



PUTUSAN

Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ANDI HENING AMBARYANI, berkedudukan di Jl. Mawar Barat IV D36 Rt.002 Rw.011 Desa Baturan Kec.Colomadu Kab. Karanganyar dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ARIF WICAKSONO, SH** beralamat di Perumahan Klodran Indah Jl Jambu III No. B - 42 Klodran Colomadu Kabupaten Karanganyar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Oktober 2020, selanjutnya disebut **Pembanding semula Penggugat;**

Lawan:

- 1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA PERSERO Tbk Kantor Cabang Solo Slamet Riyadi**, berkedudukan di Jl. Slamet Riyadi No.236 Surakarta, 57141 Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ignatius Drajad Wahyudi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal April 2020 selanjutnya disebut **Terbanding I** semula **Tergugat I;**
- 2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Surakarta**, berkedudukan di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 141 Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M. dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2020, selanjutnya disebut **Terbanding II** semula **Tergugat II;**
- 3. SUNTONO**, bertempat tinggal di Jl. Gunung Kerinci No.11 Rt.01 Da san Agung Kecamatan Selaparang Kota Mataram Prov.Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut **Terbanding III** semula **Tergugat III;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Halaman 1, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara, Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG. tanggal 3 Desember 2020 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Desember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 3 Januari 2020 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Skt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I adalah pihak Penjual dalam Lelang atas sebidang tanah berikut bangunannya yang terletak di Perum Fajar Indah Jl. Mawar Barat IV D36 RT.02/RW.11 Desa Baturan, Kec.Colomadu, Kab.Karanganyar sesuai tanda bukti kepemilikan SHM No.2905 yang semula milik Penggugat (selanjutnya disebut **objek lelang**), dimana Tergugat II adalah penyelenggara lelang tersebut.
2. Bahwa berdasarkan risalah lelang No.201/38/20 tanggal 10 April 2018 dan Surat Pemberitahuan sisa Hasil Lelang tanggal 25 April 2018, Tergugat I telah menjual lelang tanah SHM 2905 dengan harga limit Rp.570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah), dan telah dimenangkan / dibeli oleh Tergugat III
3. Bahwa pada tanggal 9 April 2018, Penggugat telah menyampaikan surat permohonan keringanan pelunasan kredit yang pada pokoknya akan melunasi hutang dalam jangka waktu 3 bulan dan sembari menunggu pembeli objek lelang karena Penggugat akan menjual sendiri agar didapat harga tertinggi, sebagaimana pasal 20 ayat 2 UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu *"atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan , penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak"*, sebagaimana proses penawaran jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat kepada pihak ketiga/ calon pembeli yaitu didapat harga tertinggi sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), namun oleh Tergugat I, permohonan tersebut ditolak, sehingga objek lelang terjual dengan harga rendah dengan dasar harga limit yang ditetapkan Tergugat I , yang kemudian menimbulkan kerugian kepada Penggugat.
4. Bahwa berdasarkan pasal 44 ayat 1 huruf b Peraturan Menteri Keuangan No. No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni *" Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan Penaksiran oleh Penaksir"*.

Halaman 2, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG



Dalam perkara aquo, Tergugat I telah menggunakan data penaksiran untuk menentukan nilai limit atas objek lelang, yaitu yang berasal dari data survey objek lelang tahun 2015 ketika akan dilakukannya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I.

5. Bahwa apabila penentuan nilai limit dalam proses lelang berasal dari penaksiran dari penaksir dimana menggunakan data survey tahun 2015 sebagaimana tersebut dalam posita 4 gugatan ini, maka dapat disimpulkan kalau nilai limit atau harga limit yang ditentukan untuk proses lelang tersebut telah kadaluarsa atau telah lebih dari dua belas bulan, sehingga penilaiannya tidak aktual sebagaimana waktu pelaksanaan lelang yang terjadi pada 10 April 2018. Dimana hal ini tidak sesuai dan bertentangan dengan syarat lelang sebagaimana pasal 50 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu *“ Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk lelang eksekusi pasal 6 UU HT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi harta pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual.”*

6. Bahwa masa berlaku laporan penaksiran seharusnya juga diperhatikan oleh Tergugat II sebagai penyelenggara lelang, hal ini sesuai dengan pasal 50 ayat 4 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

7. Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan survey lagi kedalam objek lelang setelah survey pada tahun 2015 saat pengajuan kredit maupun dalam kurun waktu 12 bulan terakhir sebelum pelaksanaan lelang, itu artinya data data yang digunakan untuk melakukan penaksiran adalah data data yang diperoleh ketika survey sebelum perjanjian kredit ditandatangani.

