



PUTUSAN

Nomor 11/PDT/2022/PT PLG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ANSOR, jenis kelamin laki-laki, tempat tanggal lahir Muara Kulam, 10 Mei 1977, Alamat Jalan Yos Sudarso RT. 01 Kel. Simpang Periuk Kec. Lubuk Linggau Selatan II - Lubuk Linggau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Grees Selly, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Advokat yang berkantor di Jalan Rama Raya Komplek Ruko No. 1 (Depan Indomaret) Alang-Alang Lebar Palembang, email greeslawyer@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor W6.U5/250/HK.I.Pdt/XII/2021 tanggal 31 Desember 2021 selanjutnya disebut sebagai Pembanding semuka Penggugat;

Lawan:

- 1. PT. Bank Central Asia Tbk Pusat C.Q. PT. Bank Central Asia Tbk Cabang Palembang C.Q. PT. Bank Central Asia Tbk Cabang Lubuk Linggau**, beralamat di Jalan Yos Sudarso Nomor 155 Lubuk Linggau-31621, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Apriyanto dan Rusli Rending, keduanya adalah Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Yanto Maskun, S.H., & Rekan, yang beralamat di Jalan Bukit Sulap Nomor 59 Kota Lubuk Linggau, Sumatera Selatan, email apriyantolawyer@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 012/BCA/LBL/2022 tanggal 14 Januari 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor W6.U5/11/HK.I.Pdt/F/2022 tanggal 17 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lahat**, beralamat di Jalan

Halaman 1 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



Serma Jamis Nomor 65 Pasar Baru - Kabupaten Lahat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., dan kawan-kawan yang beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Jalan Dr. Wahidin Raya No. 1 Jakarta Pusat, email kpknllahat@kemenkeu.go.id berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-264/MK.1/2021 tanggal 19 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. MERY, jenis kelamin Perempuan, tempat tanggal lahir Medan, 5 Nopember 1975, alamat Jl. Yos Sudarso RT 002 RW 000 Kelurahan Jawa Kanan Kecamatan Lubuk Linggau Timur II - Kota Lubuk Linggau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Insani, S.H., Advokat/Penasihat Hukum yang berkantor di Jalan Nangka NO. 48 RT 02 Kelurahan Taba Jemekeh Kecamatan Lubuklinggau Timur I Kota Lubuklinggau, email insanilaw@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Nomor 01/SK/Ad.In/I/2022/LLg tanggal 5 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

4. Kantor ATR/BPN Kota Lubuk Linggau beralamat di Jalan Sultan Mahmud Badaruddin II Nomor 1 Kelurahan Air Kuti Lubuk Linggau Kota Lubuk Linggau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Novi Armita Muslim, S.H., M.H., dan kawan-kawan, yang beralamat di Jalan Sultan Mahmud Badaruddin II Nomor 1 Kelurahan Air Kuti Lubuk Linggau Kota Lubuk Linggau, email bpnkotalubuklinggau@yahoo.co.id berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 45/ 600-16.73 /VII/2021 tanggal 14 Juli 2021 selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 11/PEN/PDT/2022/PT PLG tanggal 26 Januari 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara serta surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 72 Hal. Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuklinggau pada tanggal 24 Juni 2021, dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Llg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. LEGAL STANDING PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat I adalah Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 65 tanggal 16 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Harijanto Tjiwidjaja antara Penggugat dengan Tergugat I selaku kreditur; (Bukti P-1);
2. Bahwa Pengikatan Perjanjian Kredit (Bukti P-1) adalah sebagai tindak lanjut atas Persetujuan Permohonan Pengajuan Kredit Konsumer kepada Tergugat I, dan Tergugat I menyetujui permohonan *in casu* berdasarkan Surat Nomor : 0057/001/20894/11, tanggal 09 Agustus 2011 Perihal Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit Konsumer (Bukti P-2);
Memperhatikan Bukti P-1 dan Bukti P-2 serta uraian yuridis poin (1) dan poin (2) diatas telah membuktikan bahwa benar Penggugat mempunyai hubungan hukum dalam hal pengikatan Perjanjian Kredit dengan Tergugat I, oleh karenanya cukup alasan hukum Penggugat mengajukan gugatan *in casu*.
3. Bahwa dalam hal Permohonan Pengajuan Kredit Konsumer (vide : Bukti P-2) yang menjadi agunan adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 199 - SISA, tanggal 19 Desember 1994; Daftar Isian 208 Nomor 3903/1994, Daftar Isian 307 Nomor 7095/1994 Luas : 363 m2 atas nama Penggugat, **yang telah dilelang oleh Tergugat 2;** (Bukti P-3) dan (P-4);, sedangkan pada saat pelaksanaan lelang tersebut Penggugat sebagai Pemilik Objek Lelang tidak diberikan kesempatan untuk melakukan sanggahan atau keberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, maka sudah beralasan hukum jika Tergugat II dijadikan pihak dalam perkara *in casu*.
4. Bahwa pada tanggal 22 April 2021 Penggugat telah menerima Relaas Panggilan aanmaning dari Pengadilan Negeri Lubuk Linggau perihal Permohonan Eksekusi Tergugat III yang sampai dengan perkara ini diajukan ***tidak pernah terjadi peralihan hak secara jual beli antara Penggugat dan Tergugat III***, oleh karenanya Penggugat berkeberatan terhadap eksekusi agunan yang diagunkan oleh Penggugat kepada Tergugat I (Bukti P-5); dan berdasarkan aanmaning tersebut telah membuktikan bahwa benar terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III.

Halaman 3 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Turut Tergugat telah mengalihkan hak atas nama Penggugat kepada Tergugat III didalam Buku Tanah/Sertifikat berdasarkan Kutipan Risalah Lelang (vide: Bukti P-4) yang berbeda nama pemenang lelang dengan nama yang mendapatkan hak oleh karenanya didalam SHM yang diagunkan oleh Penggugat kepada Tergugat I (vide : Bukti P-3)

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan uraian yuridis yang telah dikemukakan oleh Penggugat, telah jelas legal standing Penggugat untuk mengajukan gugatan ini kepada Para Pihak Tergugat, oleh sebab itu cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Penggugat mempunyai hubungan hukum dan legalitas dalam gugatan *in casu*.

II. KOMPETENSI MENGADILI

Bahwa hal yang harus diperhatikan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan adalah memperhatikan bahwa gugatan yang diajukan gugatan oleh Penggugat adalah benar ditujukan kepada badan peradilan yang berwenang mengadili perkara tersebut.

Bahwa didalam Pasal 134 HIR menyebutkan bahwa *jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri maka setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib mengakui karena jabatannya*.

Bahwa gugatan *in casu* diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Lubuk Linggau berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR yang menggunakan asas *actor sequitor forum rei* yang maknanya pengadilan yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat.

Bahwa berdasarkan Pasal 19 Akta Perjanjian Nomor 65 tanggal 16 Agustus 2011 (vide : Bukti P-1) mengatur jelas tentang pemilihan domisili hukum mengenai akibat yang timbul dari Perjanjian Kontrak *in casu* adalah di Pengadilan Negeri Lubuk Linggau.

Berdasarkan ketentuan pasal 19 diatas, maka sudah tepat bahwa gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Lubuk, oleh sebab itu cukup alasan hukum Majelis menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Lubuk Linggau berwenang mengadili perkara ini.

III. TENTANG DUDUK PERKARANYA

- a. Bahwa sebagaimana telah disebutkan didalam legal standing hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sebagai debitur dan kreditur yang didalam Bukti P-1 membuktikan bahwa benar Tergugat I telah menyetujui permohonan kredit dengan Plafond Kredit sebesar Rp.

Halaman 4 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.200.000.000,- (*satu milyar dua ratus ribu rupiah*) dengan jangka waktu pinjaman 120 bulan dan suku bunga 7,5%, dan besaran angsuran per bulan sebesar Rp. 14. 244. 212,30,- (*empat belas juta dua ratus empat puluh empat ribu koma tiga puluh*) rupiah.
- b. Bahwa Agunan / Jaminan yang diagunkan untuk permohonan kredit konsumer adalah berupa 1 Unit Tahah/Bangunan di Jl. Yos Sudarso Nomor 64-65 Rt.01 Simpang Periuk Lubuk Linggau Selatan II Kelurahan Simpang Periuk Kecamatan Lubuk Linggau Selatan II Kota Lubuk Linggau dengan alas hak berupa SHM Nomor 199 dengan nilai hipotik senilai Rp. 1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*).
- c. Bahwa Persetujuan Permohonan kredit sebagaimana dimaksud dalam huruf (a) selanjutnya dibuat Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris Harijanto Tjiwidjaja dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 65 tanggal 16 Agustus 2011);
- d. Bahwa didalam Pasal 5 angka (5.1) Akta Notaris Nomor 65 tanggal 16 Agustus 2011 mengatur tentang Pembayaran selama waktu 120 (seratus dua puluh) bulan / 10 (sepuluh tahun).
- e. Bahwa pada mulanya pembayaran Penggugat ke Tergugat 1 lancar tanpa kendala apapun, namun **dikarenakan penurunan pendapatan dari usaha yang dijalankan oleh Penggugat** maka pembayaran angsuran agak tersendat, sehingga pada tanggal 20 Mei 2015 Tergugat I mengirimkan Surat Nomor : 328/KRED/LBL/2015 Perihal Peringat Pertama, yang pada pokoknya isi Surat Peringatan I tersebut menjelaskan outstanding utang yang harus segera diselesaikan per tanggal 19 Mei 2014 adalah sebesar Rp. 928.700.086,88,- (*sembilan ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus ribu delapan puluh enam koma delapan puluh delapan*) rupiah,;
- f. Bahwa terhadap Surat Peringatan I dari Tergugat I tersebut ditindaklanjuti oleh Penggugat dengan melakukan komunikasi kepada Tergugat I dan Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk merestrukturisasi hutang tertunggak dikarenakan kondisi keuangan Penggugat sedang mengalami kesulitan.
- g. Bahwa atas permohonan lisan Penggugat terkait restrukturisasi kepada Tergugat I tidak mendapat respon positif dari Tergugat I, justru Tergugat I melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan.
- h. Bahwa pelalangan objek hak tanggungan oleh Tergugat I dilakukan sejak tanggal 28 Mei 2018 dengan Nomor Surat : 126/HKM-VI/2018 Tentang

Halaman 5 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Lelang, dan secara berturut-turut Penggugat mendapatkan Surat Pemberitahuan Lelang, yaitu :

- Surat Nomor 176/HKM/WIL-VI/2018, Tanggal 04 September 2018;
- Surat Nomor 005/HKM/WIL-VI/2019, Tanggal 10 Januari 2019;
- Surat Nomor 045/HKM/WIL-VI/2019, tanggal 24 April 2019;
- Surat Nomor 080/HKM/WIL-VI/2019, tanggal 26 Juli 2019;
- Surat Nomor 020/HKM/WIL-VI/2020, tanggal 17 Februari 2020;

(Bukti P-6 sampai dengan Bukti P-11)

- Bahwa sebagaimana diketahui sejak tahun 2019 keadaan perekonomian global sangat terganggu dengan adanya pandemi Covid-19, seharusnya Tergugat I memberikan keringanan sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat, namun justru sebaliknya Tergugat I melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan debitur.
- Bahwa Penggugat dalam status Resiko Kredit sebagaimana Peraturan Perbankan dapat diselamatkan dengan Restrukturisasi Kredit agar Penggugat tetap dapat memenuhi kewajibannya dengan cara penurunan suku bunga kredit, perpanjang jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan pokok tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit dan atau konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.
- Bahwa Tergugat I menolak Permohonan Restrukturisasi Penggugat dengan menerbitkan Surat tanggal 4 Juli 2018 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Permohonan Restrukturisasi Penggugat tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat 1. **(Bukti P-12);**
- Bahwa Tergugat I yang telah berkali-kali mengirimkan Surat Pemberitahuan Tanggal Eksekusi kepada Penggugat sebagaimana terurai pada poin (h), dan atas Surat-Surat tersebut ditanggapi oleh Penggugat tetap beritikad baik untuk menyelesaikan utang tersebut dengan mengajukan permohonan Restrukturisasi sebagaimana Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/tahun 2012. **Bukti P-13 sampai dengan Bukti P-15)**
- Bahwa Penggugat karena tidak ingin terikat dengan hutang riba maka Penggugat berinisiatif untuk melunasi utangnya kepada Tergugat I dengan cara membayar lunas pokok pinjamannya. Penggugat meminta history pembayaran agar dapat mengetahui berapa jumlah utang yang harus Penggugat bayarkan Kepada Tergugat I;

Halaman 6 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- n. Bahwa Tergugat I mengirimkan Surat Nomor 142/BCA/LBL/2021 tanggal 3 Juni 2021 kepada Penggugat yang pada pokoknya menjelaskan bahwa agunan milik Penggugat telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat I bekerja sama dengan Tergugat II dengan masing-masing hasil bersih lelang adalah :

1. fasilitas kredit lokal (rekening koran)

- Pembayaran Bersih Lelang sebesar	Rp. 333.143.975,-
- Jumlah Kewajiban	Rp. 405.968.236,68
- Sisa Kewajiban yang belum dibayar	Rp. 72.821.261,68

2. Fasilitas KPR

- Harga Bersih Lelang SHM No. 1105	Rp1.133.642.300
- Jumlah Kewajiban	Rp.1.910.512.427,65
- Sisa kewajiban Utang	Rp. 776.870.127,65

- l. Terhadap penjelasan tersebut Penggugat sangat dirugikan, karena dengan jumlah Pinjaman awal sebesar sebagaimana didalam Akte Notaris Nomor 65 tanggal 16 Agustus 2011 sebesar Rp. 1.200.000.000,- menjadi bertambah sebesar Rp. 1.910.512.427,65 yang Penggugat tidak mengetahui bagaimana rincian utang penggugat hingga bertambah sedemikian rupa. Padahal Penggugat telah membayar kurang lebih sebesar Rp. 500.000.000,- kepada Tergugat I, yang seharusnya utang tersebut berkurang dari jumlah pokok, tetapi justru **bertambah sebesar Rp. 710.512.427,65** melebihi jumlah utang semula. **Bukti P-16**);

- l. Bahwa rincian utang yang disajikan Tergugat I didalam Bukti P-16 berbeda dengan rincian yang diberikan oleh Tergugat I dalam laporan Nomor 21094/DEB/OJK/2018, tanggal 2 April 2018 yang menyebutkan bahwa untuk fasilitas KPR atas nama Penggugat adalah sebesar :

- Tunggakan Pokok	Rp. 128.538.670,-
- Tunggakan Bunga	Rp. 102.422.388,-
- Denda	Rp. 192.869.438,-

Total Rp. 423.830.496,-

- m. Bahwa Penggugat sangat keberatan dan telah dirugikan oleh Tergugat yang tidak transparan, sehingga seharusnya **utang Penggugat hanyatersisa sebesar Rp. 423.830.496** bertambah menjadi **Rp.1.910.512.427,65**, dengan demikian **Penggugat telah dirugikan secara materiil sebesar Rp. 1.486.681.931,65** (satu milyar empat ratus delapan puluh enam juta enam ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus tigapuluh satu koma enam puluh lima rupiah), dan yang lebih merugikan Penggugat adalah

Halaman 7 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



pengenaan denda sebesar Rp. 887.388.690,06 yang tidak ada kesepakatannya didalam Akta Nomor 65 tanggal 16 Agustus 2011 (vide : Bukti)

