses lelang dimaksud, seperti Keterangan dan Persyaratan mengikuti lelang serta Jadwal Pelaksanaan lelang;
5. Bahwa Tergugat III merasa tertarik dan cocok dengan salah satu objek lelang dalam pengumuman dimaksud yakni objek Lelang yang berupa Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 205/LT 954M2, di jalan Raya Bringkoneng Desa Tlagah Kecamatan Banyuates Kabupaten Sampang An. Debitur Amir Machmud;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pada tanggal 24 September 2021, Tergugat III melalui akun yang telah didaftarkan di website <https://www.lelang.go.id> melakukan Pembayaran dengan cara Voucher BRIVA melalui Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk, Kantor Cabang Sampang sebesar Rp. 390.000.000,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) yang dipergunakan sebagai Uang Jaminan Lelang dengan objek yang berupa Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 205/LT 954M2, dijalan Raya Bringkoneng Desa Tlagah Kecamatan Banyuates Kabupaten Sampang An. Debitur Amir Machmud;
7. Bahwa pada tanggal 27 September 2021, Tergugat III kemudian melakukan pembayaran melalui Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk, Kantor Cabang Sampang sebesar Rp. 936.102.000,- (Sembilan Ratus Tiga Puluh Enam Seratus Dua Juta Rupiah), yang dipergunakan untuk Pelunasan sisa Lelang pada Objek Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 205/LT 954M2, dijalan Raya Bringkoneng Desa Tlagah Kecamatan Banyuates Kabupaten Sampang An. Debitur Amir Machmud;
8. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2021, Tergugat mendapatkan Kutipan Risalah Lelang dengan Nomor: 131/49/2021 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur KPKNL Pamekasan;
9. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2021, Tergugat III telah membayarkan Pajak kepada Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sampang dengan Bukti Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) terhadap objek Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 205/LT 954M2, dijalan Raya Bringkoneng Desa Tlagah Kecamatan Banyuates Kabupaten Sampang An. Debitur Amir Machmud, dengan NJOP PBB sebesar Rp. 34.344.000,- (Tiga Puluh Empat Tiga Ratus Empat Puluh Empat Juta Rupiah);
10. Bahwa tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan melekat diatasnya dengan SHM No. 205/LT 954M2, dijalan Raya Bringkoneng Desa Tlagah Kecamatan Banyuates Kabupaten Sampang An. Amir Machmud, telah Beralih Hak Atas kepemilikan SHM tersebut kepada Tergugat III Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang dengan Nomor: 131/49/2021 pada tanggal 22 Desember 2021 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Mariono, SE dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pamekasan;
11. Bahwa Tergugat III mendapatkan Objek tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan melekat diatasnya dengan SHM No. 205/LT

Halaman 60 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

954M2, di Jalan Raya Bringkoneng Desa Tlagah Kecamatan Banyuates Kabupaten Sampang An. Amir Machmud dengan cara yang benar dan telah melalui prosedur sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

12. Bahwa Tergugat III merupakan pemegang kuasa penuh Hak atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya pada SHM No. 205/LT 954M2, di Jalan Raya Bringkoneng Desa Tlagah Kecamatan Banyuates Kabupaten Sampang;

13. Bahwa pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menegaskan **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, TIDAK DAPAT DIBATALKAN"**.

DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa agar gugatan rekonsensi ini tidak sia-sia atau ilusioner, maka kiranya Majelis Hakim berkenan meletakkan sita jaminan (*Consevoir beslag*) atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa;
2. Bahwa Penggugat Rekonsensi memohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voorbaar bij vooraad*);
3. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam konvensi merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan rekonsensi yang merupakan satu kesatuan yang utuh, serta mohon Tergugat III dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat dalam Rekonsensi;
4. Bahwa dalil-dalil yang telah digunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonsensi;
5. Bahwa dengan beralihnya hak kepemilikan atas objek sengketa berupa tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan melekat di atasnya dengan SHM No. 205/LT 954M2, di Jalan Raya Bringkoneng Desa Tlagah Kecamatan Banyuates Kabupaten Sampang kepada Penggugat Rekonsensi, membuktikan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah sah milik Penggugat Rekonsensi;