8. Bahwa dengan tidak dipenuhinya data data terbaru dari laporan penaksiran yang telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dalam proses lelang, maka hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 50 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal pelanggaran hukum dalam pelaksanaan lelang tersebut dapat di kualifikasi sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

9. Bahwa lelang pada tanggal 10 April 2018 adalah suatu perbuatan melawan hukum, maka pihak yang melaksanakan lelang dimaksud yaitu

Halaman 3, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG



Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III yang secara berurutan berperan sebagai Penjual , Penyelenggara dan Pembeli , haruslah dinyatakan pula telah melakukan perbuatan melawan hukum.

10. Bahwa karena proses lelang yang dilaksanakan pada tanggal 10 April 2018 merupakan perbuatan melawan hukum maka Lelang tersebut dan segala sesuatu yang timbul karena lelang tersebut menjadi cacat hukum dan batal demi hukum. Dengan demikian, seluruh keadaan menjadi kembali seperti sedia kala selayaknya sebelum terjadi lelang

11. Bahwa apabila ternyata Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2905 yang semula atas nama Andi Hening Ambaryani (Penggugat) menjadi atas nama Tergugat III atau orang lain maka SHM tersebut adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum

12. Bahwa atas pelaksanaan lelang tanggal 10 April 2018 terhadap objek lelang yang di kualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, Penggugat mengalami kerugian secara materiil sebesar Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) yang diperhitungkan dari jumlah selisih kemungkinan terjual dengan harga tertinggi sesuai dengan penawaran dari pihak ketiga yaitu Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dikurangi harga lelang Rp.570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah).

13. Bahwa dengan adanya proses pra lelang , pelaksanaan lelang sampai pasca lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana terurai diatas, yakni dengan tidak melaksanakan syarat yang telah ditetapkan Peraturan Menteri Keuangan 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terutama pasal 50 ayat 1, maka hal tersebut telah cukup menjelaskan apabila Tergugat I dalam menjalankan aktifitas perbankannya telah lalai dalam menerapkan prinsip kehati hatian dan Tergugat II juga tidak melakukan penelitian secara proporsional dan profesional. Sehingga hal tersebut memberi dampak buruk pada penggugat dan merugikan Penggugat. Setiap hari Penggugat menjadi tidak tenang setelah mengetahui tanah dan bangunan yang ditempati akan di lelang, meskipun telah mengajukan permohonan pelunasan yang ditolak Tergugat I, sampai akhirnya terjadi lelang tanggal 10 April 2018.

Selain itu, pada tanggal 7 Agustus 2019 ada orang yang mengaku sebagai orang yang diberi kuasa oleh Tergugat III mendatangi Penggugat dan marah marah sambil mengatakan akan membawa dan mengeluarkan dari rumah, semua barang barang Penggugat yang hal tersebut tanpa melalui mekanisme hukum yang jelas, sampai sampai karena perbuatan tersebut



Penggugat sangat merasa tidak nyaman. Perlakuan tidak menyenangkan yang diterima Penggugat tersebut adalah termasuk kerugian immateriil yang harus dipulihkan dan menjadi tanggungjawab Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III.

14. Bahwa kerugian immateriil tersebut dalam posita 13 secara moral tidak dapat tergantikan namun sebagai bentuk tanggungjawab yang harus dilakukan atas kerugian yang telah diderita Penggugat maka kerugian immateriil tersebut bila dinilai secara nominal uang, yakni sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang mana sudah sepatutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggungrenteng harus menanggung dan membayar secara kontan nilai kerugian tersebut kepada Penggugat.

Berdasarkan uraian tersebut dengan didukung bukti bukti yang kuat, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menerima dan memeriksa perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut ;

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Lelang yang terjadi pada tanggal 10 April 2018 sebagaimana tercantum dan termuat di dalam risalah lelang No.201/38/20 tanggal 10 April 2018, dengan tidak melaksanakan syarat yang telah ditetapkan Peraturan Menteri Keuangan 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terutama pasal 50 ayat 1 adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum
4. Menyatakan Lelang yang terjadi pada tanggal 10 April 2018 sebagaimana tercantum dan termuat di dalam risalah lelang No.201/38/20 tanggal 10 April 2018 adalah batal demi hukum.
5. Menyatakan semua keadaan dikembalikan seperti sediakala sebagaimana sebelum terjadinya Lelang pada tanggal 10 April 2018.
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2905 yang semula atas nama Andi Hening Ambaryani (Penggugat) apabila telah menjadi atas nama Tergugat III atau menjadi atas nama orang lain, maka SHM No 2905 tersebut adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum



7. Menyatakan proses lelang tanggal 10 April 2018 yang dilakukan dengan melawan hukum telah merugikan Penggugat dengan kerugian materiil dan immateriil

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggungrenteng membayar uang sebesar Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) sebagai ganti rugi materiil kepada Penggugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap.