- n. Bahwa Tergugat I didalam Bukti P-16 juga menyebutkan Penggugat masih mempunyai kewajiban sebesar Rp. 804.545.630,83 kepada Tergugat I, dan utang tersebut tidak ditagihkan lagi kepada Penggugat, sungguh sesuatu hal yang aneh dan tidak masuk dalam logika hukum, jika benar Penggugat masih mempunyai tunggakan sedemikian besar tetapi tidak ditagih oleh Tergugat, padahal angka tersebut jika diratio dengan utang pokok Penggugat adalah sebesar 80% jumlah hutang pokok.
- o. Bahwa yang lebih aneh lagi adalah Tergugat I mencantumkan biaya Balai Lelang Swasta sebesar Rp. 32.894.150,- didalam rincian Fasilitas KPR (vide : Bukti P-16) sedangkan berdasarkan Bukti Salinan Risalah Lelang yang Penggugat terima dari Tergugat I penyelenggara lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lahat (Bukti P-17 dan Bukti P-18);
- p. Bahwa seyogianya apabila suatu agunan dilakukan pelelangan maka terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari pemilik agunan (Penggugat), namun Tergugat I dengan alasan Ketentuan Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 72/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang melakukan lelang tanpa melibatkan Penggugat.
- q. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 12A Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 yang telah diubah menjadi Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 jelas mengatur bahwa : *bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan **penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank**, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut dicairkan segera.*
- r. Dalam perkara ini, Tergugat I TIDAK ADA PENYERAHAN SUKARELA DARI PENGGUGAT dan tidak pula ada Akta Notaril untuk Kuasa Jual yang dibuat dihadapan notaris, namun Tergugat I telah melampaui kewenangannya mengalihkan agunan milik Penggugat kepada Tergugat III.
- s. Bahwa Tergugat I secara melawan hukum telah mengeyampingkan ketentuan Pasal 12A Undang-Undang No.7 Tahun 1992 yang telah diubah menjadi Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- t. Bahwa Tergugat I secara sengaja dan melawan hukum mengalihkan objek hak tanggungan kepada Tergugat III tanpa melalui akta notariil dan oleh Tergugat I didaftarkan kepada Turut Tergugat, oleh karenanya Objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih kepada Tergugat III.
- u. Bahwa Tergugat III tanpa landasan hukum yang jelas tiba-tiba mengajukan penetapan eksekusi ke Pengadilan Negeri Lubuk Linggau dengan Relaas Aanmaning Nomor 1/Pdt.Eks/2021/PN.Llg dan Penggugat telah dipaksa secara lisan oleh juru sita dan Kuasa Hukum Tergugat III untuk menanda tangani Surat Pernyataan. Sedangkan Penggugat tidak pernah mengalihkan objek hak tanggungan tersebut kepada Tergugat III.
- v. Bahwa yang menjadi dasar Tergugat III mengajukan Permohonan Penetapan Eksekusi adalah Risalah Lelang Nomor 55/15/2020 tanggal 17 Maret 2020 atas anam Pembeli Eka Kusuma, TIDAK ADA TERCANTUM NAMA TERGUGAT III DALAM RISALAH LELANG TERSEBUT, namun didalam Kutipan Risalah Lelang Tergugat II mencantumkan Nama Pembeli adalah MERY (Tergugat III) dan oleh sebab itu menjadi pembuktian bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian pada Penggugat.
- w. Bahwa perbuatan melawan hukum juga dilakukan oleh Turut Tergugat yang telah lalai dan ketidak cermat mengganti nama Pemilik dalam SHM Nomor 199-sisa atas nama Penggugat diubah menjadi atas nama Tergugat III, dan Turut Tergugat tidak memperhatikan Risalah Lelang Nomor 55/15/2020 tanggal 17 Maret 2020 yang menyebutkan Pembeli /Pemenang Lelang adalah RKA KASUMA **berbeda dengan Kutipan Risalah lelang Nomor 55/15/2020 yang menyebutkan Nama Pembeli adalah MERY (Tergugat III)**, sedangkan Pemilik Agunan Tersebut atas nama Ansor (Penggugat) yang tidak pernah mengalihkan, menyerahkan secara sukarela objek hak tanggungan tersebut secara sah dihadapan notaris.
- x. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :
- Pengenaan Denda oleh Tergugat 1 sebesar
Rp. 11.991.821,59 + Rp. 887.388.690,06 = Rp. 899,380.511,06
 - Biaya Balai Lelang Swasta = Rp. 32.894.150
 - Total = Rp. 932.274.661,06

Halaman 9 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



- Biaya Pengajuan Gugatan oleh Penggugat = Rp. 150.000.000,-
Selain kerugian materiil, Penggugat juga mengalami kerugian moril akibat rasa malu kepada masyarakat yang telah disebabkan oleh Tergugat I serta ketidaknyamanan akibat peralihan hak atas objek tanggungan yang dilakukan secara berturut-turut oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, yang mana kerugian materiil tersebut apabila disetarakan dengan uang adalah sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) yang dibebankan secara tanggung renteng kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat.

Berdasarkan uraian diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini dapat memutus dengan putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III serta Turut Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan tidak sah dan melawan hukum Perbuatan Tergugat I mengenakan denda pada Fasilitas Kredit Lokal sebesar Rp. 11.991.821,59 dan Denda pada Fasilitas KPR sebesar Rp. 887.388.690,06 sehingga atas denda tersebut telah menimbulkan kerugian materiil kepada Penggugat Rp. 899,380.511,06.
4. Menyatakan tidak sah dan melawan hukum pengenaan biaya Balai Lelang Swasta sebesar Rp. 32.894.150,- padahal pelelangan tersebut dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lahat, sehingga akibat Perbuatan Tergugat I telah merugikan Penggugat sebesar Rp. 32.894.150,-
5. Menyatakan tidak sah dan melawan hukum Perbuatan Tergugat II yang menerbitkan Risalah Lelang Nomor 55/15/2020 tanggal 17 Mei 2020 yang menyebutkan nama Pembeli adalah EKA KASUMA berbeda dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor 55/15/2020 tanggal 17 Mei 2020 yang menyebutkan nama Pembeli adalah MERY
6. Menyatakan tidak sah dan melawan hukum perbuatan Tergugat III mengajukan Permohonan Eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2021/PN.Llg yang objek hak tanggungannya atas nama Penggugat belum dialihkan secara sah dihadapan notaris kepada tergugat III;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan tidak sah dan melawan hukum perbuatan Tergugat yang mengalihkan nama kepemilikan Objek Hak Tanggungan dari Penggugat kepada Tergugat hanya berdasarkan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat secara melawan hukum oleh Tergugat II.
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat uang sebesar Rp. 1.082.274.661,06 dengan rincian sebagai berikut :
 - Pengenaan Denda oleh Tergugat 1 (untuk fasilitas kredit lokal dan KPR) sebesar Rp. 11.991.821,59 + Rp. 887.388.690,06 = Rp. 899,380.511,06
 - Biaya Balai Lelang Swasta = Rp. 32.894.150
 - Biaya Pengajuan Gugatan oleh Penggugat = Rp. 150.000.000,-
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian immateriil kepada Penggugat yang dinilai dengan uang sebesar Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
10. Menyatakan tidak sah dan melawan hukum peralihan hak objek tanggungan dari Penggugat kepada Tergugat III;
11. Menyatakan Tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Kutipan Risalah Lelang Nomor 55/15/2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat II;
12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada upaya sanggahan/keberatan dan upaya hukum lainnya oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwaangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta) per hari apabila Tergugat terlambat dan/atau lalai dalam menjalankan putusan in casu.
14. Membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I memberikan jawaban/tangkisan pada pokoknya sebagai berikut;

PENDAHULUAN

Halaman 11 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelum TERGUGAT I menanggapi dalil-dalil gugatan PENGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT I akan menjelaskan kedudukan hukum para pihak dan latar belakang timbulnya permasalahan hukum dalam perkara aquo, yaitu sebagai berikut :

Bahwa PENGUGAT merupakan eks. debitur yang sebelumnya pernah memperoleh fasilitas kredit dari TERGUGAT I (PT Bank Central Asia Tbk. KCU Lubuklinggau) selaku kreditur, berupa:

- a. **Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran)**, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah); berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0029/0057/kred/lbl/2014 tanggal 24 Oktober 2011 yang dibuat secara dibawah tangan bermaterai cukup, yang telah beberapa kali diubah/ diperbarui/diperpanjang, terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 096/PPK/KRED/LBL/2014 tanggal 23 Oktober 2014 yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup, selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit Modal Kerja**".
- b. **Fasilitas Kredit Pembelian/Pemilikan Rumah (KPPR)**, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah); berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 65 tanggal 16 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Harijanto Tjiwidjaja, S.H., Notaris di Kota Lubuklinggau, selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit KPPR**".

Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali atas fasilitas kredit tersebut di atas, TERGUGAT selaku Kreditur telah menerima penyerahan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sebagai agunan/jaminan kredit, sebagaimana ditekaskan dalam **Pasal 9 Perjanjian Kredit Modal Kerja** dan **Pasal 6 Perjanjian Kredit KPPR**, berupa:

- a. Sebidang tanah **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 274/Simpang Periuk** (dahulu SHM No. 73/Simpang Periuk), **tercatat atas nama LISMAWATI**, berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang terletak dalam Provinsi Sumatera Selatan, Kota Lubuklinggau, Kecamatan Lubuklinggau Selatan II, Kelurahan Simpang Periuk, untuk menjamin fasilitas kredit sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja;
- b. Sebidang tanah **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1105 Sisa/Simpang Periuk** (dahulu SHM No. 199/Tanah Periuk), **tercatat atas nama ANSOR (in casu PENGUGAT)**, berikut bangunan dan segala sesuatu

Halaman 12 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dan akan didirikan, ditanam dan ditempatkan diatas tanah tersebut, yang terletak dalam Provinsi Sumatera Selatan, Kota Lubuklinggau (dh. Musi Rawas), Kecamatan Lubuklinggau Selatan II (dh. Muara Beliti), Kelurahan Simpang Periuk (dh. Tanah Periuk), untuk menjamin fasilitas kredit sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit KPPR;

Selanjutnya disebut "**Objek Jaminan**".

Bahwa Objek Jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk. (in casu TERGUGAT I) berdasarkan pemberian Hak Tanggungan oleh masing-masing pemiliknya, sebagai berikut:

- a. **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 274/Simpang Periuk**, telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas nama TERGUGAT I, berdasarkan :

Sertipikat Hak Tanggungan No. 1102/2011 tanggal 03 November 2011 dengan kepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Lubuklinggau jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 367/LS.II/2011 tanggal 24 Oktober 2011, yang dibuat dan ditandatangani oleh Sdri. Lismawati dan PENGUGAT (suami istri) di hadapan Harijanto Tjiwidjaja, S.H., PPAT di Kota Lubuklinggau untuk peringkat I (pertama) sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

- b. **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1105/Simpang Periuk**, telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas nama TERGUGAT I, berdasarkan :

Sertipikat Hak Tanggungan No. 814/2011 tanggal 25 Agustus 2011 dengan kepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Lubuklinggau jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 265/LS.II/2011 tanggal 16 Agustus 2011, yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGUGAT dan Sdri. Lismawati (suami istri) di hadapan Harijanto Tjiwidjaja, S.H., PPAT di Kota Lubuklinggau, untuk peringkat I (pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Bahwa dengan ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PENGUGAT dan istrinya di hadapan Notaris/PPAT dan telah diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT I oleh

Halaman 13 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kota Lubuklinggau, maka secara hukum pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat 1 huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**"UU Hak Tanggungan"**).

Bahwa sejak bulan Februari 2015 PENGUGAT selaku debitur mulai tidak tertib/lalai dalam melaksanakan kewajibannya membayar angsuran pinjaman kepada TERGUGAT I pada waktu dan dengan nominal angsuran sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.

Adanya kelalaian pembayaran angsuran tersebut faktanya juga diakui sendiri oleh PENGUGAT melalui dalil Posita Bagian III tentang Duduk Perkaranya huruf (e) halaman 5, yang menyatakan bahwa:

"Bahwa pada mulanya pembayaran PENGUGAT ke TERGUGAT I lancar tanpa kendala apapun, namun dikarenakan penurunan pendapatan dari usaha yang dijalankan oleh PENGUGAT maka pembayaran angsuran agak tersendat, sehingga pada tanggal 20 Mei 2015 TERGUGAT I mengirimkan Surat Nomor : 328/KRED/LBL/2015 Perihal Peringat Pertama ...".

Bahwa atas tindakan kelalaian yang dilakukan oleh PENGUGAT tersebut, TERGUGAT I telah berulang kali berupaya mengingatkan PENGUGAT agar segera melaksanakan kewajiban membayar tunggakan angsurannya, baik secara lisan maupun tertulis, antara lain sebagaimana melalui Surat Somasi dan Surat Peringatan yang telah disampaikan sampai sebanyak 7 (tujuh) kali, yaitu:

- Surat No. 328/KRED/LBL/2015 tanggal 20 Mei 2015 perihal : Peringatan Pertama,
- Surat No. 373/KRED/LBL/2016 tanggal 29 Juni 2016 perihal : Somasi Pertama,
- Surat No. 482/KRED/LBL/2016 tanggal 14 September 2016 perihal : Somasi Kedua,
- Surat No. 020/KRED/LBL/2016 tanggal 10 Oktober 2016 perihal : Somasi Ketiga,
- Surat No. 421/KRED/LBL/2016 tanggal 05 Agustus 2016 perihal : Peringatan I (Pertama)

Halaman 14 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



f. Surat No. 457/KRED/LBL/2016 tanggal 29 Agustus 2016 perihal :
Peringatan 2 (Kedua),

g. Surat No. 021/KRED/LBL/2016 tanggal 10 Oktober 2016 perihal :
Peringatan 3 (Ketiga).

Bahwa dalam masing-masing Surat Somasi dan Surat Peringatan tersebut TERGUGAT I telah mengingatkan adanya konsekuensi hukum lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan apabila kewajiban pembayaran utang tersebut tidak dilaksanakan. Namun ternyata meskipun telah ditegur/diingatkan dengan Surat Somasi dan Surat Peringatan sampai sebanyak 7 (tujuh) kali, faktanya PENGUGAT tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar tunggakan angsuran sehingga kredit PENGUGAT kepada TERGUGAT I menjadi macet.

Bahwa dengan demikian terbukti bahwa PENGUGAT selaku debitur telah melakukan tindakan kelalaian (*wanprestasi*) sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 12 Perjanjian Kredit Modal Kerja** dan **Pasal 11 Perjanjian Kredit KPPR**, yang menyatakan bahwa:

➤ **Pasal 12 Perjanjian Kredit Modal Kerja:**

" 12.1 Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut di bawah ini merupakan kejadian kelalaian.

- a. *Kelalaian DEBITOR membayar utang sebagaimana ditentukan dalam perjanjian kredit.*
- b. *DEBITOR tidak memenuhi syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit serta perjanjian lainnya sehubungan dengan perjanjian kredit.*
- c. *Menurut penilaian BCA, keadaan keuangan DEBITOR mundur sedemikian rupa sehingga mempengaruhi kemampuan DEBITOR dalam melakukan pembayaran utang atau tingkat kolektibilitas DEBITOR, baik pada BCA maupun pada bank (-bank) lain menurun menjadi Kurang Lancar atau Diragukan atau Macet.*
- d. *DEBITOR mengajukan permohonan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang atau dinyatakan pailit atau karena sebab apapun tidak berhak lagi untuk mengurus dan menguasai harta kekayaan DEBITOR.*
- e. *Sebagian besar atas seluruh harta kekayaan DEBITOR disita akibat tersangkut suatu perkara atau sengketa yang secara*



material dapat mempengaruhi kemampuan DEBITOR dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.