Halaman 61 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



6. Bahwa meskipun Sertifikat Hak Milik No. 205/LT 954M2, di Jalan Raya Bringkoneng Desa Tlagah Kecamatan Banyuates Kabupaten Sampang sudah beralih hak atas nama Penggugat Rekonpensi, namun nyatanya sampai dengan hari ini Tergugat Rekonpensi dengan tanpa hak dan melawan hukum masih menguasai dan menempati objek sengketa dan tidak ada itikad baik untuk meninggalkan dan menyerahkan objek sengketa dimaksud kepada Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik yang sah secara suka rela;

7. Bahwa meskipun Tergugat Rekonpensi bertahun-tahun dengan tanpa hak dan melawan hukum masih menguasai dan menempati objek sengketa, akan tetapi Penggugat Rekonpensi belum pernah sekalipun melakukan upaya main hakim sendiri;

8. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonpensi dengan tetap menguasai tanah berikut bangunan milik orang lain dengan tanpa hak dan melawan hukum mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat Rekonpensi, maka Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

9. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara ditegaskan Bahwa **“Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;**

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan kerugian secara materiil berupa:

Terhadap perbuatan Tergugat Rekonpensi yang masih melakukan penguasaan tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan melekat diatasnya secara tanpa hak dan melawan hukum terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat Rekonpensi dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat Rekonpensi dikemudian hari, apabila dihitung untuk mengenai penguasaan tanah dan bangunan berupa rumah dan 3 (tiga) Toko yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi sekurang – kurangnya Penggugat Rekonpensi hitung mulai dari bulan Oktober tahun 2021 sampai dengan bulan Mei tahun 2023 adalah 1,8 tahun (Satu tahun delapan bulan). Apabila Penggugat Rekonpensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain untuk setiap bulannya sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah). Jadi apabila diakumulasikan kerugian yang ditanggung oleh Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp. 3.000.000.- X 20 bulan adalah sebesar Rp. 60.000.000.- (Enam puluh juta rupiah);

11. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika penggugat Rekonpensi mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Sampang Vide Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu) perhari yang harus dibayar Tergugat Rekonpensi bila lalai dalam melaksanakan putusan ini bila telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka TERGUGAT III dalam Konpensi/PENGUGAT dalam Rekonpensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sampang, Vide Majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo*, agar berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

1. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**NIET ONVANKELIJK VERKLAARD**);
2. Membebaskan Biaya Perkara Kepada Penggugat;

DALAM REKONPENSI

PRIMAIR

1. Mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat III dalam Konpensi;
2. Menyatakan sah dan Berharga sita jaminan tersebut diatas;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau kepada siapa saja yang menempati dan menguasai tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan melekat diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 205/LT 954M2 atas nama **Rusli Efendi** di Jalan Raya Bringkoneng Desa Tlagah Kecamatan Banyuates Kabupaten Sampang dengan batas-batas tanah, Utara: Jl. Provinsi Bangkalan-Pamekasan, Timur: Tanah milik Nasib/tanah milik H. Erfan, Selatan: Tower/Sumiati, Barat: Bangunan SDN Tlagah I,

Halaman 63 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk diserahkan dalam keadaan kosong dan bebas dari ikatan apapun kepada Penggugat Rekonpensi;

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil Kepada Penggugat Rekonpensi Sebesar Rp. 60.000.000.- (Enam puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonpensi sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voorbaar bij vooraad*);

8. Membebaskan Biaya Perkara Kepada Tergugat Rekonpensi;

SUBSIDAIR

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bangkalan, Vide majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pada prinsipnya, Turut Tergugat menolak secara tegas semua dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa menurut hukum Acara Perdata, seseorang/badan hukum dapat dituntut secara perdata apabila seseorang/badan hukum tersebut telah melakukan wanprestasi atau telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap pihak Penggugat. Dalam perkara ini, Penggugat tidak menguraikan perbuatan Turut Tergugat yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena apabila Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Surat Keputusan dianggap tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka yang berwenang untuk mengujinya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Halaman 64 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa memperhatikan alasan-alasan gugatan Penggugat dengan mendudukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang yang merupakan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini di Pengadilan Negeri Sampang yang mempermasalahkan lelang terhadap Hak Milik Nomor 205/Ds. Tlagah, Kecamatan Sampang, dalam hal ini merupakan produk dari Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak benar/keliru sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur (*obscur libel*) karena Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apakah yang dilakukan oleh Turut Tergugat, sehingga dalam hal ini, gugatan tersebut haruslah tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat mohon agar hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas dianggap terulang dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara, serta Turut Tergugat menolak secara tegas semua dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