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggungrenteng membayar uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagai ganti rugi Immateriil kepada Penggugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap.

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Jawaban Tergugat I:

I. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa Setelah Tergugat I mempelajari gugatan Penggugat secara seksama, *causa prima* gugatan a quo berkaitan dengan proses lelang agunan tambahan yang diserahkan Penggugat sehubungan dengan penjaminan kredit yang diterimanya dari Tergugat I.

2. Bahwa Dalam gugatannya, Penggugat menyatakan terdapat kerugian immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), namun Penggugat tidak dapat menjelaskan dasar hukum perhitungan yang jelas mengenai kerugian dimaksud, bahwa penjualan agunan tambahan melalui lelang adalah suatu konsekuensi hukum yang seharusnya secara sadar diketahui Penggugat terlebih karena agunan tambahan tersebut diserahkan dalam rangka menjamin kredit yang telah diterimanya.

3. Bahwa Sesuai praktek peradilan, suatu gugatan dianggap kabur menurut hukum jika gugatan (i) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan fakta-fakta terkait (*fetelijke grond*); (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah; (iii) petitum tidak rinci; (iv) adanya kontradiksi atau ketidak sesuaian antara posita dan petitum.

4. Bahwa Berdasarkan hal tersebut, gugatan yang diajukan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur karena Penggugat tidak dapat memberikan dasar

Halaman 6, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG



hukum perhitungan yang jelas atas kerugian immateriil yang dirasakannya, untuk itu harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang obscur libel oleh Majelis Hakim.

Terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur/obscur libel sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (vide Putusan MA tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975), maka sepatutnya Pengadilan menyatakan bahwa gugatan Penggugat a quo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklard).

M A K A Berdasarkan eksepsi tersebut diatas, dengan ini Tergugat I memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (nietontvankelijke verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
2. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, akan Tergugat I jelaskan fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang ada bahwa Penggugat dan Tn. Safaruddin Lubis (selaku Debitur) telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I (selaku Kreditur) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 28 tanggal 20 November 2015 (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit").

Sesuai Perjanjian Kredit, Penggugat dan Tn. Safaruddin Lubis (suami Penggugat) telah menerima kredit dengan plafond sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang harus dibayar lunas selambat-lambatnya pada tanggal 20 November 2018, dengan ketentuan Perjanjian Kredit menjadi berakhir demi hukum dan seluruh hutang meliuti pokok, bunga, denda, ongkos-ongkos dan bea lainnya yang diperhitungkan menjadi dapat ditagih dan harus dibayar sekaligus lunas untuk seluruhnya jika Debitur lalai tidak memenuhi kewajiban membayar kepada Bank yang sudah ditetapkan dalam perjanjian ini (vide Pasal 15 ayat 5 huruf c Perjanjian Kredit).

Selanjutnya, untuk menjamin pembayaran kembali kredit yang telah diterima, Penggugat menyerahkan agunan tambahan berupa tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02905/Baturan tercatat atas nama Nyonya Andi Hening Ambaryani (selanjutnya disebut "obyek sengketa"). Obyek sengketa kemudian diikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sempurna dengan Hak Tanggungan sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut "UU Hak Tanggungan") sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) 00785/2016 tanggal 09 Februari 2016 yang menetapkan Tergugat I menjadi Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama.

3. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka Perjanjian Kredit di atas sah dan berlaku secara hukum mengikat Penggugat dan Tergugat I (pacta sun servanda).

4. Bahwa diatur dalam UU Hak Tanggungan, sebagai berikut :

a. Pasal 6

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.

b. Pasal 20 ayat (1) huruf a

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

5. Bahwa berdasar pada ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka Penggugat seharusnya sadar dan paham bahwa obyek sengketa telah dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang Penggugat dan Tn. Safaruddin Lubis yang sewaktu-waktu dapat dilelang apabila Ybs. melakukan wanprestasi;

6. Bahwa Penggugat dan Tn. Safaruddin Lubis tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit, untuk itu Tergugat I memberikan peringatan melalui :

1) Surat Nomor: B.4023-KC-VII/ADK/12/2016 tanggal 8 Desember 2016 perihal Surat Peringatan I Surat Pemberitahuan Tunggakan;

2) Surat Nomor: B.597-KC-VII/ADK/02/2017 tanggal 9 Februari 2017 perihal Surat Peringatan II;

3) Surat Nomor: B.909-KC-VII/ADK/03/2017 tanggal 1 Maret 2017 perihal Surat Peringatan III.