- f. Suatu keterangan, pernyataan atau data yang diberikan kepada BCA terbukti tidak benar.
- g. DEBITOR terlibat perkara di pengadilan yang menurut penilaian BCA dapat mengakibatkan DEBITOR wajib membayar ganti rugi dan/atau pembayaran lainnya yang secara material dapat mempengaruhi kemampuan DEBITOR untuk melakukan pembayaran utang.
- h. DEBITOR meninggal dunia (dalam hal DEBITOR bukan berbentuk badan) atau DEBITOR dibubarkan atau dilikuidasi (apabila DEBITOR berbentuk badan).

12.2 Jika utang menjadi jatuh waktu sebagai akibat dari terjadinya kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 12.1 Perjanjian Kredit, BCA berhak melaksanakan hak-haknya untuk memperoleh pengembalian Utang melalui pelaksanaan hak-haknya terhadap DEBITOR dan/atau harta kekayaannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan.”

➤ **Pasal 11 Perjanjian Kredit KPPR:**

“ 11.1 Menyimpang dari ketentuan Pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, Bank Central Asia berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh Utang Debitor kepada Bank Central Asia harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian dibawah ini :

- a. Kelalaian Debitor untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
- b. Debitor lalain atau tidak memenuhi syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan atau kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kredit dan/atau perjanjian pengikatan Agunan serta perjanjian lainnya yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit dan/atau perjanjian pengikatan Agunan serta perjanjian lainnya yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit dan/atau perjanjian pengikatan Agunan baik yang telah aa maupun yang dibuat di kemudian hari.



- c. Debitor/pemberi Agunan melalaikan kewajibannya berdasarkan Dokumen Agunan.
- d. Debitor menggunakan Fasilitas Kredit menyimpang dari tujuan penggunaannya.
- e. Menurut penilaian Bank Central Asia keadaan keuangan Debitor, bonafiditas dan solvabilitas Debitor mundur sedemikian rupa sehingga mempengaruhi kemampuan Debitor dalam melakukan membayar Utang.
- f. Debitor dan/atau pemberi Agunan mengajukan permohonan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang atau dinyatakan pailiti atau karena sebab apapun tidak berhak lagi untuk mengurus dan menguasai kekayaan Debitor dan/atau pemberi Agunan.
- g. Sebagian besar atau seluruh harta kekayaan Debitor dan/atau pemberi Agunan disita akibat tersangkut suatu perkara atau sengketa yang secara material dapat mempengaruhi kemampuan Debitor dan/atau pemberi Agunan dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau Dokumen Agunan.
- h. Agunanyang diberikan oleh Debitor dan/atau pemberi Agunan musnah, berkurang nilainya atau disita pihak lain sebagian atau seluruhnya atau karena suatu hal berakhir hak penguasaannya.
- i. Suatu persetujuan yang dibuat atau Agunan yang diserahkan oleh Debitor dan/atau pemberi Agunan kepada Bank Central Asia atau suatu keterangan atau pernyataan yang diberikan kepada Bank Central Asia, termasuk namun tidak terbatas pada Pernyataan yang tercantum dalam Pasal 8 Perjanjian Kredit, terbukti tidak benar.
- j. Debitor terlibat perkara di pengadilan yang menurut Bank Central Asia dapat mengakibatkan wajib membayar ganti rugi dan/atau pembayaran lainnya yang secara material dapat mempengaruhi kemampuan Debitor untuk melakukan pembayaran Utang.
- k. Debitor melakukan tindakan yang melanggar suatu ketentuan atau peraturan hukum yang berlaku yang dapat mengakibatkan ijin usaha Debitor dicabut dan/atau secara langsung maupun tidak langsung dapat mempengaruhi kemampuan Debitor untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit.
- l. Debitor meninggal dunia.



11.2 Apabila Debitor berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan Debitor lalai melaksanakannya maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian Debitor sehingga tidak diperlukan lagi suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari jurut sita.

11.3 Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 11.2 Perjanjian Kredit maka Bank Central Asia berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap Debitor dan/atau harta kekayaannya termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak Bank Central Asia terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan."

Mengingat PENGGUGAT telah jelas-jelas melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi) dan tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang meskipun telah ditagih dengan Surat Somasi dan Surat Peringatan sampai sebanyak 7 (tujuh) kali, maka dalam rangka memperoleh penyelesaian atas tunggakan utang PENGGUGAT, TERGUGAT I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan telah melaksanakan haknya dengan mengajukan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan sesuai ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat 1 huruf a UU Hak Tanggungan serta Pasal 12 Perjanjian Kredit Modal Kerja dan Pasal 11 Perjanjian Kredit KPPR.

Bahwa sebagaimana juga diakui oleh PENGGUGAT dalam Posita bagian III huruf (h) dan (l) Gugatannya, bahwa sebelum melaksanakan lelang atas Objek Jaminan, TERGUGAT I telah menyampaikan surat pemberitahuan lelang kepada PENGGUGAT, sebagaimana melalui surat-surat sebagai berikut:

- a. Surat No. 020/HKM/WIL-VI/2018 tertanggal 18 Januari 2018 Perihal: Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi;
- b. Surat No. 126/HKM/WIL-VI/2018 tertanggal 28 Mei 2018 Perihal: Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi;
- c. Surat No. 176/HKM/WIL-VI/2018 tertanggal 04 September 2018 Perihal: Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi;
- d. Surat No. 005/HKM/WIL-VI/2019 tertanggal 10 Januari 2019 Perihal: Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi;



- e. Surat No. 045/HKM/WIL-VI/2019 tertanggal 24 April 2019 Perihal: Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi;
- f. Surat No. 080/HKM/WIL-VI/2019 tertanggal 26 Juli 2019 Perihal: Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi;
- g. Surat No. 096/HKM/WIL-VI/2019 tertanggal 09 September 2019 Perihal: Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi;
- h. Surat No. 020/HKM/WIL-VI/2020 tertanggal 17 Februari 2020 Perihal: Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi.

Namun ternyata, meskipun telah diberitahukan sampai sebanyak 8 (delapan) kali tentang adanya rencana lelang eksekusi tersebut, faktanya PENGUGAT tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar/menyelesaikan tunggakan utangnya kepada TERGUGAT I, sehingga akhirnya rencana lelang tersebut tetap dilanjutkan.

Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan SHM No. 274/Simpang Periuk telah dilaksanakan sampai sebanyak 4 (empat) kali, dan atas Objek Jaminan SHM No. 1105/Simpang Periuk telah dilaksanakan sampai sebanyak 4 (empat) kali, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lahat (in casu TERGUGAT II), dengan rincian hasil sebagai berikut :

SHM No. 274/Simpang Periuk

- Lelang I (Pertama) atas SHM No. 274/Simpang Periuk dilaksanakan pada tanggal 21 Februari 2018 dengan tidak laku terjual karena tidak ada peminat yang mengajukan penawaran, sesuai Salinan Risalah Lelang tertanggal 21 Februari 2018 yang diterbitkan oleh KPKNL Lahat;
- Lelang II (Kedua) atas SHM No. 274/Simpang Periuk dilaksanakan pada tanggal 02 Oktober 2018 dengan tidak laku terjual karena tidak ada peminat yang mengajukan penawaran, sesuai Salinan Risalah Lelang tertanggal 02 Oktober 2018 yang diterbitkan oleh KPKNL Lahat;
- Lelang III (Ketiga) atas SHM No. 274/Simpang Periuk dilaksanakan pada tanggal 07 Februari 2019 dengan hasil tidak laku terjual karena tidak ada peminat yang mengajukan penawaran, sesuai Salinan Risalah Lelang tertanggal 07 Februari 2019 yang diterbitkan oleh KPKNL Lahat;
- Lelang IV (Keempat) atas **SHM No. 274/Simpang Periuk** dilaksanakan pada tanggal 04 Oktober 2019 dengan hasil **terjual/dibeli oleh TERGUGAT I selaku bank sebagai Pembeli Sementara berdasarkan Akta Pernyataan Pembelian Untuk Orang Lain No. 11 tanggal 03**

Halaman 19 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



September 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Andri Suseno, sesuai Salinan Risalah Lelang tertanggal 04 Oktober 2019 yang diterbitkan oleh KPKNL Lahat;

SHM No. 1105/Simpang Periuk

- Lelang I (Pertama) atas SHM No. 1105/Simpang Periuk dilaksanakan pada tanggal 02 Oktober 2018 dengan hasil tidak laku terjual karena tidak ada peminat yang mengajukan penawaran, sesuai Salinan Risalah Lelang tertanggal 02 Oktober 2018 yang diterbitkan oleh KPKNL Lahat;
- Lelang II (Kedua) atas SHM No. 1105/Simpang Periuk dilaksanakan pada tanggal 21 Mei 2019 dengan hasil tidak laku terjual karena tidak ada peminat yang mengajukan penawaran, sesuai Salinan Risalah Lelang tertanggal 21 Mei 2019 yang diterbitkan oleh KPKNL Lahat;
- Lelang III (Ketiga) atas SHM No. 1105/Simpang Periuk dilaksanakan pada tanggal 29 Agustus 2019 dengan hasil tidak laku terjual karena tidak ada peminat yang mengajukan penawaran, sesuai Salinan Risalah Lelang tertanggal 29 Agustus 2019 yang diterbitkan oleh KPKNL Lahat;
- Lelang IV (Keempat) atas **SHM No. 1105/Simpang Periuk** dilaksanakan pada tanggal 17 Maret 2020 dengan hasil **terjual/dibeli oleh TERGUGAT I selaku bank sebagai Pembeli Sementara berdasarkan Akta Pernyataan Pembelian Untuk Orang Lain No. 01 tanggal 03 Januari 2020** yang dibuat di hadapan Notaris Andri Suseno, sesuai Salinan Risalah Lelang tertanggal 17 Maret 2020 yang diterbitkan oleh KPKNL Lahat;

Adapun pembelian Objek Jaminan oleh TERGUGAT I melalui lelang eksekusi hak tanggungan diperbolehkan secara hukum berdasarkan ketentuan **Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan ("UU Perbankan") jo. Pasal 78 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang menyebutkan bahwa :

Pasal 12 A UU Perbankan :

“(1) Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank,



dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.”

Pasal 78 PMK No. 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

“(1) Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.”

Bahwa selanjutnya, masih dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat 1 PMK No. 27 /PMK.06/2016 tersebut di atas, TERGUGAT I selanjutnya telah menunjuk pihak ketiga sebagai pembeli, yaitu:

- a. SHM No. 1105/Simpang Periuk TERGUGAT I telah menunjuk Sdri. Mery (in casu TERGUGAT III) selaku pemenang lelang sebenarnya berdasarkan Surat Penunjukan Pemenang Lelang No. 300/ BCA/ LBL/ VII/2020 tertanggal 30 Juli 2020 dan selanjutnya berdasarkan penunjukan dari TERGUGAT I tersebut KPKNL Lahat/TERGUGAT II menerbitkan Kutipan Risalah Lelang No. 55/15/2020 tanggal 10 November 2020.

Mengingat Objek Jaminan telah terjual dalam lelang, maka secara hukum PENGUGAT dan istrinya yaitu Sdri. Lismawati (selaku pemilik semula Objek Jaminan) sudah tidak memiliki hak apapun lagi untuk menguasai dan/atau menempati Objek Jaminan.

Berdasarkan fakta tersebut maka TERGUGAT I telah beberapa kali meminta PENGUGAT dan istrinya untuk mengosongkan dan menyerahkan fisik Objek Jaminan kepada pembeli/ pemenang lelang yang berhak, sebagaimana melalui surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat No. 124/HKM-WIL VI/2019 tanggal 15 Oktober 2019 Perihal : *Pengosongan Agunan;*
- b. Surat No. 035/HKM-WIL VI/2020 tanggal 02 April 2020 Perihal : *Pengosongan Agunan;*
- c. Surat No. 092/HKM-WIL VI/2020 tanggal 10 Agustus 2020 Perihal : *Surat Peringatan Pengosongan Tanah Eks. Agunan;*



Namun demikian faktanya, hingga saat ini (September 2021) PENGUGAT dan istrinya masih menempati/menguasai tanah Objek Jaminan dan tidak bersedia untuk mengosongkan dan menyerahkan fisik Objek Jaminan kepada pembeli/pemenang lelang secara sukarela.

Tindakan PENGUGAT tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang telah melanggar hak pembeli/pemenang lelang yang sah untuk menempati/menguasai Objek Jaminan yang telah dibelinya, sehingga secara hukum pembeli/pemenang lelang jelas berhak untuk meminta bantuan penegak hukum untuk melakukan pengosongan secara paksa atas tanah Objek Jaminan miliknya antara lain dengan jalan mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat.

Demikian Pendahuluan yang dapat TERGUGAT I sampaikan, dan selanjutnya TERGUGAT I akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGUGAT sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (*Obscuur Libel*)

Bahwa dalam gugatannya, PENGUGAT menyebutkan bahwa yang menjadi alasannya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum aquo antara lain karena PENGUGAT telah menerima Relaas Panggilan Aanmaning dari Pengadilan Negeri Lubuklinggau Perihal Permohonan Eksekusi (Pengosongan) atas tanah eks. agunan yang dikuasai oleh PENGUGAT berdasarkan permohonan dari TERGUGAT III selaku pembeli/ pemenang lelang pada tanggal 22 April 2021.

Secara hukum, apabila PENGUGAT keberatan terhadap Relaas Panggilan Aanmaning dari Pengadilan Negeri Lubuklinggau Perihal Permohonan Eksekusi (Pengosongan) atas tanah eks. agunan (Objek Jaminan), maka seharusnya upaya hukum yang dapat dilakukan oleh PENGUGAT adalah dengan mengajukan Perlawanan terhadap eksekusi (Partij Verzet) – bukan dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum aquo.

Hal ini sejalan dengan ketentuan **Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR atau Pasal 206 ayat (6) Rbg**, yang intinya mengatur bahwa :

Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR:

"Perlawanan terhadap eksekusi dapat diajukan oleh orang yang terkena eksekusi/tersita atau oleh pihak ketiga atas dasar hak milik,

Halaman 22 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



perlawanan mana diajukan kepada Ketua Pengadilan yang melaksanakan eksekusi”

Pasal 206 ayat (6) Rbg :

“Perlawanan, juga datang dari pihak ketiga berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum di mana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim.”

Berdasarkan alasan tersebut diatas terbukti bahwa gugatan PENGUGAT tidak jelas/kabur (*obscur libel*), sehingga sudah seharusnya gugatan PENGUGAT aquo dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelijke verklaard*)**, sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung sebagai berikut :

- **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970** yang menyebutkan :

“Gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974**, yang pada intinya menyatakan :

“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian Pendahuluan dan Eksepsi di atas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT I dalam Pokok Perkara ini.

Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.