2. Bahwa perlu Turut Tergugat jelaskan mengenai dasar peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 205/Tlagah adalah melalui pemindahan hak dengan lelang berdasarkan Berita Acara Risalah Lelang Nomor 131/49/2021 tanggal 22/12/2021 yang didaftarkan pemenang lelang kepada Turut Tergugat, sehingga Turut Tergugat telah menjalankan prosedur sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

3. Bahwa dalil-dalil atau alasan-alasan lain dari Para Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Turut Tergugat, mohon dianggap dibantah dan disangkal seluruhnya;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Agama Sampang cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memberikan putusan:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi dari Turut Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 65 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima.
- Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Para Penggugat.

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

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan/jawaban itu telah mengajukan Replik dan mengemukakan pada pokoknya tetap meneguhkan isi Gugatannya;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik yang pada pokoknya tetap meneguhkan isi dari Eksepsinya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Eksepsi khusus mengenai kewenangan mengadili Tergugat I telah menghadirkan bukti tulisan awal berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor 131/49/2021 yang dikeluarkan oleh KPKNL Pamekasan tertanggal 21 Desember 2021, (bukti tertanda TI-1);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahan terhadap Eksepsi khusus mengenai kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat I, Penggugat telah menghadirkan bukti tulisan awal berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 3527090603760001 atas nama Amir Machmud, (bukti tertanda P-1);
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dan permintaan untuk mengosongkan objek lelang Nomor B.1655/KC-IX/ADK/09/2021 tanggal 21 September 2021 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sampang, (bukti tertanda P-2);
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat peringatan pertama yang ditujukan kepada Amir Machmud Nomor B.2207/KC-IX/ADK/10/2018 tanggal 8 Oktober 2018 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sampang, (bukti tertanda P-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 44/KMA/SK/III/2014 tentang Pemberlakuan *Template* Putusan dan Standar Penomoran Perkara Peradilan Umum, maka untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara

Halaman 66 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah antara Penggugat dan Tergugat I telah terikat hubungan hukum perjanjian kredit sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 51 tanggal 26 Agustus 2016, dengan nominal kredit sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah), kemudian setelah itu Penggugat selalu membayar cicilan bunga selama satu tahun tidak pernah telat dan kemudian oleh Tergugat I ditawarkan pinjaman lagi dengan narasi akan membantu menyelesaikan kebutuhan dan kendala bisnis dengan cara memberi pinjaman lagi sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) tetapi yang dicairkan faktanya sejumlah Rp1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta Rupiah), dengan ketentuan uang sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) digunakan untuk menutupi pinjaman pokok yang pertama sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) sehingga jumlah uang yang diterima oleh Penggugat sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dengan potongan biaya administrasi sejumlah Rp25.000.000 (dua puluh lima juta Rupiah) dengan demikian Penggugat hanya menerima uang pinjaman kedua sejumlah ± Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Bahwa guna menjamin pembayaran hutang Penggugat kepada pihak Tergugat I, pihak Penggugat telah memberikan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 205, yang terletak di jalan Raya Bringkoneng, Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, seluas 954 m² (*sembilan ratus lima puluh empat meter persegi*), yang diatas tanah dalam sertipikat tersebut terdapat bangunan Rumah Permanen Milik Penggugat dan bangunan Toko, terdaftar atas nama **AMIR MACHMUD** (Penggugat) dengan batas batas tanah sebagai berikut:

Utara	: Jalan Provinsi Bangkalan-Pamekasan;
Timur	: Tanah Milik Nasib/tanah milik H. Erfan;
Selatan	: Tower/Sumiati;
Barat	: Bangunan SDN Tlagah I;