Namun demikian, Penggugat dan Tn. Safaruddin Lubis tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya. Sesuai Pasal 1238 KUHPerdara jo. Pasal 1338 KUHPerdara, debitur yang telah diberitahukan oleh kreditur mengenai kewajiban yang harus dipenuhi dalam jangka waktu tertentu,

Halaman 8, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG

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)



namun tidak dipenuhi, maka Penggugat dan Tn. Safaruddin Lubis dianggap lalai/wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuat secara sah dengan Tergugat I (Perjanjian Kredit), oleh karena itu Tergugat I dapat melaksanakan haknya sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan yaitu menjual obyek sengketa melalui pelelangan umum.

7. Bahwa dengan mempertimbangkan hal-hal tersebut di atas, maka pada tanggal 16 November 2017 Tergugat I melaksanakan penjualan obyek sengketa, namun tidak laku terjual karena tidak terdapat penawaran.

Selanjutnya, berdasarkan Surat Nomor : B.765-KC-VII/ADK/02/2018 tanggal 22 Februari 2018 Tergugat I mengajukan permohonan lelang ulang atas obyek sengketa melalui Tergugat II. Kemudian, lelang dilaksanakan pada tanggal 10 April 2018 dengan kondisi obyek sengketa laku terjual kepada Tergugat III.

8. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat butir 4 yang menyatakan bahwa nilai limit yang ditetapkan Tergugat I dalam proses lelang berasal dari data survey tahun 2015. Adapun nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I dalam proses lelang obyek sengketa di atas berdasar pada penaksiran yang dilakukan Tergugat I tertanggal 15 September 2017, sehingga dalil Penggugat sebagaimana dimaksud tidak memiliki dasar hukum sama sekali.

Sesuai Salinan Risalah Lelang Nomor : 201/38/2018 tanggal 10 April 2018, nilai limit yang ditetapkan Tergugat I adalah sebesar Rp 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah), sedangkan Laporan Penilaian Jaminan (Formulir 7a) tertanggal 26 Oktober 2015 hanya menetapkan Nilai Pasar Wajar atas obyek sengketa sebesar Rp 505.000.000,- (lima ratus lima juta rupiah). Melihat proses lelang obyek sengketa di atas yang tidak laku saat proses lelang pertama, tentu tidak mungkin Tergugat I masih menetapkan nilai limit diatas Nilai Pasar Wajarnya.

Disamping itu, berdasarkan Laporan Penilaian Jaminan (Formulir 7a) tertanggal 15 September 2017 penaksiran atas obyek sengketa dimaksud ditentukan Nilai Pasar Wajar (NPW) sebesar Rp 658.000.000,- (enam ratus lima puluh delapan juta rupiagh) dan Nilai Likuidasi (NL) sebesar Rp 567.200.000,- (lima ratus enam puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah).

9. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang"), dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi



Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

10. Bahwa dari fakta dan ketentuan hukum di atas, dapat diketahui bahwa :

Nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I dalam proses lelang obyek sengketa berdasarkan pada penaksiran yang masih berlaku sesuai ketentuan Pasal 50 ayat (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Nilai limit tersebut masih lebih besar daripada Nilai Likuidasi yang ditentukan dalam penaksiran Tergugat I, sehingga tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 49 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Oleh karena itu, dalil Penggugat dalam gugatan a quo berkaitan dengan penentuan nilai limit yang berdasar pada data survey obyek lelang / obyek sengketa tahun 2015, posita butir 4, 5, 7 dan 8 sangat tidak layak untuk dipertimbangkan. Maka berdasarkan hal tersebut, Tergugat I telah melakukan tindakannya sebagai kreditur juga sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan dilandasi dengan itikad baik, untuk itu posita butir 9 dan 10 juga tidak layak untuk dipertimbangkan dan petitum butir 2, 4 dan 5 sepatutnya ditolak.

11. Bahwa dari rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, jelas dan tegas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, justru Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang membawa konsekuensi hukum kepada proses lelang obyek sengketa. Dengan demikian, seluruh posita gugatan Penggugat tidak layak untuk dipertimbangkan dan petitum butir 3 sepatutnya tidak layak dikabulkan.