Bahwa terhadap dalil-dalil Gugatan PENGUGAT dalam Posita Bagian I tentang Legal Standing Penggugat, Bagian II tentang Kompetensi Mengadili dan Bagian III tentang Duduk Perkaranya huruf (a) s/d (h), yang pada intinya menyampaikan latar belakang timbulnya hubungan hukum utang piutang di antara PENGUGAT selaku debitur dan TERGUGAT I selaku kreditur serta terjadinya kelalaian PENGUGAT dalam membayar angsuran kredit (*wanprestasi*) sehingga TERGUGAT I mengajukan lelang



eksekusi terhadap Objek Jaminan, maka prinsipnya terhadap dalil-dalil PENGGUGAT tersebut telah TERGUGAT I tanggap melalui dalil-dalil Pendahuluan angka 1 s/d 12 di atas dan TERGUGAT I menolak secara tegas dalil-dalil PENGGUGAT untuk selebihnya yang tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum sebagaimana telah TERGUGAT I sampaikan dalam dalil Pendahuluan di atas.

Bahwa **tidak benar** sehingga TERGUGAT I menolak secara tegas dalil PENGGUGAT dalam Posita Bagian III huruf (f), (g), (j), (k), (l), (m) halaman 6 s/d 7, yang intinya menyatakan bahwa *PENGUGAT meminta kepada TERGUGAT I untuk merestrukturisasi utang tertunggak dikarenakan kondisi keuangan PENGUGAT sedang mengalami kesulitan namun permohonan PENGUGAT tersebut tidak mendapat respon positif dari TERGUGAT I, justru TERGUGAT I melakukan pelelangan terhadap Objek Hak Tanggungan.*

Adapun alasan penolakan TERGUGAT I terhadap dalil-dalil PENGGUGAT tersebut adalah sebagai berikut :

19.1. Sesuai dengan fakta sebagaimana diuraikan dalam Pendahuluan angka 5 di atas, bahwa PENGUGAT sudah tidak tertib dalam melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran pinjaman sejak bulan Februari 2015, dan kredit PENGUGAT telah masuk dalam kolektabilitas macet sejak tahun 2016.

Namun faktanya PENGUGAT baru mengajukan permohonan restrukturisasi kredit secara resmi kepada TERGUGAT I pada bulan April 2018, sebagaimana terbukti dari Surat Pengajuan Restrukturisasi tertanggal 30 April 2018 dan Surat Jawaban Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi tertanggal 11 Juni 2018.

Fakta ini menunjukan bahwa **PENGUGAT baru mengajukan permohonan restrukturisasi kredit setelah ± 3 (tiga) tahun menunggak pembayaran utang**, dan setelah TERGUGAT I menyampaikan kepada PENGUGAT bahwa TERGUGAT I akan melaksanakan lelang terhadap Objek Jaminan sebagaimana melalui Surat No. 020/HKM/WIL-VI/2018 tertanggal 18 Januari 2018 Perihal: Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi.



Dengan demikian artinya, selama \pm 3 (tiga) tahun menunggak angsuran, tidak ada inisiatif sama sekali dari PENGUGAT untuk menyelesaikan kredit macetnya.

- 19.2. Bahwa faktanya melalui Surat Pengajuan Restrukturisasi tertanggal 30 April 2018 maupun Surat Jawaban Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi tertanggal 11 Juni 2018, PENGUGAT mengajukan permohonan restrukturisasi kredit kepada TERGUGAT I dengan skema pembebasan (penghapusan) seluruh bunga, denda dan ongkos-ongkos lainnya ("BDO"), dengan alasan BUKAN karena PENGUGAT sedang mengalami kesulitan keuangan, melainkan karena :

"Hal ini saksi ajukan karena pemahaman dan pengetahuan yang baru saksi dapatkan bahwa menurut Fatwa MUI No. 1 Tahun 2004 bahwa BDO itu adalah RIBA dan menurut keyakinan agama yang saksi anut bahwa Riba itu adalah haram."

Atas permohonan PENGUGAT tersebut, telah TERGUGAT I tanggap melalui Surat No. 209/V/KRED/BCALBL/2018 tertanggal 07 Mei 2018 Perihal: *Penyelesaian Pinjaman* dan Surat tertanggal 04 Juli 2019 Perihal: *Tanggapan Surat*, yang intinya menyampaikan bahwa TERGUGAT I tidak dapat memenuhi permohonan PENGUGAT terkait pembebasan BDO tersebut, dengan pertimbangan bahwa :

- PENGUGAT telah memilih mengajukan pinjaman kepada TERGUGAT I yang mana merupakan bank konvensional, yang dibuktikan dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Kredit Modal Kerja dan Perjanjian Kredit KPPR antara PENGUGAT dan TERGUGAT I, sehingga artinya para pihak dianggap sudah sepakat memilih sistem hukum yang tidak berdasarkan hukum syariah.
- Dengan demikian Perjanjian Kredit antara PENGUGAT dan TERGUGAT I tunduk pada ketentuan **Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan ("UU Perbankan")**, di mana mengenai kredit telah diatur sebagai berikut :



“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

- Selain itu faktanya, ketentuan mengenai pembebanan BDO atas fasilitas kredit PENGGUGAT sudah dicantumkan secara terang dan jelas dalam Perjanjian Kredit, dan dapat dibaca dan dipelajari terlebih dahulu oleh PENGGUGAT sebelum Perjanjian Kredit tersebut ditandatangani.

Namun berdasarkan fakta yang tidak dapat disangkal, bahwa PENGGUGAT jelas-jelas telah menandatangani Perjanjian Kredit yang memuat ketentuan pembebanan BDO tersebut, bahkan di hadapan Notaris.

Adapun dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit tersebut maka secara hukum PENGGUGAT dianggap telah setuju terhadap ketentuan pembebanan BDO, sehingga sesuai Asas *Pacta Sunt Servanda* yang terkandung dalam **Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata** bahwa ***“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”***, maka keberatan PENGGUGAT atas pembebanan BDO yang baru diajukan setelah kredit macet selama \pm 3 tahun tersebut jelas sangat tidak beralasan menurut hukum untuk diterima dan harus ditolak.

- 19.3. Disamping itu perlu diketahui, bahwa berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, diatur bahwa Bank (*in casu* TERGUGAT I) hanya **dapat** (bukan wajib) melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang masih memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam **Pasal 52 PBI No. 14/15/PBI/2012**, yaitu :

*“Bank hanya dapat (Note: **Bukan Wajib**) melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:*

- a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan



- b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi."

Dalam hal ini, mempertimbangkan fakta bahwa usaha dan kondisi keuangan PENGGUGAT telah mengalami kesulitan (sebagaimana diakui sendiri oleh PENGGUGAT dalam dalil Posita Bagian III huruf (e) dan (f)) dan faktanya PENGGUGAT juga sudah ± 3 tahun tidak melakukan kewajiban pembayaran angsuran kepada TERGUGAT I, maka sudah jelas bahwa PENGGUGAT sudah tidak lagi memiliki kemampuan untuk menyelesaikan tunggakan utangnya.

Oleh karena itu jelas bahwa PENGGUGAT tidak memenuhi kriteria sebagai debitur yang layak memperoleh restrukturisasi kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 PBI No. 14/15/PBI/2012, dan oleh karenanya maka TERGUGAT I tidak memiliki dasar/alasan untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada PENGGUGAT.

Bahwa TERGUGAT I juga menolak secara tegas dalil PENGGUGAT dalam Posita Bagian III huruf (i) halaman 6 yang menyatakan bahwa "sejak tahun 2019 keadaan perekonomian global sangat terganggu dengan adanya pandemik covid-19, seharusnya TERGUGAT I memberikan keringanan sebagaimana diajukan oleh PENGGUGAT, namun justru sebaliknya TERGUGAT I melakukan pelelangan terhadap Objek Hak Tanggungan debitur".

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut jelas tidak berdasar dan patut ditolak, karena sesuai fakta dalam dalil Pendahuluan angka 5 di atas, bahwa PENGGUGAT sudah wanprestasi/lalai melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada TERGUGAT I sejak sebelum adanya Pandemi Covid-19 di Indonesia, yakni sejak bulan Februari 2015 (sebagai informasi, kasus Covid-19 pertama di Indonesia baru ada pada bulan Maret 2020).

Mengingat kredit PENGGUGAT sudah bermasalah jauh sebelum adanya Covid-19, maka PENGGUGAT jelas tidak termasuk dalam kategori debitur yang kreditnya bermasalah karena terdampak Pandemi Covid-19 sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Disease 2019 jo. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/POJK.03/2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, sehingga jelas **TERGUGAT I tidak memiliki dasar/alasan untuk memberikan kebijakan keringanan pembayaran pinjaman akibat penyebaran covid-19 kepada PENGGUGAT.**

Bahwa **sangat tidak benar** sehingga TERGUGAT I menolak secara tegas dalil PENGGUGAT dalam Posita Bagian III huruf (l), (m), (n) dan (o) halaman 8 dan 9, yang intinya menuduh TERGUGAT I tidak transparan dengan alasan menurut PENGGUGAT jumlah utang tidak berkurang justru bertambah banyak dan pengenaan denda sebesar Rp. 887.388.690,06 tidak ada kesepakatannya dalam Perjanjian Kredit KPPR.

Adapun alasan penolakan TERGUGAT I terhadap dalil-dalil PENGGUGAT tersebut adalah sebagai berikut :

- 21.1. Bahwa sangat tidak benar apabila PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT I tidak transparan terkait perhitungan jumlah utang, karena faktanya **dalam setiap Surat Somasi dan Surat Peringatan yang TERGUGAT I sampaikan kepada PENGGUGAT sampai sebanyak 7 (tujuh) kali**, sebagaimana diuraikan dalam dalil Pendahuluan angka 6 di atas, **TERGUGAT I telah mencantumkan perincian jumlah utang PENGGUGAT baik pokok, bunga maupun dendanya untuk setiap fasilitas kredit secara terang dan jelas.**

Hal ini juga terbukti dari pengakuan PENGGUGAT sendiri dalam dalil Posita Bagian III huruf (e) yang menyatakan telah menerima Surat Nomor 328/KRED/LBL/2015 Perihal: *Peringatan Pertama* dari TERGUGAT I yang isinya menjelaskan jumlah outstanding utang KPPR yang harus segera diselesaikan oleh PENGGUGAT per tanggal 19 Mei 2014 sebesar Rp. 928.700.086,88 dengan perincian jumlah pokok, bunga maupun dendanya.

Berdasarkan fakta hukum tersebut, maka terbukti sangat tidak benar dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I tidak transparan terkait perhitungan jumlah utang PENGGUGAT, karena sebaliknya justru terbukti bahwa **PENGGUGAT telah mengetahui secara jelas berapa sisa utang yang menjadi kewajibannya**, namun

Halaman 28 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG

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 tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang.

22.2. Perlu TERGUGAT I tegaskan, bahwa setiap pembayaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I telah diperhitungkan oleh TERGUGAT I untuk mengurangi jumlah kewajiban utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I.

22.3. Adapun jika terjadi pertambahan *outstanding* utang, maka hal tersebut disebabkan karena bunga dan denda yang terus berjalan selama PENGGUGAT belum melaksanakan kewajibannya menyelesaikan/melunasi tunggakan utang, yang mana **hal ini merupakan konsekuensi hukum dari penerimaan fasilitas kredit dan terjadinya keterlambatan pembayaran angsuran sebagaimana telah diketahui dan disepakati bersama dalam Pasal 4 jo. Pasal 8 Perjanjian Kredit Modal Kerja serta Pasal 3 jo. Pasal 5.4. Perjanjian Kredit KPPR, yang menyebutkan bahwa**

:

➤ Pasal 4 jo. Pasal 8 Perjanjian Kredit Modal Kerja

“4.1 Debitor wajib membayar bunga sebesar :

“13.5 % (Tiga belas koma lima puluh prosen) yang dihitung dari Utang yang timbul dari fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran), untuk fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) yang dihitung secara harian atas dasar pembagi 360 (tiga ratus enam puluh) hari dalam setahun dan wajib dibayar kepada BCA pada :

“Setiap tanggal 1 pada tiap-tiap bulan untuk Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran), atau jika terdapat perubahan ketentuan mengenai tanggal pembayaran bunga untuk Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) di BCA pada tanggal lain yang diberitahukan secara tertulis oleh BCA kepada DEBITOR)

Dengan cara mendebet Rekening.

Besarnya suku bunga tersebut dapat ditinjau kembali oleh BCA pada setiap saat sesuai dengan perkembangan moneter, BCA berhak, tanpa persetujuan dari DEBITOR untuk meninjau kembali dan mengubah suku bunga (termasuk besar margin bila ada) dalam hal

Halaman 29 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



terjadi peningkatan biaya BCA untuk membiayai penyediaan Fasilitas Kredit (cost of fund), sehingga tingkat suku bunga yang berlaku tidak dapat menutup biaya-biaya yang dikeluarkan oleh BCA dalam mempertahankan pemberian Fasilitas Kredit, dengan ketentuan dalam hal DEBITOR tidak menyetujui perubahan suku bunga (dari besarnya margin) tersebut maka DEBITOR wajib untuk melunasi Utang.

4.2 DEBITOR wajib membayar provisi dan/atau komisi sebesar:

"1% (satu prosen) pertahun yang dihitung dari jumlah Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran yang diberikan untuk Fasilitas Kredit Kredit Lokal (Rekening Koran), atau sekurang-kurangnya sebesar Rp. 1.000.000m0 (satu juta Rupiah) untuk provisi dan/atau sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk komisi, jumlah mana yang lebih besar, Provisi akan dipungut dan wajib dibayar oleh DEBITOR kepada BCA pada saat perpanjangan Batas Waktu Penarikan dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit atau pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit mengenai perpanjangan dan/atau penambahan Fasilitas Kredit sedangkan untuk fasilitas Bank Garansi atau Letter of Credit, komisi wajib dibayar DEBITOR pada saat Bank Garansi atau Letter of Credit diterbitkan oleh BCA.

4.3 Jika Tanggal Pembayaran Bunga jatuh pada hari yang bukan Hari Kerja maka DEBITOR wajib menyediakan dana untuk keperluan pembayaran bunga tersebut pada Hari Kerja sebelumnya."

➤ Pasal 3 jo. Pasal 5.4. Perjanjian Kredit KPPR

"3.1 Atas Fasilitas Kredit tersebut diatas, Debitor wajib membayar bunga dengan suku bunga sebagai berikut, untuk Fasilitas KPPR sebesar 7'50% (tujuh koma lima puluh persen) pertahun yang dihitung dari jumlah fasilitas kredit yang telah ditarik dan belum dibayar kembali oleh Debitor. Perhitungan bunga dilakukan secara harian atas



dasar pembagi tetap 360 (tiga ratus enam puluh) dari dalam setahun dan wajib dibayar oleh Debitor kepada Bank Central Asia setiap Tanggal Pembayaran Bunga, yaitu pada tanggal pada setiap bulan yang sama dengan pembayaran angsuran atas jumlah pokok Fasilitas Kredit.

