



PUTUSAN

Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bojonegoro yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Bantahan antara:

1. **BUDI SETIAWAN**, Lahir di Bojonegoro tanggal 4 September 1980, Jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Diponegoro No.337, Rt.011 Rw.002, Desa Kedungdem, Kedungadem, Kab. Bojonegoro, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
2. **HJ. KINA MURTININGSIH**, lahir di Bojonegoro, 31 Desember 1961, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Diponegoro No.337, Rt.011 Rw.002, Desa Kedungdem, Kedungadem, Kab. Bojonegoro, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;
Penggugat I maupun Penggugat II dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Didik Ariyadi, S.H., Mokhamad Sabit, S.H., dan Gunawan, S.H., Para Advokat yang berkantor di "IBONK MARC LAW FIRM" yang beralamat di Perumahan Pondok Asri Blok-G No. 60, RT/RW: 002/005, Desa/Kel. Ledok Kulon, Kec. Bojonegoro, Kab. Bojonegoro, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Oktober 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro di bawah Nomor: 206/SKH/2022, tanggal 17 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Lawan:

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (persero), Tbk Kantor Cabang Bojonegoro**, tempat kedudukan Jl. D.I. Panjaitan No.6, Bojonegoro, Kel. Kadipaten, Bojonegoro, Kab. Bojonegoro, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Arif Tri Cahyono, Wisnu Yudanto, Zsaskia Alliesya Sabrina, Cahyo Nugroho, Muchammad Arif, Mochammad Mahrus, Arief Setiawan, Riza Pahlevie dan Hafiedh Rahmawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: B.1430/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di

Halaman 1 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 3 November 2022 dibawah register nomor: 230/SKH/2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. **WINARNI, S.H. M.Kn.**, bertempat tinggal di Jl. Teuku Umar No. 114, Bojonegoro, Kel. Kepatihan, Bojonegoro, Kab. Bojonegoro, Jawa Timur, yang dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Hasnomo, S.H., Advokad yang berkantor pada "Hasnomo, S.H., & Associates" yang beralamat di Jl. Tri Tunggal No. 19, Kelurahan Karang Pacar, Kecamatan/Kabupaten Bojonegoro berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 27 Oktober 2022 dibawah Register Nomor: 215/SKH/2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **LISNAWATI**, bertempat tinggal di Dusun Tumpang, Rt.001 Rw.007, Desa Kedungdem, Kedungadem, Kab. Bojonegoro, Jawa Timur, yang dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Nursamsi, S.H., M.H., dan Musta'in, S.H., Para Advokad yang berkantor pada kantor hukum "NM&Rekan" yang beralamat di Jalan Panglima Sudirman Gg. Markijan No.05 Bojonegoro-Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 26 Oktober 2022 dibawah Register Nomor 213/SKH/2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. **AHMAD ABDUL AZIZ**, bertempat tinggal di Dusun Ngaglik, Rt.002 Rw.001, Desa Kedungdem, Kedungadem, Kab. Bojonegoro, Jawa Timur, yang dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Nursamsi, S.H., M.H., dan Musta'in, S.H., Para Advokad yang berkantor pada kantor hukum "NM&Rekan" yang beralamat di Jalan Panglima Sudirman Gg. Markijan No.05 Bojonegoro-Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 26 Oktober 2022 dibawah Register Nomor 213/SKH/2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG (ATR)/BPN RI CQ. KANTOR**

Halaman 2 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



**PERTANAHAN/AGRARIA DAN TATA RUANG (ATR)/BPN
KABUPATEN BOJONEGORO**, Alamat Jalan Teuku Umar
No. 112, Bojonegoro, yang dalam hal ini memberikan
kuasanya kepada Agus Susanto, Siprianus Mahudiyono,
Sudarwanto, Syaifudin Fatoni dan Elanda Harviyata
Trivirananto berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24
Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 27 Oktober 2022
dibawah Register Nomor 217/SKH/2022, selanjutnya disebut
sebagai Turut Tergugat I;

6. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN
CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEUANGAN NEGARA
(DJKN) CQ. KANTOR WILAYAH (KANWIL) DIREKTORAT
JENDERAL KEUANGAN NEGARA JAWA TIMUR CQ.
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL) MADIUN** alamat : Jl. Serayu Timur No.
141, Kota Madiun, yang dalam hal ini memberikan kuasanya
kepada Fendy Purwanto, Arlianti Vita, Fitria Ayuningtyas, Tomi
Hermanto dan Rahmawati Nur Salim berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 26 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 3
November 2022 dibawah Register Nomor 233/SKH/2022,
selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatannya tanggal
11 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Bojonegoro pada tanggal 13 Oktober 2022 dalam Register Nomor
38/Pdt.G/2022/PN Bjn telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat merupakan pemegang hak yang sah atas Sertifikat
Hak Milik (SHM) yang akan kami uraikan sebagai berikut:
 - a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 837 berdasarkan surat ukur nomor
53/Panjang/2005, tertanggal 4 Agustus 2005 dengan luas 1.332 M²
(seribu tiga ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa
Panjang Kecamatan Kedungadem Kabupaten Bojonegoro, atas nama

Halaman 3 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak tertulis Budi Setyawan (Penggugat I), untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa I;

- b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1070 berdasarkan surat ukur nomor 3780/1997, tertanggal 11 Juli 1997 dengan luas 382 M² (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Kedungadem Kecamatan Kedungadem Kabupaten Bojonegoro, atas nama pemegang hak -H. Kina Murtiningsih (Penggugat II), untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa II;
- c. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 855 berdasarkan surat ukur nomor 2573/1988, tertanggal 28 November 1988 dengan luas 537 M² (lima ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Kedungadem Kecamatan Kedungadem Kabupaten Bojonegoro, atas nama pemegang hak H. Kina Murtiningsih (Penggugat II), untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa III;

Bahwa atas objek tanah yang terurai pada huruf a, b, dan c, sampai saat ini dalam penguasaan Para Penggugat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa**;

2. Bahwa awal permasalahan yang terjadi Penggugat I meminjam Objek Sengketa II dan III atau huruf b dan c yang tersebut (diatas) dari Penggugat II, kemudian oleh Penggugat I dijadikan jaminan (agunan) pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Pembantu Kedungadem yang terletak di Jl. Gajah Mada Kedungadem Bojonegoro dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian diambil-alih (*take-over*) oleh Tergugat I dengan tambahan fasilitas (suplesi) kredit senilai Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dengan total keseluruhan kredit sebesar Rp. 1.200.000.000.- (satu miliar dua ratus juta rupiah) dengan sistem rekening koran;
3. Bahwa Penggugat I merupakan nasabah debitur dan/atau konsumen dari Tergugat I sejak tahun 2013, selama menjadi nasabah debitur dan/atau konsumen tersebut Penggugat melakukan pembayaran sesuai kewajibannya, hingga masa pandemi datang dan menerpa yang mengakibatkan kondisi keuangan Penggugat I mengalami *turbelensi* (terguncang), tapi Penggugat I masih beritikad baik dengan tetap membayar angsuran bunga dan pengurangan pokok sehingga Penggugat I masih mempunyai sisa pokok kredit sebesar Rp. 933.000.000.- (sembilan ratus tiga puluh tiga juta rupiah) kepada Tergugat I;