12. Bahwa mengingat gugatan Penggugat tidak berdasar sama sekali dan sebaliknya sebagaimana Jawaban Tergugat I tersebut di atas bahwa terbukti tindakan Tergugat I telah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka seluruh petitum gugatan Penggugat lainnya, seperti menyatakan SHM No. 2905 apabila telah menjadi atas nama Tergugat III dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, menyatakan proses lelang obyek sengketa merugikan Penggugat secara materiil dan immateriil, menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian materiil sebesar Rp 330.000.000,-, serta menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- tidak layak untuk dipertimbangkan dan sudah seharusnya untuk ditolak.



Maka berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Jawaban Tergugat II:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
2. **Eksepsi Kompetensi Relatif**
 - 1) Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mempermasalahkan objek sengketa berupa tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 2905 yang terletak Perumahan Fajar Indah. Jalan Mawar Barat IV D 36, RT. 02/RW. 1, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar.
 - 2) Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah/bangunan atau barang tetap yang terletak di Kabupaten Karanganyar, yang mana berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR diatur bahwa **"...kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut"**.
 - 3) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR dimaksud maka pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri dimana tempat tanah/bangunan (barang tetap) tersebut berada yaitu Pengadilan Negeri Karanganyar.
 - 4) Bahwa selain itu, dengan diperiksanya perkara a quo di Pengadilan Negeri Karanganyar juga akan memudahkan Majelis Hakim dalam melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa.
 - 5) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, karena telah terbukti Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku (vide pasal 134 HIR) mohon Majelis Hakim dalam perkara a quo **terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela**

Halaman 11, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG



sebelum memeriksa dan memutus pokok perkaranya serta menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libels*)

1) Bahwa surat gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas baik dalam posita maupun petitumnya, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*).

2) Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat tidak menjelaskan lebih dulu perjanjian kredit mana yang dapat menunjukkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I.

3) Bahwa perjanjian kredit merupakan dasar hukum (*rechts grond*) atau peristiwa yang seharusnya mendasari gugatan, agar terang bagi Majelis Hakim memeriksa perkara a quo dalam menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang dilanggar.

4) Bahwa selain itu petitum Penggugat angka 5 yang meminta kepada Majelis Hakim "Menyatakan semua keadaan dikembalikan seperti sediakala sebagaimana sebelum terjadinya Lelang pada tanggal 10 April 2018" adalah petitum yang tidak jelas.

5) Bahwa petitum tersebut sangat kabur karena tidak jelas keadaan seperti apa yang dimaksud oleh Penggugat.

6) Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur libels*) dan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

4. Eksepsi *Error In Persona*

1) Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Solo Slamet Riyadi *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, menyatakan bahwa :

(1)Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.



(2) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

2) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Tergugat I selaku Penjual.

3) Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah mengeluarkan surat pernyataan Nomor B.770/KC-VII/ADK/ 02/2018 tanggal 22 Februari 2018 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Solo Slamet Riyadi selaku kreditur bertanggung jawab apabila dikemudian hari terjadi gugatan/tuntutan perdata maupun tuntutan pidana akibat pelaksanaan lelang.**

4) Bahwa dengan demikian Penggugat telah salah menuntut ganti kerugian baik materiil maupun Immateriil kepada Tergugat II karena sepenuhnya adalah tanggungjawab Tergugat I.

5) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II mengandung *error in persona*, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

5. Eksepsi Kurang Pihak

1) Bahwa setelah Tergugat II membaca secara keseluruhan gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, guna penyelesaian sengketa yang tuntas dan menyeluruh maka perlu menarik/mengikutsertakan pihak-pihak yang berkaitan/ berkepentingan dalam perkara a quo.

2) Bahwa pihak yang perlu ditarik/diikutsertakan dalam perkara a quo adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.

3) Bahwa keterlibatan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dalam perkara a quo adalah dalam hal menerbitkan sertifikat tanah maupun Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang merupakan salah satu persyaratan dalam pelaksanaan lelang.

4) Bahwa dengan tidak Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar sebagai Pihak dalam perkara a quo, maka penyelesaian sengketa yang disengketakan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Hal ini dijelaskan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata halaman 439 yang menyatakan apabila masih ada orang

Halaman 13, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG



yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, barulah suatu sengketa dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.

5) Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka menjadikan gugatan *a quo* tidak sempurna berupa kurang pihak, sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka cukup beralasan jika Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk satu kesatuan dalam pokok perkara ini dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa objek lelang dimaksud adalah berupa tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 2905 yang terletak Perumahan Fajar Indah, Jalan Mawar Barat IV D 36, RT. 02/RW. 1, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, untuk selanjutnya disebut **objek sengketa**.