- 3.2 Suku bunga tersebut dalam pasal 3.1 berlaku secara tetap (fixed) selama 2 (dua) tahun pertama terhitung sejak tanggal penarikan Fasilitas Kredit. Selanjutnya Bank Central Asia berhak untuk melakukan peninjauan/perubahan suku bunga setiap 6 (enam) bulan sesuai dengan perkembangan moneter.
- 3.3 Pembayaran bunga dilakukan dengan cara Bank Central Asia mendebet rekening Debitor yang ada pada Bank Central Asia atau dengan cara lain yang disepakati oleh para pihak, dengan ketentuan bahwa Tanggal Pembayaran Bunga tidak boleh melampaui tanggal dimana Fasilitas Kredit wajib dibayar lunas
- 3.4 Atas Pemberian Fasilitas Kredit, Debitor wajib membayar provisi kepada Bank Central Asia, sebagai berikut : untuk Fasilitas KPPT sebesar 1.00% (satu persen) sekali bayar yang dihitung dari jumlah fasilitas KPPR yang diberikan dan biaya administrasi Kredit sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah)
- 3.5 Pembayaran provisi dan biaya administrasi tersebut dapat dilakukan dengan cara mendebet rekening Debitor yang ada pada Bank Central Asia atau dengan cara lain yang disepakati oleh para pihak pada tanggal ditandatanganinya Perjanjian Kredit
- 3.6 Untuk melaksanakan pendebitan atas rekening Debitor, Debitor memberi kuasa kepada Bank Central Asia sebagaimana diuraikan dalam pasal 14.1 Perjanjian Kredit
- 3.7 Apabila Tanggal Pembayaran Bunga jatuh pada hari yang bukan merupakan Hari Kerja maka Debitor wajib menyediakan dana dalam rekeningnya pada Bank



Central Asia untuk keperluan pembayaran bunga tersebut pada Hari Kerja sebelumnya.

- 3.8 *Apabila Utang menjadi jatuh waktu karena sebab yang tercantum dalam pasal 11.3 Perjanjian Kredit, maka Bank Central Asia tidak berkewajiban untuk membayar kembali kepada Debitor Provisi yang telah dabayar oleh Debitor kepada Bank Central Asia."*

Adapun mengingat faktanya PENGUGAT sudah \pm 4 tahun (sejak bulan Februari 2015 s/d Objek Jaminan terjual lelang di bulan Oktober 2019 dan Maret 2020) menunggak atau tidak tertib melaksanakan kewajiban pembayaran utang sesuai dengan waktu dan nominal angsuran per bulan yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, maka **jumlah kewajiban utang PENGUGAT jelas bertambah seiring dengan semakin lamanya waktu penyelesaian kewajiban utang tersebut.**

- 22.4. Fakta tersebut di atas, juga sekaligus **membuktikan tidak benar dalil PENGUGAT** dalam Posita Bagian III huruf (m) halaman 9 yang menyatakan bahwa "*pengenaan denda sebesar Rp. 887.388.690,06 tidak ada kesepakatannya di dalam Akta No. 65 tanggal 16 Agustus 2011*", karena terbukti bahwa :

Dalam Pasal 5.4. Akta Perjanjian Kredit No. 65 tanggal 16 Agustus 2011 (Perjanjian Kredit KPPR) jelas-jelas sudah disepakati dan diatur bahwa atas setiap keterlambatan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga sesuai jadwal pembayaran yang telah ditetapkan maka PENGUGAT selaku debitur dikenakan denda sebesar 0,133% per hari atas jumlah yang terlambat dibayar.

Berdasarkan fakta tersebut, maka **jelas patut ditolak Petitem angka 3 yang meminta Majelis Hakim menyatakan tidak sah dan melawan hukum perbuatan TERGUGAT I mengenakan denda atas fasilitas kredit PENGUGAT**, karena jelas terbukti bahwa ketentuan tentang denda tersebut sudah diketahui dan disepakati oleh PENGUGAT sejak awal mengadakan Perjanjian Kredit dengan TERGUGAT I.

- 22.5. Sebagai tambahan, perlu TERGUGAT I tegaskan bahwa nilai kewajiban utang PENGUGAT berdasarkan pencatatan yang ada pada TERGUGAT I merupakan nilai kewajiban yang benar karena
Halaman 32 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



telah didasarkan pada perhitungan yang dapat dipertanggung jawabkan dan dapat dibuktikan secara hukum.

Selain itu faktanya, di dalam **Pasal 5 Perjanjian Kredit Modal Kerja** serta **Pasal 4 Perjanjian Kredit KPPR**, juga telah disepakati bahwa :

"Pembukuan dan catatan-catatan yang telah dan akan dibuat oleh BCA merupakan bukti yang lengkap dan sempurna mengenai Utang dan bukti tersebut akan mengikat DEBITOR, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya."

Dengan demikian, berdasarkan isi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit tersebut, maka keberatan PENGUGAT terhadap pembebanan bunga dan denda serta perhitungan nilai utang yang ditetapkan oleh TERGUGAT I jelas tidak beralasan untuk diterima, karena jelas-jelas PENGUGAT sudah sepakat dan mengikatkan diri terhadap jumlah utang menurut perhitungan TERGUGAT I.

- 22.6. Bahwa terhadap dalil PENGUGAT yang mempermasalahkan pencantuman/ pembebanan biaya Balai Lelang Swasta sebesar Rp. 32.894.150 di dalam rincian outstanding utang fasilitas KPPR dengan alasan penyelenggara lelang adalah KPKNL Lahat, maka dapat TERGUGAT I sampaikan bahwa :

Lelang eksekusi atas Objek Jaminan memang dilaksanakan oleh KPKNL Lahat, namun dalam proses pengurusan persyaratan lelangnya TERGUGAT I dibantu oleh Balai Lelang Swasta selaku penyedia jasa pralelang, sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan No. 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang**, yang menyebutkan :

"Balai Lelang dapat melakukan kegiatan usaha selain kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) yaitu jasa pralelang dan jasa pascalelang untuk semua jenis lelang."

Adapun pembebanan biaya jasa pralelang oleh Balai Lelang Swasta kepada PENGUGAT selaku debitur faktanya juga telah disepakati dan diatur dalam **Pasal 13 Perjanjian Kredit Modal Kerja** serta **Pasal 12 Perjanjian Kredit KPPR**, yang menyebutkan sebagai berikut



"Setiap jumlah uang yang diperoleh BCA dari pembayaran utang dan/atau karena dilaksanakannya hak-hak BCA atas Agunan berdasarkan Perjanjian Kredit, Dokumen Agunan atau dokumen lainnya dan/atau karena pelaksanaan kompensasi akan digunakan dengan urutan prioritas sebagai berikut :

-Pertama : untuk membayar semua biaya yang dikeluarkan atau dibayar oleh BCA :

- dalam melaksanakan tugas-tugas BCA sehubungan dengan Perjanjian Kredit yang belum dibayar oleh Debitur;
- dalam mengamankan, mempertahankan, mengambil alih, memperbaiki, memulihkan, menyimpan, mengangkut ke tempat penjualan dan/atau **menjual Agunan** atau sebagian dari padanya termasuk ongkos-ongkos pengadilan, biaya penasehat hukum atau pengacara **serta biaya lelang,**"

Dengan demikian, sesuai isi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT tersebut, maka keberatan PENGGUGAT terhadap pembebanan biaya balai lelang swasta dalam rangka melaksanakan lelang eksekusi atas Objek Jaminan kepada PENGGUGAT jelas tidak beralasan untuk diterima, karena jelas-jelas PENGGUGAT sudah mengetahui, menyepakati dan mengikatkan diri terhadap ketentuan dan konsekuensi hukum tersebut.

Oleh karenanya, **Petitum angka 4** yang meminta Majelis Hakim menyatakan tidak sah dan melawan hukum pengenaan biaya Balai Lelang Swasta kepada PENGGUGAT, jelas **patut dan beralasan hukum kuat untuk ditolak**.

23. Bahwa **sangat tidak benar** sehingga patut ditolak dalil PENGGUGAT dalam Posita Bagian III huruf (p) halaman 9 yang menyatakan bahwa "seyogyanya apabila suatu agunan dilakukan pelelangan maka terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan dari pemilik agunan (PENGGUGAT), namun TERGUGAT I melakukan pelelangan tanpa melibatkan PENGGUGAT".

Halaman 34 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



Bahwa faktanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan tidak memerlukan persetujuan dari PENGUGAT dan/atau istrinya (Sdri. Lismawati) selaku pemilik Objek Jaminan, karena di dalam **Pasal 2 butir 5 Akta Pemberian Hak Tanggungan** atas Objek Jaminan yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGUGAT dan istrinya di hadapan PPAT, **PENGUGAT dan istrinya telah menyatakan setuju/mengikatkan diri untuk membebani hak tanggungan atas Objek Jaminan dengan janji** antara lain sebagai berikut :

*"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, **Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:***

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat- syarat penjualan;*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan*
- f. Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut"*

Kemudian, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, juga telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas Objek Jaminan oleh Kantor Pertanahan Kota Lubuklinggau. Adapun dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas Objek Jaminan membawa konsekuensi yuridis bahwa, apabila PENGUGAT selaku debitur cidera janji maka TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan Pertama BERHAK menjual objek Hak Tanggungan (Objek Jaminan) atas **kekuasaan sendiri**



melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hak TERGUGAT I selaku pemegang hak tanggungan tersebut dilindungi oleh **Pasal 6 berikut Penjelasannya jo. Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan** yang menyebutkan sebagai berikut :

➤ **Pasal 6 UU Hak Tanggungan:**

*“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”.*

➤ **Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan:**

*“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, **pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”*

➤ **Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan:**

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang- undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.”*



Bahwa fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas membuktikan secara nyata bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan secara hukum dapat diajukan dan dilaksanakan oleh TERGUGAT I tanpa memerlukan persetujuan dari PENGGUGAT dan/atau Sdri. Lismawati.

24. Bahwa sangat keliru sehingga sudah sepatutnya ditolak dalil PENGGUGAT dalam Posita Bagian III huruf (q), (r), (s), (t) dan (u) halaman 10, yang intinya menyatakan bahwa "TERGUGAT I secara melawan hukum telah mengenyampingkan ketentuan Pasal 12A UU Perbankan dengan mengalihkan Objek Jaminan kepada TERGUGAT III karena dalam hal ini tidak ada penyerahan sukarela dari PENGGUGAT dan tidak pula ada Akta Notaril untuk Kuasa Jual yang dibuat dihadapan Notaris, namun TERGUGAT I telah melampaui kewenangannya mengalihkan agunan milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT III".

Dalam hal ini nampak jelas PENGGUGAT telah keliru dalam memahami ketentuan **Pasal 12A ayat (1) UU Perbankan**, yang secara lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"(1) Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhinya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.

Bahwa untuk memperjelas maksud Pasal 12A ayat (1) UU Perbankan di atas, maka dapat dilihat **Penjelasan Pasal 12 A ayat (1) UU Perbankan**, yang menyatakan sebagai berikut :

"Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya. Dalam hal bank sebagai pembeli agunan Nasabah debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya.

Bank dimungkinkan membeli agunan di luar pelelangan dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah debiturnya.



Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank.”

Adapun berdasarkan Penjelasan Pasal 12A ayat (1) UU Perbankan tersebut, maka terang dan jelas bahwa Bank diperbolehkan untuk membeli agunan debitur macet baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan.

Dan dalam hal ini TERGUGAT I telah membeli Objek Jaminan PENGGUGAT melalui pelelangan eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan sebagaimana terbukti dari Salinan Risalah Lelang No. 357/15/2019 tertanggal 04 Oktober 2019 dan Salinan Risalah Lelang No. 55/15/2020 tertanggal 17 Maret 2020 yang diterbitkan oleh KPKNL Lahat.

Dengan demikian terbukti tidak ada tindakan TERGUGAT I yang secara melawan hukum mengenyampingkan ketentuan Pasal 12A UU Perbankan, sebagaimana telah secara keliru didalilkan oleh PENGGUGAT, oleh karenanya dalil PENGGUGAT tersebut jelas harus ditolak.

25. Bahwa selanjutnya, sesuai ketentuan Pasal 12A UU Perbankan berikut Penjelasannya yang intinya menyatakan bahwa “*agunan yang dibeli oleh Bank wajib secepatnya dicairkan atau dijual kembali*”, maka Objek Jaminan yang telah dibeli melalui lelang oleh TERGUGAT I tersebut selanjutnya TERGUGAT I telah menunjuk (dijual kembali) pihak ketiga, antara lain yaitu TERGUGAT III.

Dan mengingat penjualan kembali tersebut dilakukan masih dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak TERGUGAT I selaku pembeli Objek Jaminan melalui lelang, maka mekanisme penjualannya dilakukan dengan cara TERGUGAT I menunjuk TERGUGAT III sebagai pembeli/pemenang lelang sebenarnya, sesuai dengan ketentuan **Pasal 78 ayat 1 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang menyebutkan sebagai berikut :

“(1) Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.”



Bahwa penunjukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT III dilakukan Surat Penunjukan Pemenang Lelang No. 300/BCA/LBL/VII/2020 tanggal 30 Juli 2020 Perihal: Penunjukan Pemenang Lelang, dan berdasarkan surat penunjukan tersebut maka KPKNL Lahat telah menerbitkan Kutipan Risalah Lelang No. 55/15/2020 tanggal 10 November 2020 yang menyatakan TERGUGAT III sebagai pemenang lelang, yang kemudian menjadi dasar bagi TERGUGAT III untuk mengajukan permohonan balik nama Sertipikat Objek Jaminan ke atas nama TERGUGAT III kepada Kantor Pertanahan setempat, sesuai ketentuan **Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, yang menyebutkan :

“(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.”

26. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas maka **terbukti bahwa peralihan hak kepemilikan atas Objek Jaminan**, dari semula milik PENGUGAT dan/atau Sdri. Lismawati menjadi milik TERGUGAT III, **telah dilakukan melalui tata cara hukum yang benar/sah, yakni berdasarkan penjualan melalui lelang**, sebagaimana dimaksud dalam **Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 04 Tahun 2016** yang menyebutkan bahwa:

“Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- **Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau**
- *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*
- *..... (dst)”*

Dan mengingat lelang eksekusi tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, yang dibuktikan dengan telah dapat diterima dan dilaksanakannya lelang tersebut oleh Kantor Lelang Negara (in casu TERGUGAT II), maka **lelang tersebut adalah sah secara hukum SEHINGGA TIDAK DAPAT DIBATALKAN**, sesuai kaidah hukum sebagai berikut:



Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100:

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

Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016:

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

Oleh karena itu, jelas sangat **patut ditolak** dalil-dalil PENGUGAT dalam Posita Bagian III huruf (v) dan (w) serta tuntutan PENGUGAT dalam **Petitum angka 5, 7, 10 dan 11** yang meminta kepada Majelis Hakim untuk

- :
- Menyatakan tidak sah dan melawan hukum perbuatan TERGUGAT II yang menerbitkan Salinan Risalah Lelang No. 55/15/2020 tanggal 17 Mei 2020 yang menyebutkan nama pembeli adalah EKA KASUMA berbeda dengan Kutipan Risalah Lelang No. 55/15/2020 tanggal 17 Mei 2020 yang menyebutkan nama pembeli adalah MERY;
 - Menyatakan tidak sah dan dan melawan hukum perbuatan TERGUGAT yang mengalihkan nama kepemilikan Objek Hak Tanggungan dari PENGUGAT kepada TERGUGAT hanya berdasarkan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat secara melawan hukum oleh TERGUGAT II;
 - Menyatakan tidak sah dan melawan hukum peralihan hak Objek Hak Tanggungan dari PENGUGAT kepada TERGUGAT III;
 - Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Kutipan Risalah Lelang No. 55/15/2020 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II,

karena dalil-dalil/tuntutan-tuntutan tersebut terbukti telah diajukan tanpa dasar hukum sehingga tidak berdasar menurut hukum untuk dikabulkan.

27. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka telah terbukti secara terang dan nyata bahwa dalam hal ini **TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap PENGUGAT** sehubungan dengan pembebanan bunga dan denda berjalan terhadap fasilitas kredit PENGUGAT, penolakan pemberian restrukturisasi kredit, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan untuk penyelesaian kredit macet PENGUGAT, maupun penjualan Objek Jaminan kepada TERGUGAT III.