Halaman 4 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

4. Bahwa atas pinjaman dan juga fasilitas kredit tersebut Penggugat I tidak pernah diberikan salinan dokumen terkait Perjanjian Kredit (PK) dari Tergugat I, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dari Tergugat II dan Turut Tergugat I, maupun pihak yang terafiliasi oleh Tergugat I yaitu Tergugat II;
5. Bahwa atas objek sengketa tersebut yang telah dijelaskan pada poin 1 (satu) telah dipasang Hak Tanggungan oleh Tergugat I, yang akan kami uraikan sebagai berikut:
 - a. Objek Sengketa I dipasang Hak Tanggungan (HT) dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dengan No. 1607/2018 berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan No. 36/2017 tertanggal 09-10-2017 yang dibuat oleh Tergugat II;
 - b. Objek sengketa II dipasang Hak Tanggungan (HT) dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dengan No. 1737/2013 berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan No. 11/2013 tertanggal 01-08-2013 yang dibuat oleh Tergugat II;
 - c. Objek Sengketa III dipasang Hak Tanggungan (HT) dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dengan No. 1737/2013 berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan No. 11/2013 tertanggal 01-08-2013 yang dibuat oleh Tergugat II;
6. Bahwa atas APHT dengan No. 36/2017 tertanggal 09-10-2017 (Objek Sengketa I), APHT dengan No. 11/2013 tertanggal 01-08-2013 (Objek Sengketa II) dan APHT dengan No. 11/2013 tertanggal 01-08-2013 (Objek Sengketa III) yang dibuat oleh Tergugat II, merupakan akta yang cacat hukum karena dalam pembuatan ketiga APHT tersebut, dibuat tidak berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), hal ini terjadi karena Penggugat I dan II tidak pernah memberikan atau menandatangani Akta Surat Kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT), SKMHT sendiri harus dalam bentuk akta notarial (akta yang dibuat, dibacakan dan ditandatangani dihadapan Notaris) dalam perkara *a quo* Para Penggugat tidak pernah menandatangani SKMHT dihadapan Tergugat II, sehingga secara *mutatis mutandis* APHT yang dibuat oleh Tergugat II cacat hukum dan apabila diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Bojonegoro juga SHT cacat hukum;

Halaman 5 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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 oleh karena SHT tersebut cacat hukum. Maka, secara otomatis pelelangan terhadap objek tanah Penggugat I dan II, yang diajukan oleh Tergugat I melalui perantara Turut Tergugat II, adalah tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan dasar dari pelelangan atas objek tanah tersebut merupakan APHT yang cacat hukum;
8. Bahwa tanpa sepengetahuan Para Penggugat dan tanpa adanya Surat Peringatan (SP) yang dilayangkan, Tergugat I melakukan Pengumuman Lelang atas objek tanah (pada poin satu) dengan uraian "Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Secara *E-Auction* (*Closed Biding*)";
9. Bahwa dalam pengumuman lelang tersebut tertuang objek tanah milik Penggugat I dan II, dengan urutan nomor 4, yang akan kami uraikan sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan terletak di Desa Kedungadem Kecamatan Kedungadem Kabupaten Bojonegoro dari SHM No. 1070 LT. 382 M² an. H. Kina Murtiningsih Dengan harga limit Rp. 450.000.000.- (empat ratus lima puluh juta rupiah), dan jaminan senilai Rp. 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah)" Lelang tersebut dilaksanakan pada hari Selasa, 20 Juli 2022 pukul 11.00 WIB; (Objek Sengketa II)
 - b. Sebidang tanah dan bangunan Gudang terletak di Desa Kedungadem Kecamatan Kedungadem Kabupaten Bojonegoro dari SHM No. 855 LT 537 M² a.n H. Kina Murtiningsih Dengan harga limit Rp. 465.000.000.- (empat ratus enam puluh lima juta rupiah), dan jaminan senilai Rp. 135.000.000.- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) Lelang tersebut dilaksanakan pada hari Selasa, 20 Juli 2022 pukul 11.00 WIB; (Objek Sengketa III)
 - c. Sebidang tanah pekarangan terletak di Desa Panjang Kecamatan Kedungadem Kabupaten Bojonegoro dari SHM No.837 LT. 1.332 M²a.n Budi Setyawan dengan harga limit Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) dan jaminan senilai Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) Lelang tersebut dilaksanakan pada hari Selasa, 20 Juli 2022 pukul 11.00 WIB; (Objek Sengketa I)
10. Bahwa atas Pelaksanaan Lelang pada hari Selasa, 20 Juli 2022 pukul 11.00 WIB tersebut, Tidak Ada Peserta Lelang, sehingga Objek Sengketa tidak laku terjual, selanjutnya dilaksanakan lelang untuk kedua kalinya pada tanggal 13 September 2022, yang kemudian atas Objek Sengketa I dibeli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat IV dan untuk Objek Sengketa II dibeli oleh Tergugat III, dalam Pelaksanaan Lelang yang Kedua Para Penggugat tidak mendapatkan pemberitahuan dari Tergugat I;