Bahwa guna membantah dalil gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat II akan memberikan uraian dan penjelasan sebagai berikut:

Pelaksanaan Lelang yang Dilakukan oleh Tergugat II Telah Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku;

4. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor



27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut **PMK Lelang**).

5. Bahwa Penggugat telah mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat I melalui perjanjian kredit Nomor 28 tanggal 20 November 2015 guna mendapatkan fasilitas kredit dengan menyerahkan objek sengketa *a quo* sebagai barang jaminan dan diikat dengan hak tanggungan.

6. Bahwa Penggugat telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 007/2016 tanggal 14 Januari 2016 yang kemudian ditindaklanjuti dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 785/2016 tanggal 9 Februari 2016 oleh Tergugat I.

7. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak (*pacta sunt servada*).

8. Bahwa permohonan lelang yang diajukan Tergugat I merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut **UUHT**) yang menyatakan: "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".

9. Bahwa apabila debitor cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan dapat mengajukan permohonan eksekusi lelang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun) kepada balai lelang (*in casu* KPKNL) sesuai pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UUHT.

10. Bahwa dilaksanakannya pelelangan atas objek sengketa oleh Tergugat II merupakan lelang eksekusi hak tanggungan atas permohonan Tergugat I (Bank BRI Cabang Solo Slamet Riyadi) sesuai Surat Nomor B.765-KC-VII/ADK/02/2018 tanggal 22 Februari 2018 perihal Permohonan Lelang Ulang yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen pendukungnya.

11. Bahwa terhadap permohonan lelang yang diajukan Tergugat I tersebut, Tergugat II telah menindaklanjuti dengan mengirimkan Surat Nomor S-630/WKN.09/KNL.02/2018 tanggal 6 Maret 2018 perihal Penetapan Jadwal

Halaman 15, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG



Lelang, yang di dalamnya juga telah disebutkan ketentuan-ketentuan yang harus dilaksanakan oleh Tergugat I sebelum pelaksanaan lelang.

12. Bahwa terhadap rencana lelang tersebut, Tergugat I telah membuat pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali antara lain:

- 1) Pengumuman pertama melalui selebaran tanggal 12 Maret 2018 dan;
- 2) Pengumuman kedua melalui Surat Kabar Harian Solo Pos yang terbit pada tanggal 27 Maret 2018.

Serta melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> oleh Tergugat II.

13. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK Lelang yang menyatakan *"Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual"*.

14. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah memberitahukan secara patut kepada Penggugat melalui suratnya Nomor B.986-KC/VII/ADK/03/2018 tanggal 7 Maret 2018.

15. Bahwa oleh karena permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang dipersyaratkan dalam peraturan perundang-undangan sehingga telah memenuhi syarat formil untuk dilaksanakan lelang.

16. Bahwa dengan terpenuhinya syarat-syarat formil tersebut, Tergugat II tidak berwenang untuk menolak permohonan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 yang menyatakan: *"Kepala KPKNL atau 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"*.

17. Bahwa sebelum melaksanakan lelang, Tergugat II juga telah meminta penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 521/2017 tanggal 26 Oktober 2017 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.

18. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKPT dari Kantor Pertanahan setempat.

19. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 201/38/2018 tanggal 10 April 2018 terdapat peserta lelang yang telah memenuhi syarat dan mengajukan penawaran tertinggi terhadap objek *a quo* yaitu atas nama Sdr. Sunoto in casu Tergugat III dengan harga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penawaran sebesar Rp651.000.000,- (enam ratus lima puluh satu juta rupiah).

20. Bahwa dalam menjalankan tugas dan fungsinya, Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga semua pihak yang terlibat dalam lelang *a quo* terutama kepada **pembeli/pemenang lelang harus dilindungi secara hukum sebagai pembeli yang beriktikad baik.**

21. Bahwa Tergugat II sebagai satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh undang-undang sebagai media perantara lelang, yang salah satunya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

22. Bahwa hal tersebut sesuai pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- 1) Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- 2) Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "*jatuh waktu yang dipercepat*". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- 3) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 BAB IX halaman 7 yang berbunyi "***Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).***
- 4) Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek sengketa melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

Halaman 17, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG

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)



23. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang beserta risalah lelangnya adalah sah karena sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pembeli wajib dilindungi secara hukum, sehingga seluruh dalil Penggugat yang pada pokoknya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum telah terbantahkan dan petitum Penggugat yang meminta pembatalan risalah lelang sangat patut untuk ditolak.

Penetapan Harga Limit Objek Sengketa Telah sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

24. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa data-data penaksiran untuk menentukan harga limit objek sengketa *a quo* tidak aktual sehingga tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 50 ayat 1.

25. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

26. Bahwa Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II telah melampirkan surat penetapan harga limit tanggal 22 Februari 2018 sebesar Rp570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) yang didasarkan atas penaksiran dari penaksir Tergugat I (sesuai Pasal 44 PMK Lelang).

27. Bahwa penetapan harga limit yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut didasarkan atas Laporan Penilaian Jaminan SHM 02905 a.n. Andi Hening Ambaryani tanggal 15 September 2017.

28. Dengan demikian, laporan penaksiran yang dijadikan dasar oleh Tergugat I untuk menetapkan harga limit objek sengketa tidak melebihi jangka waktu yang diamanatkan oleh Pasal 50 PMK Lelang yaitu maksimal 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang.

29. Bahwa Pelaksanaan lelang objek sengketa, sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 201/38/2018 dilaksanakan pada tanggal 10 April 2018, sedangkan laporan penilaian objek sengketa *a quo* oleh penaksir dibuat pada tanggal 15 September 2017.

30. Dengan demikian, jangka waktu antara penilaian dengan pelaksanaan lelang adalah 7 (tujuh) bulan atau masih dalam tenggang waktu sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 50 PMK Lelang yaitu 12 (dua belas) bulan.

Halaman 18, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG



31. Bahwa penetapan harga limit yang dilakukan oleh Tergugat I yang didasarkan atas penilaian oleh Penaksir tersebut telah sesuai dengan Pasal 50 PMK Lelang yang berbunyi :

(1) *Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual.*

(2) *Dalam hal terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat kurang dari 12 (dua belas) bulan.*

(3) *Penjual melampirkan laporan penilaian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang dilengkapi dengan tanggal penilaian atau penaksiran dalam kelengkapan permohonan lelang untuk jenis lelang sebagaimana dimaksud ayat (1).*

32. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, penetapan harga limit objek sengketa *a quo* oleh Penjual/Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, dengan demikian dalil Penggugat yang pada pokoknya data-data penaksiran untuk menentukan harga limit objek sengketa *a quo* tidak aktual dan melebihi jangka waktu sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Tanggapan Tergugat II Terhadap Tuntutan Ganti Rugi Yang Diajukan Oleh Penggugat

33. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat berupa kerugian materiil sebesar Rp330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) secara tanggung renteng..

34. Bahwa dalam permasalahan *a quo*, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan



perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat.

35. Bahwa sebagaimana posita maupun petitum Penggugat dalam surat gugatannya, tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

36. Bahwa menurut ilmu hukum dan yurisprudensi, untuk menentukan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang ada dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, haruslah memenuhi salah satu kriteria berikut, yaitu:

- 1) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) melanggar hak subjektif orang lain;
- 3) tata susila;
- 4) bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat terhadap harta benda orang lain.

37. Bahwa selain itu dapat Tergugat II sampaikan bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak beralasan dan mengada-ada, dimana Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai hal-hal apa saja yang telah dilakukan oleh Tergugat II dalam proses pelelangan *a quo* yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga Tergugat II dapat dikatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum.

38. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

- 1) Putusan Mahkamah Agung RI 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."*
- 2) Putusan Mahkamah Agung RI 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."*
- 3) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 864 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa *"karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam*



bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan itu, maka tuntutan tersebut harus ditolak”.

39. Bahwa sebagaimana disebutkan sebelumnya dalam eksepsi, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat surat pernyataan Nomor B.770/KC-VII/ADK/ 02/2018 tanggal 22 Februari 2018 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Solo Slamet Riyadi selaku kreditur bertanggung jawab apabila dikemudian hari terjadi gugatan/tuntutan perdata maupun tuntutan pidana akibat pelaksanaan lelang.**

40. Bahwa dengan demikian sudah terlihat jelas tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat kepada Tergugat II tersebut hanyalah mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo.

Kesimpulan Jawaban Tergugat II

Berdasarkan uraian penjelasan dari Tergugat II tersebut dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Pelaksanaan lelang beserta risalah lelangnya adalah sah karena sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pembeli wajib dilindungi secara hukum, sehingga seluruh dalil Penggugat yang pada pokoknya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum telah terbantahkan dan petitum Penggugat yang meminta pembatalan risalah lelang sangat patut untuk ditolak.
2. Penetapan harga limit objek sengketa a quo oleh Penjual/Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, dengan demikian dalil Penggugat yang pada pokoknya data-data penaksiran untuk menentukan harga limit objek sengketa a quo tidak aktual dan melebihi jangka waktu sudah sepatutnya ditolak.
3. Tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat kepada Tergugat II tersebut hanyalah mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak.
4. Berdasarkan uraian dan penjelasan Tergugat II tersebut, terbukti bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak berdasar hukum dan tidak ada satupun yang mendukung maupun menguatkan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan a quo, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, seluruh gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak.