Halaman 40 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



Oleh karena itu, tuntutan PENGGUGAT dalam **Petitum angka 2** yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan perbuatan TERGUGAT I adalah perbuatan melawan hukum jelas **sangat tidak berdasar hukum untuk dikabulkan dan sudah sepatutnya ditolak** oleh Majelis Hakim yang terhormat.

28. Bahwa TERGUGAT I juga **menolak secara tegas** dalil PENGGUGAT dalam Posita Bagian III huruf (x) serta Petitum angka 8 dan 9 yang intinya menuntut pembayaran ganti kerugian materiil dan imateriil dengan total sebesar Rp. 4.582.274.661,06, karena tuntutan ganti rugi tersebut jelas sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

Mengingat faktanya telah terbukti bahwa dalam hal ini tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT, maka jelas tidak ada ganti kerugian yang dapat dituntut PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I, sehingga **sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi yang diajukan PENGGUGAT tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat, berdasarkan Yurisprudensi sebagai berikut :**

- **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 842 K/Pdt/1986 Tanggal 23 Desember 1987**, yang menyatakan sebagai berikut :

*"Dalam hal perbuatan melawan hukum hendaknya diperhatikan bahwa **kerugian merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum, kalau kerugian tidak terbukti maka tidak ada perbuatan melawan hukum.**"*

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973**, yang menyatakan bahwa:

*"Tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak **Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikan, gugatan ditolak hakim.**"*

Selain itu, tuntutan PENGGUGAT yang meminta agar TERGUGAT I membayar ganti rugi biaya pengajuan gugatan aquo oleh pengacara PENGGUGAT sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), juga merupakan tuntutan yang tidak berdasar untuk dimohonkan dan secara hukum harus ditolak, karena berdasarkan **Yurisprudensi**



Mahkamah Agung tanggal 2 Februari 1956 No. 218/1956, telah ditegaskan bahwa :

“upah pengacara/advokat harus dipikul oleh pihak yang berperkara sendiri”.

Lagipula, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT juga nyata-nyata diajukan tanpa dasar perhitungan yang jelas dan hanya didasarkan pada asumsi/perkiraan PENGGUGAT saja yang tiba-tiba mematok nilai kerugian imateriil sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) tanpa disertai dasar yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sehingga sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk **menolak tuntutan ganti rugi** yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970**, bahwa :

“Ganti kerugian sejumlah uang tertentu TANPA PERINCIAN kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.”

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971**, bahwa :

“Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.”

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Mei 1973 No. 754 K/Sip/1972**, bahwa:

“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugiannya harus ditolak.”

29. Bahwa mengingat tuntutan PENGGUGAT dalam gugatan *aquo* adalah dalam bentuk pembayaran uang ganti rugi materiil dan immateriil dengan total sebesar Rp. 4.582.274.661,06, sebagaimana tersebut di atas, maka tuntutan PENGGUGAT berupa uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan dalam **Petitum angka 13 secara hukum patut ditolak** oleh Majelis Hakim berdasarkan :

- **Putusan Mahkamah Agung No. 792 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, yang menyatakan bahwa :**

"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang".

- **Putusan Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1974, yang menyatakan bahwa :**

"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang".

- **Putusan Mahkamah Agung No. 2331 K/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009, yang menyatakan bahwa :**

"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang".

30. Bahwa tuntutan PENGGUGAT mengenai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (putusan serta merta/*uit voerbaar bij voorraad*) sebagaimana diajukan dalam **Petitum angka 12 secara hukum juga patut ditolak**, karena permohonan tersebut tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, mengingat :

- Dalil-dalil PENGGUGAT tidak didasarkan pada bukti-bukti yang otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 180 ayat (1) HIR dan/atau Pasal 191 ayat (1) Rbg** yang menyebutkan bahwa:

Pasal 180 HIR ayat (1) dan/atau Pasal 191 ayat (1) Rbg :

".....maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula didalam perselisihan tentang hak milik."landasan hukum yang kuat."

- Tidak adanya pemberian jaminan dari PENGGUGAT, karena selain perlu adanya bukti otentik, maka setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) harus dengan penetapan sebagaimana diatur dalam **angka 7 SEMA No. 3 Tahun**

Halaman 43 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG

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)



2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil 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."

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas, dapatlah diketahui secara jelas bahwa **permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan PENGGUGAT sama sekali tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu permohonan tersebut tidak beralasan untuk dipertimbangkan dan harus dinyatakan ditolak.**

Berdasarkan dasar dan alasan sebagaimana terurai diatas, maka TERGUGAT I mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuklinggau yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *aquo*, agar kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT I.
1. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT *aquo* tidak dapat diterima (*niet on vankelijkverklard*).
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT *aquo* seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II memberikan jawaban/tangkisan pada pokoknya sebagai berikut;

A. Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II atas pelaksanaan



eksekusi lelang Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank Central Asia, Tbk. sebagai Tergugat I.

2. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) – selanjutnya ditulis **Perma No. 2 Tahun 2019**, berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 2

*(1) Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara."*

3. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Perma No. 2 tahun 2019 tersebut di atas telah jelas bahwa Penggugat telah salah memilih dan menunjuk Pengadilan Negeri Lubuk Linggau sebagaimana telah terdaftar dengan register Perkara No. 22/Pdt.G/2020/PN.LLG., untuk memeriksa dan mengadili Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat seharusnya diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Perma No. 2 Tahun 2019. Untuk itu, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

B. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*)

1. Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat II merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan **Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK No. 27 Tahun 2016)**, Tergugat II tidak boleh menolaknya.
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27 Tahun 2016**, yang pada intinya menyatakan "**Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan**



pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang”.

3. Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan No. dari Tergugat I tertanggal 18 November 2019, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab atas segala bentuk tuntutan ganti rugi, gugatan perdata maupun pidana yang diajukan oleh pihak manapun terkait pelaksanaan lelang Objek Perkara *a quo* dan membebaskan KPKNL Lahat *in casu* Tergugat II/Pejabat Lelang dari tuntutan dimaksud.
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara ini yakni Tergugat II.

C. Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscur Libel*)

1. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat II, sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa keseluruhan tindakan terkait pelelangan yang dilakukan Tergugat II terhadap jaminan utang/kredit Penggugat kepada Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan yang mengatur mengenai lelang yaitu **Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.
3. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:
a. Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang;



Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;

b. Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.

4. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan **"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak"**, sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum).
5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak berdasarkan hukum, karena Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan tindakan Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum, **sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

D. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Tidak Menyebutkan Letak/Batas-Batas Objek Perkara

1. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini menyangkut Objek Perkara yang merupakan tanah dan bangunan dengan alas hak SHM No. 1105/Sisa (dh. SHM No. 199) seluas 363 m² a.n. Ansor terletak di Jalan Sultan Mahmud Badarudin II, No. 64 & 65 RT 01, Kel. Simpang Periuk, Kec. Lubuk Linggau Selatan II, Kota Lubuk Linggau, Provinsi Sumatera Selatan. Maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, **pengajuan gugatan perkara a quo harus menyebutkan letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut dengan jelas.**
2. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam Posita gugatannya, secara nyata-nyata Penggugat hanya menyebutkan Objek Perkara a quo tanpa ada keterangan lebih lanjut dan tidak menyebutkan maupun menguraikan tentang letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan dalam perkara a quo, maka **demi kepastian hukum sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**



Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat II.

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat II akan menanggapi gugatan dari Penggugat dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

DALAM POKOK PERKARA (VERWEERTEN PRINCIPALE) :

A. TERGUGAT II MEMBANTAH DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN TERGUGAT II TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa terlebih dahulu Tergugat II memohon apa yang diuraikan pada Jawaban dalam Eksepsi di atas mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat didalam gugatannya, khususnya terhadap Tergugat II adalah terkait pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat I atas Objek Perkara *a quo*.

Tentang Kronologis dan Proses Pelelangan

3. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya butir 2 dan 3 merupakan suatu fakta hukum bahwa Penggugat adalah Debitur dari PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Lubuk Linggau (dhi. Tergugat I) yang telah menerima pinjaman/kredit berdasarkan Perjanjian Kredit No. 65 tanggal 16 Agustus 2011, dengan jumlah pinjaman/kredit sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah).
4. Bahwa atas fasilitas kredit yang Penggugat tersebut, Penggugat memberikan jaminan berupa SHM No. 1105/Sisa (dh. SHM No. 199) seluas 363 m² a.n. Ansor terletak di Jalan Sultan Mahmud Badarudin II, No. 64 & 65 RT 01, Kel. Simpang Periuk, Kec. Lubuk Linggau Selatan II, Kota Lubuk Linggau, Provinsi Sumatera Selatan, yang menjadi Objek Perkara *a quo*.
5. Bahwa terhadap jaminan Penggugat dimaksud, telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Lubuk Linggau sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 814/2011 tanggal 25 Agustus 2011 dan Akta Pemberian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan No. 265/LS.II/2011 tanggal 16 Agustus 2011 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Harijanto Tjiwidjaja, S.H.

6. Bahwa perjanjian kredit yang ditandatangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, dibuat atas kesepakatan dan itikad baik yang merujuk kepada ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdara**, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan **Pasal 1338 KUHPerdara**.
7. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Penggugat tidak beritikad baik untuk mematuhi isi Perjanjian Kredit No. 65 tanggal 16 Agustus 2011, yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut. Hal ini diakui sendiri oleh Penggugat dalam butir 2 Posita Gugatan Penggugat.
8. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak kooperatif untuk membayar cicilan utangnya kepada Tergugat I, Tergugat I telah mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan utangnya, yaitu:
 - a. Surat Peringatan I No. 373/KRED/LBL/2016 tanggal 29 Juni 2016;
 - b. Surat Peringatan II No. 482/KRED/LBL/2016 tanggal 14 September 2016; dan
 - c. Surat Peringatan III No. 020/KRED/LBL/2016 tanggal 10 Oktober 2016.
9. Bahwa meskipun Penggugat telah diberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali oleh Tergugat I, namun Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran kewajibannya, sehingga Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah lalai memenuhi pembayaran kewajiban (*default/macet*).
10. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sesuai Surat Permohonan Lelang No. 266/PL/WIL-VI/2019 tanggal 18 November 2019 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Lebih lanjut atas objek lelang tersebut telah dilengkapi pula dengan Surat

Halaman 49 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG

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

Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 14/2020 tanggal 24 Februari 2020 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Lubuk Linggau, untuk memenuhi ketentuan **Pasal 25 ayat (1) PMK No. 27 Tahun 2016**.

11. Bahwa surat permohonan Tergugat I tersebut, telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan, berupa:
 - a. salinan/fotocopy perjanjian kredit;
 - b. salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;
 - c. salinan/fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
 - d. salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Kreditor;
 - e. salinan/fotocopy bukti kepemilikan hak;
 - f. salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur;
 - g. surat pernyataan dari Kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan
12. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016** bahwa ***"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"***, maka Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-655/WKN.04/KNL.03/2020 tanggal 12 Februari 2020 perihal Penetapan Jadwal Lelang.
13. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 51 ayat (1) PMK No. 27 Tahun 2016** terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 17 Februari 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan surat kabar *"Linggau Pos"* tanggal 3 Maret 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**.
14. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada pihak Penggugat melalui surat No. 020/HKM/WIL-VI/2020 tanggal 17 Februari 2020.

Tentang Dalil Penggugat Mengenai Pembeli Lelang

Halaman 50 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



15. Bahwa pada saat pelaksanaan lelang, peserta lelang yang memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang serta mengajukan penawaran tertinggi atas Objek Perkara *a quo* yaitu Eka Kasuma dengan harga lelang sebesar Rp. 1.187.060.000,- (satu milyar seratus delapan puluh tujuh enam ribu rupiah), maka berdasarkan Risalah Lelang No. 55/15/2020 tanggal 17 Maret 2020, Pejabat Lelang telah menetapkan Eka Kasuma untuk dan atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk. sebagai pembeli lelang.
16. Bahwa dapat dijelaskan bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 12A ayat (1) UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan telah diatur yaitu:
- **Pasal 12A ayat (1) UU Perbankan:**
- "Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya."*
17. Bahwa sesuai surat dari Tergugat I No. 300/BCA/LBL/VII/2020 tanggal 30 Juli 2020 yang disampaikan kepada Tergugat II, yang pada intinya menyampaikan bahwa merujuk pelaksanaan lelang tanggal 17 Maret 2020, PT. Bank Central Asia, Tbk. (dhi. Tergugat I), telah menunjuk pembeli yaitu Sdr. Mery (dhi. Tergugat III), sesuai catatan pejabat lelang tertanggal 7 Agustus 2020, pada bagian halaman terakhir Risalah Lelang No. 55/15/2020 tanggal 17 Maret 2020.
18. Bahwa Risalah Lelang No. 55/15/2020 tanggal 17 Maret 2020 merupakan akta otentik yang berkekuatan hukum dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna (**vide Pasal 1870 KUH Perdata yang menentukan bahwa "suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya"**).
19. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak ada fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang, tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang atau tidak hati-hati dalam melaksanakan lelang. Dalam hal ini, Tergugat II melaksanakan lelang terhadap Objek Perkara *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas



dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, proses lelang atas objek sengketa dan Risalah Lelang sudah seharusnya dinyatakan sah dan berdasarkan hukum.

20. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, terbukti bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada **Pasal 4 PMK No. 27 Tahun 2016** bahwa ***"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"***.
21. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan kembali, bahwa lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1041:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 55/15/2020 tanggal 17 Maret 2020 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (**vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa *"lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"***).
22. Bahwa sebagaimana tersebut di atas, pelelangan terhadap Objek Perkara *a quo* dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan klausul dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 814/2011 tanggal 25 Agustus 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 265/LS.II/2011 tanggal 16 Agustus 2011, yang berbunyi :
"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, **dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:**
a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;



- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
- e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.

23. Bahwa dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Tergugat I selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo*, Tergugat II sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
24. Bahwa dengan demikian, dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terbukti merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal, karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Tergugat II terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan selama tidak ada fakta-fakta atau alat bukti yang dapat membuktikan kebenaran dalil Penggugat tersebut.
25. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat II tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Tergugat II karena fakta hukumnya Tergugat II hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
26. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.

Tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Penggugat

27. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, baik dalam Posita maupun Petitum gugatan, yang pada intinya menyatakan bahwa Para Tergugat khususnya Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan pelaksanaan lelang Objek Perkara *a quo*.



28. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali karena dari seluruh uraian Tergugat II tentang pelelangan atas Objek Perkara *a quo* di atas, dengan jelas membuktikan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I telah memenuhi seluruh ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan dapat mematahkan dalil-dalil gugatan Penggugat sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat patut untuk dikesampingkan, karenanya Risalah Lelang No. 55/15/2020 tanggal 17 Maret 2020 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (**vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa “lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”**).
29. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:
- Adanya suatu perbuatan;
 - Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
 - Adanya kerugian bagi korban;
 - Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
30. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:
- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - b. Melanggar hak subyektif orang lain;
 - c. Melanggar kaidah tata susila;
 - d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
31. Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain, sehingga bagaimana mungkin dapat dikatakan bahwa ada perbuatan Tergugat II yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.