11. Bahwa dalam praktik, selain tidak memberikan Surat Pemberitahuan Lelang, Tergugat I juga tidak memberikan salinan foto copy perjanjian-perjanjian (kredit), pemberitahuan informasi yang jelas mengenai hak dan kewajibannya Penggugat I sebagai nasabah debitur dan/atau konsumen, salinan foto copy SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), salinan foto copy APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) dan salinan foto copy SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) dan Surat Peringatan (somasi) yang merupakan hak dari pada konsumen sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU PK);
12. Bahwa Tergugat I selain tidak memberikan Somasi I, II dan III kepada Penggugat. Tergugat I juga tidak memenuhi nilai-nilai kepatutan dan kelayakan di dalam masyarakat dalam menentukan harga jual lelang. Adapun akan kami uraikan sebagai berikut:
 - a. Objek Sengketa II dijual lelang dengan harga limit senilai Rp. 450.000.000.- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan dimenangkan pihak Tergugat III dengan harga Rp. 350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) saja dan harga jual lelang tersebut amatlah murah dan jauh dari estimasi harga nilai pasar wajar (*fair market value*), terlagi Tergugat I dalam melakukan *appraisal* (penilaian) jaminan Penggugat dalam hal ini Objek Sengketa II tidak menggunakan jasa Tim Penilai atau Konsultan Jasa Penilai Publik (KJPP) yang melakukan penilaian secara independen sesuai dengan kompetensi yang di miliki oleh Tim Penilai tersebut, mengingat harga nilai pasar wajar (*fair market value*) Objek Sengketa II dikisaran Rp. 734.800.000.- (tujuh ratus tiga puluh empat juta rupiah);
 - b. Objek Sengketa III dijual lelang dengan harga limit senilai Rp. 465.000.000.- (empat ratus enam puluh lima juta rupiah) dan harga jual lelang tersebut amatlah murah dan jauh dari estimasi harga nilai pasar wajar (*fair market value*), terlagi Tergugat I dalam melakukan *appraisal* (penilaian) jaminan Penggugat dalam hal ini Objek Sengketa III tidak menggunakan jasa Tim Penilai atau Konsultan Jasa Penilai Publik (KJPP) yang melakukan penilaian secara independen sesuai dengan kompetensi yang di miliki oleh Tim Penilai tersebut, mengingat harga

Halaman 7 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

- nilai pasar wajar (*fair market value*) Objek Sengketa III dikisaran Rp.901.800.0000.- (sembilan ratus satu juta delapan ratus ribu rupiah);
- c. Objek Sengketa I dijual lelang dengan harga limit senilai Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) dan dimenangkan pihak Tergugat IV dengan harga Rp. 110.000.000.- (seratus sepuluh juta rupiah) saja dan harga jual lelang tersebut amatlah murah dan jauh dari estimasi harga nilai pasar wajar (*fair market value*), terlagi Tergugat I dalam melakukan *appraisal* (penilaian) jaminan Penggugat dalam hal ini Objek Sengketa I tidak menggunakan jasa Tim Penilai atau Konsultan Jasa Penilai Publik (KJPP) yang melakukan penilaian secara independen sesuai dengan kompetensi yang dimiliki oleh Tim Penilai tersebut, mengingat harga nilai pasar wajar (*fair market value*) Objek Sengketa I dikisaran Rp.266. 400.000.- (dua ratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
13. Bahwa pelaksanaan lelang pada Selasa, 13 September 2022, oleh Turut Tergugat II atas Permohonan Tergugat I tidak berdasar atas Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur (Penggugat) yakni, Pengadilan Negeri (PN) Bojonegoro. Akan tetapi, lelang tersebut dilaksanakan sendiri (langsung) oleh Turut Tergugat II atas permohonan Tergugat I, oleh karenanya maka lelang umum tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi MA-RI No. 320 K/Pdt/1980 tertanggal 20 Mei 1984. Dalam pertimbangan hukumnya, MA-RI menyatakan bahwa setiap penjualan lelang berdasarkan Pasal 224 HIR harus melalui campur tangan pengadilan (*fiat eksekusi*). Jadi pelaksanaan lelang pada hari Selasa, 13 September 2022, oleh Turut Tergugat II atas Permohonan Tergugat I telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG, karena pelaksanaan *Parate eksekusi* harus melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri. Dengan demikian penjualan lelang yang dilakukan langsung oleh kreditur (Tergugat I) atau melalui Jawatan Lelang (Turut Tergugat II) tidak sah dan batal demi hukum;
14. Bahwa hal tersebut juga didukung oleh buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor KMA/002/SK/I/1994 tanggal 29 April 1994 yang menyatakan: "Untuk menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya, maka sebelum lelang dilaksanakan, terlebih dahulu kreditur dan debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mencari jalan keluarnya";
15. Bahwa dalam pelaksanaan lelang pada hari Selasa, 13 September 2022 telah bertentangan dengan asas kemanfaatan, kepastian dan keadilan hukum