Halaman 67 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



Selanjutnya dalam perkara *a quo* sebidang tanah beserta bangunan rumah permanen berserta bangunan toko tersebut diatas disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa;

Bahwa Penggugat semula telah membayar kewajiban angsuran kepada Tergugat I sebagaimana mestinya tidak pernah nunggak dan oleh karena sesuatu hal kondisi usaha Penggugat terjadi musibah yang tidak terduga yaitu ditipu oleh rekan usahanya sehingga bisnisnya mengalami bangkrut, lalu Penggugat hanya membayar bunga tiap bulannya tanpa membayar angsuran pokok yang seharusnya dibayar oleh Penggugat. Musibah dalam usaha yang dialami Penggugat tersebut sudah diberitahukan/diceritakan kepada Tergugat I selanjutnya Penggugat dengan itikad baik juga pernah menyampaikan bahwa Penggugat akan melunasi semua pinjaman pokok sebagaimana beban akad pembiayaan dengan jaminan tanah objek sengketa milik dari Penggugat sekeluarga sebagaimana yang tersebut diatas;

Bahwa sekalipun Penggugat membayar bunga setiap bulannya kepada Tergugat I sebagai itikad baik dari Penggugat, namun ternyata Tergugat I tanpa melakukan perundingan sebelumnya dengan Penggugat, tiba-tiba Tergugat I melayangkan atau mengirimkan Surat Peringatan Pertama, tertanggal 8 Oktober 2018 kepada Penggugat untuk melunasi tunggakan kewajiban selambat lambatnya pada tanggal 15 Oktober 2018 dengan memberikan sejumlah rincian tunggakan kewajiban harus dibayar sebagaimana bukti surat dalam Surat Peringatan Pertama sejumlah Rp1.334.819.995 (satu milyar tiga ratus tiga puluh empat juta delapan ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah);

Bahwa pada tanggal 29 Maret 2021 tiba-tiba Tergugat I memberikan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dan permintaan untuk mengosongkan Obyek Lelang dengan tiba-tiba memberikan angka nominal tunggakan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp1.657.268.594,00 (satu milyar enam ratus lima puluh tujuh juta dua ratus enam puluh delapan ribu lima ratus sembilan puluh empat rupiah), dengan cara menekan Peggugat untuk segera membayar semua tagihan dengan tempo waktu kurang dari setengah bulan kepada Tergugat I adalah merupakan tindakan yang sengaja dilakukan dengan niat tidak baik sehingga Penggugat tertekan dan hanya pasrah jaminan agunan yang dikuasai dilelang oleh Tergugat I, tindakan yang tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cermat dan sengaja diutarakan dengan tekanan yang tidak wajar kepada nasabah yang dalam keadaan bangkrut tanpa memberi kesempatan yang layak merupakan tindakan yang jelas-jelas bertentangan dengan klausa perjanjian yang telah disepakati bersama dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 51 tanggal 26 Agustus 2016;

Bahwa tindakan Tergugat I dalam melaksanakan lelang tanpa persetujuan dari Penggugat dan Tergugat I juga tidak memberikan hasil lelang kepada Penggugat termasuk juga rincian nominal hasil lelang, bahwa tanah yang dijadikan agunan tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II sengaja dijadikan bancaan untuk meraup keuntungan. Selain itu juga tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I yakni tidak memberikan salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 51 tanggal 26 Agustus 2016, tidak melakukan musyawarah mufakat dalam melakukan tindakan lelang, tidak memberikan keringanan pembayaran angsuran kepada Penggugat, tidak melampirkan jadwal lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL Pamekasan selaku Tergugat II, dan tidak menghitung bunga yang telah dibayar atau dengan kata lain Penggugat dianggap tidak membayar kewajibannya kepada Tergugat I dan justru tunggakan kewajiban yang harus dibayar Penggugat nominalnya malah melambung tinggi, dan yang lebih parah lagi serta diluar nalar terhadap tanah obyek sengketa yang dijadikan agunan dilelang dengan harga diluar nalar dari ketentuan harga yang seharusnya, maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan tindakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Tergugat II mengadakan Lelang Eksekusi atas obyek sengketa, dimana lelang akan dilaksanakan pada hari Senin tanggal 27 September 2021, Pukul 10.00 WIB bertempat di Kantor KPKNL Pamekasan Jalan Stadion Nomor 104 Pamekasan, yang hal ini juga sangat nampak sangat prematur dan juga merupakan fakta hukum bahwa lelang eksekusi dimaksud dilakukan secara tidak transparan, bahkan main kucing-kucingan dimana pemenang lelang yakni Tergugat III adalah orang dekat yang sengaja disiapkan, diatur oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka hal demikian melanggar peraturan perundangan yang berlaku;

Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang akan melaksanakan lelang eksekusi atas obyek sengketa telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang rinciannya sebagai berikut:

- Kerugian materiil berupa taksiran harga tanah dan

Halaman 69 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah yang menjadi Obyek Sengketa sejumlah Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah);

- Kerugian immateriil yakni akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, menimbulkan keresahan dan ketidak tenangan terhadap kehidupan Penggugat sekeluarga, sehingga kerugian tersebut menimbulkan kerugian fisik dan psikologis yakni kerugian immateriil ditaksir sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Dimana kerugian tersebut harus dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk diserahkan kepada Penggugat;

Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan alasan-alasan perbuatan melawan hukum tersebut diatas, BPN Sampang sebagai Turut Tergugat I seharusnya demi hukum untuk menjamin kepastian hukum agar tidak melakukan tindakan peralihan hak (*yuridische levering*) berupa perbuatan hukum memindahkan hak milik atas suatu benda dari seorang kepada pihak atau orang lain atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Bahwa demi menjamin kepastian hukum agar Tergugat III dan Turut Tergugat I diwajibkan untuk menanggukkan peralihan hak atau tidak melakukan tindakan hukum berupa memproses peralihan hak kepada Turut Tergugat I sebagai orang yang dianggap pemenang lelang terhadap obyek sengketa yang masih dalam sengketa sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sampang Cq Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar *membatalkan hasil pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Gugatan tersebut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi dimana salah satu point Eksepsinya adalah Pengadilan Negeri Sampang harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara karena pembatalan Risalah Lelang Nomor 131/49/2021 yang dikeluarkan oleh KPKNL Pamekasan adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Halaman 70 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terkait Eksepsi tersebut Tergugat I kemudian mengajukan bukti awal berupa Fotocopy dari fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor 131/49/2021 yang dikeluarkan oleh KPKNL Pamekasan tertanggal 21 Desember 2021, (bukti tertanda TI-1);

Menimbang, bahwa setelah Majelis cermati point Eksepsi dari Tergugat I tersebut dikaitkan dengan bukti awal yang telah diajukan, permintaan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Petitum Nomor 3 (tiga) bukan meminta pembatalan Risalah Lelang Nomor 131/49/2021 yang dikeluarkan oleh KPKNL Pamekasan melainkan meminta untuk menyatakan pelaksanaan Lelang atas Jaminan Kredit terhadap **obyek sengketa** yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 205, yang terletak di jalan Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, seluas 954 m² (*sembilan ratus lima puluh empat meter persegi*), yang diatas tanah dalam sertipikat tersebut terdapat bangunan rumah permanen milik Penggugat, nama AMIR MACHMUD, sebagaimana dari Surat KPKNL Pamekasan Nomor S-447/WKN.10/KNL.05/2021, tanggal 25-08-2021, adalah **TIDAK SAH menurut hukum**;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I kurang tepat memahami apa yang diminta oleh Penggugat didalam petitumnya, dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I terkait pembatalan Risalah Lelang Nomor 131/49/2021 yang dikeluarkan oleh KPKNL Pamekasan dimana menurut Tergugat I pembatalan risalah lelang bukan wewenang Pengadilan Negeri Sampang melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan pada putusan ini. Namun terkait kewenangan mengadili secara absolut berdasarkan ketentuan Pasal 134 *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) memungkinkan bagi Hakim secara *ex-officio* dapat memutuskan berwenang atau tidak mengadili sebuah perkara dan demi terciptanya tertib hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* salah satunya telah menggugat Tergugat II selaku Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pamekasan. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disebut KPKNL adalah Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Dimana KPKNL sebagai salah satu instansi di bawah Kementerian Keuangan;