Maka : Berdasarkan alasan-asalan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa

Halaman 21, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG



dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libels*);
4. Menyatakan gugatan Penggugat *error in persona*;
5. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak;
6. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan lelang yang dilakukan Tergugat II adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 201/38/2018 tanggal 10 April 2018 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian yang ditujukan kepada Tergugat II;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah menjatuhkan putusan pada tanggal 15 Oktober 2020 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Skt, yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.772.000,00 (satu juta tujuh ratus tujuh puluh dua ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding, tanggal 27 Oktober 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta, Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Skt., tanggal 15 Oktober 2020 dan telah diberitahukan kepada:

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 2 Nopember 2020;
2. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 Nopember 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 4 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 12 Nopember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 12 Nopember 2020 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada :

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 17 Nopember 2020;
2. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 17 Nopember 2020;
3. Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 18 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Surakarta telah memberitahukan kepada

1. Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 Nopember 2020;
2. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 Nopember 2020;
3. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 Nopember 2020;
4. Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 4 Nopember 2020;

masing-masing untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut dinyatakan diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pembanding tidak sependapat dan keberatan terhadap putusan Hakim tingkat pertama
2. Bahwa yang menjadi pokok gugatan adalah pembatalan pelaksanaan lelang atas objek lelang yaitu sebidang tanah berikut bangunannya yang terletak di Perum Fajar Indah Jl. Mawar Barat IV D36 RT.02/RW.11 Desa Baturan, Kec.Colomadu, Kab.Karanganyar sesuai tanda bukti kepemilikan SHM No.2905;
3. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tidak menerapkan hukum dengan baik / salah menerapkan hukumnya dalam putusan perkara No.03/pdt.G/2020/PN.Skt , yakni tidak menerapkan pasal 50 UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, jo pasal 178 ayat (1) dan ayat (2) HIR jo pasal 189 ayat (2) RBG dan pasal 50 RV;

Halaman 23, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Berdasarkan uraian tersebut, oleh karenanya Pembanding / semula Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menerima permohonan banding pembanding dengan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- 1 Menerima Permohonan banding Pembanding/ semula Penggugat.
- 2 Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 03/Pdt.G/2020/PN.Skt tertanggal 15 Oktober 2020.
- 3 Mengadili sendiri dengan menjatuhkan putusan:
 - Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Bila majelis hakim tinggi berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa sampai dengan perkara ini diputus dalam tingkat banding Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat ternyata tidak ada hal – hal yang baru untuk dapat dipertimbangkan, kesemuanya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya, oleh karena itu haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Skt., tanggal 15 Oktober 2020, yang dimohonkan banding, Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat, dan berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding juga sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Banding sependapat dengan pertimbangan dalam putusan putusan Pengadilan Negeri Surakarta, Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Skt., tanggal 15 Oktober 2020, oleh karenanya putusan tersebut dapatlah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tersebut dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar segala biaya

Halaman 24, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG

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

yang timbul dalam kedua peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Pasal 136 HIR, Pasal 118 HIR, serta segala peraturan perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- 1.-----Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- 2.-----Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Skt., tanggal 15 Oktober 2020, yang dimohonkan banding tersebut ;
- 3.-----Mengkukuhkan Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari Selasa, tanggal 15 Desember 2020, dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dengan susunan Murdiyono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sri Wahyuni., S.H., M.H., dan Dwi Prasetyanto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang 3 Desember 2020, Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG. tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas serta Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Semarang, tanggal 8 Desember 2020, Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG., tentang menentukan waktu sidang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut diatas, putusan mana hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, serta Imam Dwi Juris M., S.H. Panitera pengganti, tanpa hadirnya kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota ;

Hakim Ketua ;

Tertanda.

Tertanda.

Sri Wahyuni, S.H., M.H.

Murdiyono, S.H., M.H.

Halaman 25, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG



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

Tertanda.

Dwi Prasetyanto, S.H.

Panitera Pengganti ;

Tertanda.

Imam Dwi Juris M., S.H.

Biaya Perkara :

1. Meterai putusan : Rp 6.000,00
2. Redaksi putusan : Rp 10.000,00
3. Biaya pemberkasan: Rp134.000,00

Jumlah : Rp150.000,00

(Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

Halaman 26, Putusan Nomor 509/Pdt/2020/PT SMG

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)