Halaman 8 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat 2 jo ayat 4 dan cara-cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1) huruf a dan b, (2), (3) adalah batal demi hukum;

16. Bahwa dalam hal ini (pelaksanaan lelang) bertentangan pula dengan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan “selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya (Peraturan Pemerintah/PP), dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotik (*hypotheek*) yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan” sebagai peraturan pelaksanaan atas Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka dalam melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan mengharuskan menggunakan Pasal 224 HIR/258 RBG sebagai pedoman, dimana mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri;
17. Bahwa Lelang tersebut juga bertentangan dengan Pasal 200 Ayat (1) HIR, yang menyatakan bahwa Penjualan barang sitaan dilakukan dengan perantara kantor lelang atau, menurut pertimbangan ketua atas keadaan, oleh juru sita itu atau orang yang cakap dan dapat dipercaya, ditunjuk oleh ketua dan tinggal di tempat penjualan itu atau di sekitar tempat itu. (*Vide Rv. 453, 466*). Jadi Ketua Pengadilan Negeri yang (wajib) memerintahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL (Turut Tergugat II) untuk menjualnya bukan Tergugat I yang meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL (Turut Tergugat II);
18. Bahwa dengan demikian seharusnya Tergugat I sebelum mengajukan permohonan lelang melalui Turut Tergugat II, harus melakukan Gugatan *Wan Prestasi* terhadap Penggugat I, kemudian mengajukan Permohonan Penetapan (*Fiat*) Pengadilan terlebih dahulu. Walaupun, Tergugat I menggunakan penyelesaian kredit melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (*Parate Eksekusi*). Hal ini sesuai dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT yang menyatakan bahwa dalam pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT pelaksanaannya tetaplah harus mengacu pada Pasal 224 HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) yang menghendaki *Fiat Eksekusi* dari pengadilan. Hal ini dilegalkan lagi dalam aturan peralihan Pasal 26 UUHT bahwa pelaksanaan Pasal 6 UUHT juga menghendaki *Fiat* Pengadilan (PN), karena pelaksanaan harus berdasarkan perintah Ketua Pengadilan (PN), karena Tergugat I tidak melaksanakan hal tersebut sehingga demikian jelas Tergugat I telah melanggar Undang-Undang

Halaman 9 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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)



sehingga atas lelang tersebut mengandung cacat hukum dan dapat dibatalkan;