Halaman 71 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut gugatan yang diajukan oleh Penggugat bahwasanya Tergugat II yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pamekasan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana terurai dalam Posita Nomor 14 dan Posita Nomor 15 kemudian Penggugat mengajukan Petitum Point 2 dan memohon kepada Majelis Hakim untuk:

Menyatakan pelaksanaan lelang tertanggal 27 September 2021 yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III terhadap obyek sengketa yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 205, yang terletak di Jl. Raya Bringkoneng Desa Tlagah, Kecamatan Banyuates, Kabupaten Sampang, Provinsi Jawa Timur, seluas 954 m² (sembilan ratus lima puluh empat meter persegi), yang diatas tanah dalam sertipikat tersebut terdapat bangunan rumah permanen milik Penggugat dan bangunan Toko, terdaftar atas nama: AMIR MACHMUD MACHMUD (Penggugat) dengan batas batas tanah sebagai berikut:

Utara : Jalan Provinsi Bangkalan-Pamekasan;
Timur : Tanah Milik Nasib/tanah milik H. Erfan;
Selatan : Tower/Sumiati;
Barat : Bangunan SDN Tlagah I;

adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tergugat II selaku Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pamekasan dimana KPKNL adalah Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara di bawah Kementerian Keuangan adalah termasuk ke dalam katagori Pejabat Pemerintahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) Pasal 1 angka 2 yang menentukan "*Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya*";

Menimbang, bahwa mengenai tindakan Tergugat II berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana terurai dalam Posita Nomor 14 dan Posita Nomor 15 kemudian dihubungkan dengan permintaan/Petitum Point 2, hal tersebut menurut pendapat Majelis Hakim merupakan definisi dari Tindakan Pemerintahan sebagaimana ditentukan pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang

Halaman 72 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);

Menimbang, bahwa menurut Penggugat Tindakan Pemerintahan yang dilakukan oleh Tergugat II menimbulkan sebuah permasalahan atau sengketa Perbuatan Melanggar Hukum (vide petitum gugatan nomor 2) dan selanjutnya Penggugat meminta dalam tuntutan untuk menyatakan tidak sah atas tindakan yang dilakukan Tergugat II (vide petitum gugatan nomor 3). Menurut Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang menjelaskan Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan. Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dari atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok sengketa yang terdapat dalam Gugatan Penggugat adalah mengenai dalil Perbuatan Melanggar Hukum dan mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan (vide petitum gugatan nomor 2 dan 3) yang telah dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam hal ini Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), perkara mengenai Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka beralasan secara hukum dan keyakinan Majelis Hakim, apabila Majelis Hakim menyatakan

Halaman 73 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, karena hal tersebut merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Sampang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan diri tidak berwenang, maka pemeriksaan perkara ini tidak akan dilanjutkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian pihak Penggugat berada di pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebagaimana dalam Amar Putusan nanti;

Memperhatikan Pasal 134 HIR, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Sampang tidak berwenang mengadili perkara ini;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.215.000,00 (satu juta dua ratus lima belas ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampang, pada hari Senin tanggal 17 Juli 2023, oleh kami, Ratna Mutia Rinanti, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Ivan Budi Santoso, S.H., M.Hum. dan Sylvia Nanda Putri, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sampang Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg tanggal 27 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 20 Juli 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, H. Yuli Karyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri secara *offline* oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, dan Kuasa Turut Tergugat I dan juga persidangan dihadiri secara elektronik/*e-Cort* oleh semua Para Pihak;

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Ivan Budi Santoso, S.H., M.Hum.

Ratna Mutia Rinanti, S.H., M.Hum.

Sylvia Nanda Putri, S.H.

Halaman 74 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Spg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

H. Yuli Karyanto, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Pemberkasan	:	Rp75.000,00
3.....P	:	Rp980.000,00
anggihan	:	
4.....P	:	Rp110.000,00
NBP	:	
5.....M	:	Rp10.000,00
eterai	:	
6.....R	:	Rp10.000,00
edaksi	:	
Jumlah	:	Rp1.215.000,00
(satu juta dua ratus lima belas ribu Rupiah)		