B. TERGUGAT II MEMBANTAH DALIL PENGUGAT YANG MEMINTA TERGUGAT II UNTUK MEMBAYAR GANTI RUGI MATERIIL & IMMATERIIL

32. Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immaterial dari Penggugat terhadap Tergugat II merupakan tuntutan ganti rugi yang sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali, oleh sebab itu sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim, karena Tergugat II telah membuktikan dengan tegas bahwa tindakan Tergugat II yang melakukan pelelangan terhadap Objek Perkara *a quo*, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tindakan tersebut tidak merugikan Penggugat.

Bahwa selain itu, permintaan ganti rugi materiil maupun immateriil oleh Penggugat **tidak diperinci secara tegas** sehingga harus ditolak sebagaimana yurisprudensi berikut ini:

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 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.

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 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.

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

33. Bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II tidak disertai dengan bukti-bukti dan alasan tuntutan, ganti rugi tersebut sangatlah tidak berdasarkan hukum serta tidak dapat menjelaskan secara rinci bentuk kerugian yang menjadi dasar tuntutannya, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat yang menuntut Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, **oleh karenanya dalil gugatan Penggugat ini haruslah ditolak.**



34. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya pengulangan dari dalil-dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban Tergugat II tersebut di atas.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Linggau yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenaan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Subsidiar

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

Terima kasih.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbandiong III semula Tergugat III memberikan jawaban/tangkisan pada pokoknya sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI.

Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing selaku Pihak Penggugat

M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal.111-136), Mengatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai **ERROR IN PERSONA**.

Bahwa Penggugat (ANSOR) tidak mempunyai Legal Standing ataupun Kapasitas Selaku Penggugat dalam perkara aquo, Karena apabila diperhatikan secara seksama gugatan Penggugat dalil-dalilnya pada intinya



bertujuan untuk menunda atau menghentikan permohonan eksekusi yang sudah terlebih dahulu didaftarkan dan telah dilakukan Aanmaning Nomor 1/Pdt.Eks/2021/PN.LLG Pihak Pengadilan Negeri Lubuklinggau, Bahwa secara yuridis yang berhak mengajukan keberatan atas permohonan Eksekusi adalah **Pihak Ketiga**, apabila diperhatikan secara seksama Penggugat (ANSOR) bukanlah Pihak Ketiga akan tetapi Pihak Termohon Eksekusi dalam Penetapan Eksekusi Nomor :1/ Pdt.Eks/ 2021/ PN.LLG, Dengan demikian Sdr. ANSOR tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan perlawanan terhadap Eksekusi akan dilakukan oleh Pihak Pengadilan Negeri Lubuklinggau berdasarkan Penetapan Nomor 1/Pdt.Eks/2021/PN.LLG

Bahwa terbukti didalam posita dan petitum Gugatan Penggugat pada intinya merupakan keberatan atas permohonan eksekusi yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi (Mery), dapat dilihat pada halaman 3 pada poin 4, pada huruf u, petitum pada angka 6 yang menyebutkan tidak sah dan melawan hukum perbuatan Tergugat III mengajukan Permohonan Eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2021/PN.LLG;

Berdasarkan fakta-fakta sebagaimana tersebut diatas, Mohon Majelis Hakim mengabulkan eksepsi Tergugat III dan menyatakan Penggugat tidak mempunyai legal standing sebagai Penggugat dalam perkara aquo;

II. DALAM POKOK PERKARA (KONPENS).

1. Bahwa Tergugat III menyatakan menolak keras semua dalil-dalil gugatan Penggugat, karena gugatan Penggugat tersebut terlalu mengada-ada dan hanya merupakan pengalihan permasalahan yang sebenarnya, Kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III didalam jawaban Tergugat ini;
2. Bahwa benar Tergugat III adalah selaku Pihak Pembeli Obyek Lelang yang terjual yaitu : 1 (satu) bidang tanah seluas 363 M3 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada diatasnya, terletak di Jalan Sultan Mahmud Badaruddin II (dh.Jal. Yos Sudarso) No.64 & 65. RT.02.KelurahanSimpang Periuk (dh.Kel.Tanah Periuk), Kec.Lubuklinggau Selatan II (dh.Kec.Muara Beliti), Kota Lubuklinggau (dh.Kab.Musi Rawas) Provinsi Sumatera Selatan, Sebagaimana tertuang dalam SHM No.1105 Sisa (dh.SHM.No.1999) terdaftar atas nama Ansor.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa benar Tergugat III mengajukan eksekusi tertanggal 11 Januari 2021 Tentang Permohonan Eksekusi Pengosongan atas obyek Lelang; Bahwa benar pada bulan April 2021 Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuklinggau telah mengeluarkan Surat Penetapan Nomor : 1/Pdt.Eks/ 2021/PN.LLG;
4. Bahwa pada tanggal 28 April 2021 sekira jam 09.00 Wib, Pihak Penggugat (ANSOR) hadir di Pengadilan Negeri Lubuklinggau sehubungan dengan Aanmaning dari ketua Pengadilan Negeri Lubuklinggau berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor : 1/Pdt.Eks/ 2021/PN.LLG;
5. Bahwa Pihak Penggugat (ANSOR) beserta istri telah hadir di Pengadilan sehubungan adanya Aanmaning dari Ketua Pengadilan Negeri Lubuklinggau tersebut dan didepan / dihadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuklinggau beserta Panitera Pengadilan Negeri Lubuklinggau meminta waktu 3(tiga) bulan, Penggugat (ANSOR) berjanji Kepada Bapak Ketua Pengadilan beserta kuasa Pemohon Eksekusi akan keluar secara sukarela dari bangunan obyek lelang 1 (satu) bidang tanah seluas 363 M3 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada diatasnya, terletak di Jalan Sultan Mahmud Badaruddin II (dh.Jal. Yos Sudarso) No.64 & 65. RT.02.KelurahanSimpang Periuk (dh.Kel.Tanah Periuk), Kec.Lubuklinggau Selatan II (dh.Kec.Muara Beliti), Kota Lubuklinggau (dh.Kab.Musi Rawas) Provinsi Sumatera Selatan, Sebagaimana tertuang dalam SHM No.1105;
6. Bahwa atas permintaan waktu selama 3 bulan tersebut untuk mengosongkan dan keluar secara suka relah dari tanah dan bangunan obyek eksekusi dari Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Pemohon Eksekusi / Tergugat III keberatan dengan waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana keinginan Penggugat tersebut karena terlalu lama hanya untuk sekedar melakukan pengosongan barang-barang milik Penggugat yang ada didalam toko / bangunan yang akan di eksekusi tersebut, Akhirnya demi rasa kemanusiaan dan pertimbangan lainnya dan pada itu juga suasana bulan suci RAMADHON 2021 atau bulan puasa akhirnya disepakati waktu selama 2 (dua) bulan untuk diberikan kepada Termohon Eksekusi / Penggugat (ANSOR) untuk keluar dari Toko/Obyek Eksekusi secara sukarela;

Halaman 58 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG

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)



7. Bahwa atas kesefakatan waktu 2 (dua) bulan tersebut dibuatlah Surat Pernyataan (Sdr.ANSOR) tertanggal 30 April 2021 yang berbunyi sebagai berikut:

A. Bahwa saksi selaku Pihak Termohon Eksekusi menyatakan akan keluar dan mengosongkan ruka tersebut yaitu pada tanggal 30 Juni 2021 dan saksi akan menyerahkan bangunan beserta kunci ruka No.64.dan 65 tersebut secara baik-baik dan secara sukarela kepada kuasa hukum pemohon bapak Insani,SH.

B. Bahwa apabila pada tanggal 30 Juni 2021 tersebut saksi tidak menepati janji sebagaimana tersebut diatas, maka saksi bersedia dituntut secara hukum baik secara perdata ataupun pidana;Bahwa surat pernyataan tersebut ditanda-tangani oleh Penggugat (ANSOR) pada bulan Puasa /Ramadhan diatas Metrai 6000 tertanggal 30 April 2021.

8. Bahwa ternyata sampai tanggal 30 Juni 2021 Penggugat / Termohon eksekusi (Sdr.Ansor) **TIDAK MENEPATI JANJINYA yang dibuat pada Bulan Suci Ramadhan** sebagaimana tertuang didalam surat pernyataan tertanggal 30 April 2021 untuk mengosongkan 1 (satu) bidang tanah seluas 363 M2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada diatasnya yang terletak di jalan Sultan Mahmud Badarudin II yaitu 2 (dua) unit bangunan Ruko No.64 dan No.65 RT.Kelurahan Simpang Periuk;
9. Bahwa selain tidak menepati janji sebagaimana tersebut diatas Pihak Termohon Eksekusi (ANSOR) ternyata juga telah mengajukan gugatan Perdata Tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tertanggal 24 Juni 2021, yang teregister di Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor : 22/Pdt.G/ 2021/PN.LLG, dan Pihak Pemohon Eksekusi (Mery) digugat selaku Pihak Tergugat III, Walaupun secara yuridis Penggugat tidak berhak untuk mengajukan perlawanan terhadap Eksekusi yang akan dilakukan oleh Pihak Pengadilan Negeri Lubuklinggau, Karena menurut hukum Pihak yang dapat menunda eksekusi hanya Pihak Ketiga bukan Pihak Termohon eksekusi sebagaimana yang dilakukan oleh Penggugat dalam perkara aquo;
10. Bahwa tidak semua alasan perlawanan tereksekusi dianggap relevan. Hanya satu alasan saja yang dianggap relevan sebagai **“dalil”**



perlawanan tereksekusi terhadap eksekusi. Alasan yang dianggap relevan ialah:

- a. Putusan yang dieksekusi "telah terpenuhi seluruhnya" atau
- b. Grose akta (pengakuan hutang, hipotik) telah dilunasi seluruhnya;
(M.Yahya Harahap, SH "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata" hal 396).

Bahwa dalam perkara aquo pertanyaannya apakah Penggugat sudah melunasi semua hutang-hutangnya terhadap Tergugat I (Bank BCA)? secara kasat mata dan secara terang benderang berdasarkan dokument-dokument yang ada sangatlah jelas Penggugat sampai saat ini belum melunasi hutang-hutangnya terhadap Bank BCA, Sehingga anggunannya dilelang dan telah terjual secara sah kepada Tergugat III;

11. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, Tergugat III menolak keras dalil Penggugat pada huruf u, yang menyatakan : Bahwa Tergugat III tanpa Landasan hukum yang jelas tiba-tiba mengajukan penetapan eksekusi ke Pengadilan Negeri Lubuklinggau dengan Relaas Aanmaning Nomor 1/Pdt.Eks/2021/PN.LLG dan Penggugat telah dipaksa secara lisan oleh juru sita dan Kuasa Hukum Tergugat III untuk menanda-tangani Surat Pernyataan, Mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menolak dan mengeyampingkan dalil Penggugat tersebut karena tidak sesuai dengan fakta-fakta dan realita yang sebenarnya terjadi;
12. Bahwa pada tanggal 29 April 2021 atau 1 (satu) hari sebelum penanda-tangan Surat Pernyataan tanggal 30 April 2021 oleh Penggugat (ANSOR), Penggugat mengirim pesan via wa kepada kuasa Pemohon (Insani,SH) yang berbunyi: **Assalamualaikum.kk Besok biso dak agak pagi Jam 9. Soalnya aku anak pergi**, dan dijawab kuasa hukum permohonan eksekusi sebagai berikut : **Waallaikum Salam bisa dindo surat disiapkan, dan dijawab Kembali oleh Penggugat Tks.** Bahwa dari percakapan wa. Tersebut tergambar secara jelas tidak ada paksaan pada penanda-tanganan surat pernyataan tertanggal 30 April 2021 sebagaimana tersebut diatas, Justru Penggugat (ANSOR) pro aktif untuk mengingatkan kuasa Tergugat III (Mery) bahwa besok pagi-pagi saja jam 9 Wib untuk penanda-tanganan surat pernyataan tersebut, berdasarkan fakta-fakta sebagaimana tersebut diatas, Mohon Majelis Hakim menolak dan mengeyampingkan seluruh dalil-dalil Penggugat

Halaman 60 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



sebagaimana tertuang dalam gugatannya karena tidak berdasarkan fakta-fakta yang sebenarnya;

13. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yuridis sebagaimana jawaban Tergugat III diatas, maka Tergugat III Mohon Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh gugatan Penggugat karena tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan motifnya hanya untuk mengulur-ulur waktu sebagaimana yang telah disepakati oleh Penggugat terhadap Tergugat III yaitu apabila lewat tanggal 30 Juni 2021 untuk pengosongan secara suka rela ruko milik Tergugat III, Bahwa batas waktu tersebut sekarang telah lewat waktu jadi tidak ada alasan bagi Penggugat (ANSOR) sebidang tanah seluas 363 M3 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada diatasnya, terletak di Jalan Sultan Mahmud Badaruddin II (dh.Jal. Yos Sudarso) No.64 & 65. RT.02.KelurahanSimpang Periuk (dh.Kel.Tanah Periuk), Kec.Lubuklinggau Selatan II (dh.Kec.Muara Beliti), Kota Lubuklinggau (dh.Kab.Musi Rawas) Provinsi Sumatera Selatan, Sebagaimana tertuang dalam SHM No.1105 tersebut kepada Tergugat III Surat Pernyataan Penggugat tersebut merupakan Undang-Undang bagi pihak yang melakukannya oleh karena itu haruslah dipatuhi oleh Pihak Penggugat;

III. GUGATAN REKONPENSII/ GUGAT BALIK.

1. Bahwa jawaban dan dalil-dalil sebagaimana tersebut didalam Konpensi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan didalam gugatan rekonsensi ini dan menjadi dasar atau alasan-alasan Penggugat Rekonsensi mengajukan Gugatan Rekonsensi / Gugatan balik, yaitu terhadap : Nama ANSOR, Tempat/Tanggal Lahir Muara Kulam, 01 Mei 1977, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Yos Sudarso RT.01 Kelurahan Simpang Periuk Kecamatan Lubuklinggau Selatan II Kota Lubuklinggau;
2. Bahwa Penggugat Rekonsensi (Mery) mempunyai Legal Standing untuk mengajukan gugatan Rekonsensi terhadap Tergugat Rekonsensi (ANSOR), yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menempati bangunan rumah toko (ruko) milik Penggugat Rekonsensi yang terletak di Jalan Yos Sudarso Kelurahan Tanah Periuk No.64 dan No.65 secara tanpa hak dan ijin dari Penggugat Rekonsensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 363 M3 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada

Halaman 61 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatasnya 2 (dua) bangunan Ruko, yang terletak di Jalan Sultan Mahmud Badaruddin II (dh.Jal. Yos Sudarso) No.64 & 65. RT.02. KelurahanSimpang Periuk (dh.Kel.Tanah Periuk), Kec.Lubuklinggau Selatan II (dh.Kec.Muara Beliti), Kota Lubuklinggau (dh.Kab.Musi Rawas) Provinsi Sumatera Selatan, Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1105 atas nama **MERY**;

4. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki tanah dan bangunan ruko tersebut yaitu sejak tanggal 10 Nopember 2020, Sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor 55/15/2020 tertanggal 10 Nopember 2020, dan kemudian pada tanggal 23 Desember 2020 dibalik nama atas nama Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1105 atas nama **MERY**, Bahwa Sertifikat adalah merupakan bukti otentik sebagai Tanda Bukti Hak Keperdataan bahwa ruko No.64 dan 65 adalah sah milik Penggugat Rekonpensi;
5. Bahwa sejak Penggugat Rekonvensi membeli tanah dan bangunan rumah toko (Ruko) sebagaimana tersebut diatas, yaitu sejak tanggal 10 Nopember 2020 sampai gugatan rekonvensi ini diajukan Penggugat Rekonvensi belum pernah menikmati atau menunggu 2 (dua) bangunan ruko tersebut, Karena secara tanpa hak dan melanggar hukum Tergugat Rekonpensi (ANSOR) telah menempati dan menguasai toko milik Penggugat secara melawan hukum, walaupun telah mendapat aanmaning dari Ketua Pengadilan Negeri Lubuklinggau dan telah berjanji untuk keluar secara sukarela pada tanggal 30 Juni 2021;
6. Bahwa Penggugat Rekonpensi pada tanggal 11 Januari 2021 telah mengajukan Permohonan Kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuklinggau perihal Eksekusi Pengosongan atas obyek Lelang;
7. Bahwa berdasarkan Permohonan Penggugat Rekonpensi Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuklinggau telah mengeluarkan Surat Penetapan Nomor : 1/Pdt.Eks/ 2021/PN.LLG;
8. Bahwa pada bulan April 2021 Pihak Pengadilan Negeri Lubuklinggau telah melayangkan Aanmaning terhadap Tergugat Rekonpensi (ANSOR)
9. Bahwa pada Hari Rabu tanggal 28 April 2021 sekira jam 9 Wib Pihak Tergugat Rekonvensi (ANSOR) beserta istri hadir di Pengadilan sehubungan adanya Aanmaning dari Ketua Pengadilan Negeri Lubuklinggau dan didepan Bapak Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 62 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG

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)



Lubuklinggau beserta Panitera Pengadilan Negeri Lubuklinggau meminta waktu 3(tiga) bulan sejak tanggal 28 April 2021 berjanji Kepada Bapak Ketua Pengadilan beserta kuasa Pemohon akan keluar secara sukarela dari bangunan obyek lelang 1 (satu) bidang tanah seluas 363 M3 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada diatasnya, terletak di Jalan Sultan Mahmud Badaruddin II (dh.Jal. Yos Sudarso) No.64 & 65. RT.02.KelurahanSimpang Periuk (dh.Kel.Tanah Periuk), Kec.Lubuklinggau Selatan II (dh.Kec.Muara Beliti), Kota Lubuklinggau (dh.Kab.Musi Rawas) Provinsi Sumatera Selatan, Sebagaimana tertuang dalam SHM No.1105;

10. Bahwa atas permintaan Tergugat Rekonpensi tentang waktu untuk keluar secara sukarela dari obyek lelang dari Penggugat di hadapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuklinggau Bapak Imam Santoso, SH dan didampingi Panitera Pengadilan Negeri Lubuklinggau, disaksikan oleh ISTRI Tergugat Rekonpensi dan disaksikan Kuasa Hukum Pemohon Eksekusi (Advokat Insani,SH), Atas Permohonan Waktu berdasarkan Permintaan Tergugat Rekonpensi (ANSOR) selama 3 bulan tersebut, Kuasa Hukum Pemohon Eksekusi keberatan dengan waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana keinginan Penggugat tersebut, Akhirnya demi rasa kemanusiaan dan pertimbangan lainnya dan pada itu juga suasana bulan suci RAMADHON akhirnya disepakati waktu selama 2 (dua) bulan untuk diberikan kepada Tergugat Rekonpensi untuk keluar dari Toko/Obyek Eksekusi secara sukarela;
11. Bahwa atas kesepakatan waktu 2 (dua) bulan tersebut dibuatlah Surat Pernyataan tertanggal 30 April 2021 yang berbunyi sebagai berikut:
 - a. Bahwa saksi selaku Pihak Termohon Eksekusi menyatakan akan keluar dan mengosongkan ruko tersebut yaitu pada tanggal 30 Juni 2021 dan saksi akan menyerahkan bangunan beserta kunci ruko No.64.dan 65 tersebut secara baik-baik dan secara sukarela kepada kuasa hukum pemohon bapak Insani,SH.
 - b. Bahwa apabila pada tanggal 30 Juni 2021 tersebut saksi tidak menepati janji sebagaimana tersebut diatas, maka saksi bersedia dituntut secara hukum baik secara perdata ataupun pidana;
12. Bahwa ternyata pada tanggal 30 Juni 2021 Tergugat Rekonpensi tidak menepati janjinya / Ingkar Janji untuk keluar secara sukarela dan mengosongkan bangunan ruko tersebut yaitu pada tanggal 30 Juni



2021 dan saksi akan menyerahkan bangunan beserta kunci ruko No.64.dan 65 tersebut secara baik-baik dan secara sukarela kepada Penggugat Rekonpensi;

13. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak menepati janjinya sebagaimana tersebut diatas Pihak Tergugat Rekonpensi sangat dirugikan baik secara materiil, maupun immateriil;
14. Bahwa sebagai akibat perbuatan Ingkar Janji yang dilakukan Tergugat Rekonpensi terhadap Penggugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian yaitu sebagai berikut :
 - a. Kerugian secara materiil, apabila 2 (dua) unit ruko tersebut Penggugat Rekonpensi kontrakan untuk 1 (satu) unit ruko dalam 1 tahun sebesar Rp. 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) x 2 Unit Ruko = **Rp.60.000.000,-**(enam puluh juta rupiah).
 - b. Kerugian Immateril, Akibat tercemar nama baik / harga diri Penggugat Rekonpensi apabila dinilai dengan uang sebesar **Rp 5.000.000.000,-** (lima milyar rupiah);
15. Bahwa Kerugian Materiil dan Immateril sebagaimana pada poin 15 tersebut diatas harus dibayarkan secara sekaligus dan seketika kepada Penggugat Rekonpensi setelah putusan diucapkan dipersidangan di Pengadilan Negeri Lubuklinggau;
16. Bahwa berdasarkan pasaran sewa ruko di Jalan Yos Sudarso Kelurahan Simpang Periuk Kecamatan Lubuklinggau Selatan untuk 1 (satu) unit ruko Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah), Sesuai bukti Perjanjian Sewa Menyewa Ruko yang dibuat Notaris dan PPAT Harijanto Tjiwidjaja, SH. Nomor 1.871/L/VII/2015;
17. Bahwa agar putusan dalam perkara ini tidak ilusoir dan agar Tergugat Rekonpensi benar-benar melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, Mohon Majelis Hakim menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) perhari kepada Penggugat Rekonpensi atas kelalaian dan atau keterlambatan Tergugat Rekonpensi melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
18. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi didasarkan pada bukti-bukti otentik yang kuat dan akurat menurut hukum, maka sudah sepatutnya jika putusan dalam perkaea ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu atau secara serta merta (uit voerbaar bij voorad), meskipun ada upaya hukum lain berupa banding, kasasi atau verset;

19. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi tersebut telah melakukan Ingkar Janji yang merugikan Penggugat Rekonpensi, Maka sudah sepatutnya menurut hukum jika putusan Pengadilan Negeri Lubuklinggau menetapkan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat Rekonpensi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Maka Tergugat dan Penggugat Dalam Rekonpensi, Mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutus, dengan Amarnya :

PRIMAIR :

I. DALAM KONPENSI:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Veerklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM REKONPENSI :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan Ingkar Janji / wanprestasi;
3. Menyatakan Sah Surat Pernyataan Sdr.ANSOR tertanggal 30 April 2021;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi yaitu:
 - a. Kerugian secara materill / Sewa Ruko **Rp. 60.000.000,-**(enam puluh juta rupiah) Tahun.
 - b. Kerugian Immaterill **Rp. 5.000.000.000,-**(lima milyar rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat Rekonpensi atas kelalaian dan atau keterlambatan Tergugat Rekonpensi melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sebesar Rp 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) perhari atas keterlambatan Tergugat Rekonpensi melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara rekonpensi ini;

Halaman 65 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



SUBSIDER :

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan ketentuan hukum yang berlaku (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Turut Terbanding semula Turut Tergugat memberikan jawaban /tangkisan pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa, **Turut Tergugat** menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh **Penggugat**, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa, gugatan Penggugat terhadap Tergugat **Salah Alamat (Error in Persona)**. Dalam pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria disebutkan bahwa *"Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, Badan Hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah"*. Bahwa Penggugat memiliki kewajiban untuk menjaga dan memelihara tanah yang dimilikinya dan **Turut Tergugat** tidak ada hubungannya dengan perkara ini dikarenakan **Turut Tergugat** telah melaksanakan tugas sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa **Turut Tergugat** mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di masukkan sebagai bagian dari pokok perkara ;
2. Bahwa **Turut Tergugat** menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat ;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas dengan ini mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) atau setidaknya mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara No. 22/Pdt.G/2021/PN.Llg;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan atau majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa dengan mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Llg. tanggal 16 Desember 2021 yang amar selengkapannya sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.743.000,00 (satu juta tujuh ratus empat puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat secara E Court yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuklinggau menyatakan bahwa tanggal, 5 Januari 2022 telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor 22/Pdt.G/ 2021/PN Llg tanggal 16 Desember 2021 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan permohonan banding tersebut telah memberitahukan kepada kuasa hukum Para Terbanding semula Para Tergugat masing-masing pada tanggal 10 Januari 2022;

Menimbang, bahwa, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat mengajukan Memori Banding pada tanggal 3 Januari 2022; dan atas Memori Banding tersebut kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 12 Januari 2022, dan Terbanding II semula Tergugat II tanpa tanggal, sedangkan Terbanding III semula Tergugat III tanggal 10 Januari 2022 masing-masing mengajukan Kontra Memori Banding;

Halaman 67 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



Menimbang, bahwa Memori Banding dan Kontra Memori Banding dari masing-masing pihak telah dinyatakan bahwa pihak-pihak tersebut telah mengetahuinya pada saat penyampaian Memori banding atau Kontra Memori Banding sehingga tidak perlu lagi diberitahukan kepada masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Palembang kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Linggau kepada Pembanding semula Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat masing-masing pada tanggal 20 Januari 2022 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterima relaas pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat yang diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat 2 yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat Kabur ;
2. Bahwa Majelis Hakim telah salah menyimpulkan bahwa Penggugat mencampurkan perbuatan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan gugatan Penggugat bukanlah mendalilkan tentang Wanprestasi , melainkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang tidak mematuhi Perundang-Undangan Perbankan yang menjamin Hak kreditur untuk mendapatkan restrukturisasi atas pinjamannya apabila kreditur kesulitan melaksanakan pembayarannya;
3. Bahwa ketidaktaatan Tergugat I dengan aturan yang dibuat oleh Bank Indoensia diatur dalam Pasal 1 Angka 26 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2021 dapat dibuktikan dengan keterangan saksi Priyo yang diajukan oleh Penggugat, saksi menerangkan bahwa ia salah satu debitur Bank Mandiri dan bank Danamon yang mendapat fasilitas Restrukturisasi ;
4. Peraturan bank Indonesia terkait Restrukturisasi sudah ada sejak Undang-Undang Perbankan dalam lembaran Negara, dan keberlakuannya adalah untuk semua Bank Pemerintah dan Bank Swasta, bukan hanya untuk Bank



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nama tertentu oleh sebab itu tindakan Tergugat I yang tidak taat dengan aturan perbankan yang telah diatur oleh Bank Inddoensia adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

5. Dan mohon kepada Majelis Hakim banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat mengabulkan permohonan banding Pemohon banding untuk seluruhnya serta membatalkan Putusan Pengadilan negeri Lubuk linggau Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Llg. tanggal 16 Desember 2021;

Menimbang, bahwa alasan-alasan keberatan sebagaimana tertuang dalam memori banding Pembanding semula Penggugat selengkapnyanya terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding I berpendapat sudah benar dan tepat serta telah memenuhi azas keadilan pertimbangan hukum Majelis Pengadilan Negeri Lubuklinggau yang menerima / mengabulkan Eksepsi Gugatan tidak jelas yang diajukan oleh Terbanding I dan Terbanding II serta menyatakan gugatan Pembanding tidak dapat diterima dengan alasan terdapat penggabungan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Pembanding dalam gugatan aquo;
2. Bahwa pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk linggau tersebut sudah tepat dan benar serta beralasan hukum kuat, maka Terbanding I mohon agar putusan Pengadilan Negeri Lubuklinggau tersebut dipertahankan dan/atau dikuatkan sebagai upaya untuk mewujudkan keadilan, kebenaran dan kepastian hukum khususnya bagi para Terbanding;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa keberatan-keberatan Penggugat yang termuat dalam Memori Banding sangat tidak beralasan hukum, karena Majelis Hakim tingkat pertama dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo telah cermat, teliti, seksama dan menurut hukum memberikan pertimbangan hukum sebagaimana mestinya;
2. Bahwa inti keberatan-keberatan yang didalilkan Pembanding / Penggugat termuat dalam Memori Bandingnya terhadap Terbanding II / Tergugat II terkait dengan pelaksanaan lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan

Halaman 69 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



yang berlaku. Dalil Pembanding/Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya serta cenderung menggiring pemikiran majelis Hakim perkara a quo kepada hal-hal yang tidak benar;

3. Dan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menolak permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Llg tanggal 16 Desember 2021;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Lubuklinggau adalah putusan yang sudah tepat dan adil dan diputus berdasarkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap selama didalam persidangan serta tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahwa Memori banding Pemohon Banding cacat Hukum karena didalam Memori banding Pemohon Banding tertanggal 3 Januari 2022, sedangkan Pemohon Banding Baru dinyatakan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuklinggau pada hari Rabu tanggal 05 Januari 2022;
3. Dan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan menolak Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dan menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuklinggau tanggal 16 Desember 2021 Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Llg.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari, dan mencermati serta mengkaji dengan seksama, keseluruhan berkas perkara, yang terdiri dari surat gugatan, jawaban, berita acara persidangan, alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, baik itu berupa surat maupun saksi-saksi, serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Llg tanggal 16 Desember 2021, Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat, maka Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, baik itu menyangkut pertimbangan hukum mengenai eksepsi, maupun pertimbangan hukum menyangkut Pokok Perkara, dan Gugatan Rekonpensi telah dipertimbangkan dan diputus dengan tepat dan benar,sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan fakta-fakta di persidangan, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih seluruh pertimbangan tersebut untuk dijadikan sebagai pertimbangan dalam menjatuhkan putusan pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan dalam Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat hanyalah merupakan pengulangan-pengulangan terhadap apa yang terjadi dalam proses persidangan dan Majelis Hakim Tingkat Banding juga tidak menemukan hal-hal / fakta-fakta hukum yang baru yang perlu dipertimbangkan dan oleh karenanya Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dan mengambil alih seluruh pertimbangan tersebut untuk dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Llg tanggal 16 Desember 2021 tetap dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, dan untuk tingkat banding jumlahnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam RBg serta Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor 22/Pdt.G/2021/PN Llg tanggal 16 Desember 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding

Halaman 71 dari 72 Hal.Putusan Nomor 11/PDT/2022/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari Rabu tanggal 16 Februari 2022 oleh kami Mulyanto,S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, Nursiah Sianipar,S.H.,M.H., dan Supraja,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, Putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 23 Februari 2022 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota serta dibantu oleh Marina,S.H.,M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Palembang tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan kuasa hukumnya ;

Hakim Anggota Majelis

Hakim Ketua Majelis,

Nursiah Sianipar,S.H.,M.H.,

Mulyanto,S.H.,M.H.,

Supraja,S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti

Marina.S.H.,M.H.,

Biaya – biaya

- Materai Putusan	Rp. 10.000,00
- Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00
- Pemberkasan / Pengiriman	Rp.130.000,00

JUMLAH

Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