19. Bahwa Pasal 224 *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) yang pada intinya menyatakan bahwa *grosse akte hipotek* dan surat utang yang dibuat dihadapan Notaris di Indonesia yang memiliki titel eksekutorial, pelaksanaannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal atau tempat yang dipilih oleh orang yang berhutang itu;
20. Bahwa Tergugat I dalam praktik, seyogyanya memberikan kesempatan kepada Penggugat I, untuk melakukan penjualan sendiri sebagai upaya hukum antisipatif yang disediakan oleh hukum kepada Para pihak agar penjualan objek dapat memperoleh harga yang lebih tinggi dibanding penjualan di muka umum. Cara demikian memberi pilihan yang banyak kepada Penggugat I untuk melihat dan memperkirakan nilai jual tertinggi atas objek hak tanggungan (Objek Sengketa) berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang hak Tanggungan UUHT;
21. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang tersebut diatas menunjukkan Para Tergugat mempunyai itikad tidak baik terutama Tergugat I, dengan tidak dilakukan pemberitahuan dan surat peringatan/teguran (somasi) terlebih dulu, tidak adanya gugatan *wan prestasi* terhadap Penggugat I dan penentuan (taksiran) harga limitlelang yang dibawah harga pasar (tidak didasarkan dengan *appraisal* harga pasar oleh Tim Penilai yang Independen) maka secara faktual hak-hak Penggugat I disandera dan dilanggar oleh Tergugat I;
22. Bahwa berdasarkan uraian yang tersebut di atas sangat beralasan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I dan dilaksanakan oleh Turut Tergugat II dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya. Pun demikian Pemenang Lelang dalam hal ini Tergugat III dan Tergugat IV juga tidak mempunyai kapasitas sebagai Pemenang Lelang. Karena boleh dikatakan secara fakta hukum, lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II atas permohonan Tergugat I didasarkan atas Akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang pembuatannya dengan tanpa prosedur yang benar dan cacat hukum;
23. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut adalah perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, kepatutan dan kesusilaan yang berlaku di masyarakat serta melanggar hak subyektif Penggugat I, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Para Tergugat dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat I dan II (selaku penjamin kredit);
24. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV. Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 1.903.000.000.- (satu miliar sembilan ratus juta rupiah);
25. Bahwa perbuatan Tergugat I, II, III, IV (Para Tergugat) telah memenuhi kualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata/BW yang menyatakan secara tegas "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
26. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata Indonesia, maka perbuatan Para Tergugat khususnya Tergugat I telah memenuhi kualifikasi suatu perbuatan melawan hukum yang mengandung unsur-unsur sebagai berikut :
- a. Ada Suatu Perbuatan :
- Bahwa ada suatu perbuatan yakni Tergugat I telah melakukan penjualan Objek Tanah secara Lelang melalui Turut Tergugat II, sehingga unsur dalam perkara a quo terpenuhi.
- b. Perbuatan itu melawan hukum :
- Bahwa perbuatan Tergugat I yang menjual Objek Tanah secara Lelang melalui Turut Tergugat II adalah perbuatan yang tidak ada dasar hukumnya dan merupakan perbuatan sewenang-wenang. Yang dimaksud dengan tidak ada dasar hukum ialah tidak ada acuan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atas perbuatan dari Tergugat I.
- c. Ada kesalahan pelaku :
- Bahwa untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata Indonesia, maka harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melakukan perbuatan tersebut. Tergugat I dalam proses penjualan lelang melalui Turut Tergugat II secara sengaja dan lalai, tidak melakukan perbuatan-perbuatan (tindakan) sebagaimana diamanatkan dalam aturan-aturan yang berlaku. Bahwa tidak ada alasan pembeda atau pemaaf atas kelalaian Tergugat I, sehingga dengan demikian unsur adanya kesalahan pelaku terpenuhi dalam perkara a quo.
- d. Ada kerugian bagi korban :

Halaman 11 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

Disclaimer

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



Bahwa dengan adanya perbuatan tersebut, maka Para Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar karena Objek Tanah tersebut merupakan satu-satunya tempat tinggal yang sampai sekarang masih ditempati dan tidak diperjualbelikan kepada siapapun. Kerugian Para Penggugat tidak hanya berhenti sampai disitu, namun lebih kepada kepercayaan dari masyarakat sekitar berkurang dan nama baik ParaPenggugat tercemar.

Bahwa dalam perkara a quo jelas adanya kerugian nyata-nyata yang dialami Penggugat atas adanya Perbuatan Tergugat I tersebut, maka dengan demikian unsur kerugian terpenuhi dalam perkara a quo;

e. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian :

Bahwa hubungan antara perbuatan dengan kerugian dalam perkara a quo adalah nyata, sebab dengan tindakan Tergugat I yang menjual Objek Tanah Penggugat melalui Turut Tergugat II secara sewenang-wenang, kehidupan Penggugat terancam tunawisma dan chaos.

Bahwa dengan demikian unsur hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian terpenuhi dalam perkara a quo.

27. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang melakukan permohonan lelang terhadap objek jaminan (Objek Sengketa) melalui perantara Turut Tergugat II yang dimenangkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan perbuatan tersebut tidak didasarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka, sudah seharusnya dan cukup beralasan secara hukum apabila Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan dihukum untuk membatalkan lelang yang dilaksanakan Selasa, 13 September 2022 dan mengembalikan keadaan hukum antara Penggugat I dan Tergugat I seperti semula (hutang-piutang);
28. Bahwa karena keadaan hukum antara Penggugat I dan Tergugat I kembali seperti semula (hutang-piutang). Maka, menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang hasil penjualan lelang objek sengketa kepada Tergugat III dan Tergugat IV;
29. Bahwa sangat beralasan Tergugat III dan Tergugat IV untuk tidak memindah tangankan kepada pihak manapun sebelum gugatan ini Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) dan untuk menghindari Objek Sengketa berpindah tangan (balik nama peralihan hak) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 227 HIR, sangat beralasan pula untuk dilakukan sita jaminan *conservatoir beslaag* (CB) atas Objek Sengketa milik Penggugat;



30. Bahwa Para Penggugat juga mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro melalui Majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menetapkan dan Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) kepada Para Penggugat setiap harinya secara tanggung renteng setelah putusan dibacakan oleh Majelis Hakim, apabila Tergugat lalai atau terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
31. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang *autentik*, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan/atau putusan pengadilan dalam perkara ini, dapatlah dilaksanakan terlebih dahulu *Uit Voorbaar Bijvooraad* meskipun ada upaya hukum dari Tergugat;
32. Bahwa membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat;

Berdasarkan dalil-dalil gugatan tersebut diatas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan, yang diantaranya sebagai berikut:

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah sebagai Penggugat yang baik dan harus dilindungi dengan Undang-Undang;
3. Menyatakan bahwa Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat Tergugat II adalah Cacat Hukum;
4. Menyatakan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat Tergugat II adalah Cacat Hukum dan Batal demi Hukum;
5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I adalah Cacat Hukum dan Batal demi Hukum;
6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menyatakan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menyatakan mengembalikan keadaan hukum antara Penggugat I dan Tergugat I seperti semula (*hutang-piutang*);
9. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang hasil penjualan lelang objek sengketa kepada Tergugat III dan Tergugat IV;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Objek Sengketa milik Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Memerintahkan kepada Tergugat III dan Tergugat IV untuk tidak memindah tangankan (balik nama peralihan hak) terhadap obyek sengketa sebelum gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
12. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan segala isi putusan dalam perkara ini dengan baik dan sempurna;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) kepada Para Tergugat setiap harinyasecara tanggung renteng setelah putusan dibacakan oleh Majelis Hakim, apabila Tergugat lalai atau terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
14. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap segala isi putusan dalam perkara ini;
15. Memerintahkan isi putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi dari Para Tergugat;
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER :

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro C.q. Majelis hakim yang memeriksa berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya menurut ketentuan aturan hukum yang berlaku agar tercapai kemanfaatan, kepastian dan keadilan hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat seluruhnya hadir diwakili kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara Para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nalfrijhon, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Bojonegoro sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat, dan tidak ada perubahan;

Halaman 14 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

Disclaimer

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



Menimbang bahwa untuk proses persidangan selanjutnya kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Tergugat I telah mengajukan Jawaban pada tanggal 1 Desember 2022 secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI I

GUGATAN PARA PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa Pada posita dan petitum gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, Para Penggugat mendalilkan serta menuntut bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum serta lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I atas SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan, SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih, dan SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih melalui KPKNL Madiun tidak sah dan batal demi hukum;
2. Bahwa Yang harus Para Penggugat pahami SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan, SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih, dan SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih telah diberikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I sebagai agunan untuk menjamin kredit yang telah diterima oleh Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) seperti yang tertuang pada Akta Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 4 Juli 2013 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. , Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 32 tanggal 11 Juli 2014 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. , Akta Perjanjian Perpajakan Jangka Waktu Kredit dan Perubahan No. 77 tanggal 27 Juli 2015 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. , Akta Penambahan Kredit (Suplesi Kredit) dan Penambahan Jaminan No. 71 tanggal 23 Agustus 2017 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. , Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 96 tanggal 29 Agustus 2018 yang dibuat secara Notariil

Halaman 15 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH., dan Akta Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 26 Agustus 2019 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. Dalam Akta Perjanjian Kredit berikut perubahannya tersebut berbunyi bahwa Budi Setiawan/Penggugat dan Nyonya Mildya Rohmanawati merupakan Pengambil Kredit/Debitor/PIHAK KEDUA dimana kedua-duanya adalah suami istri yang saling memberikan persetujuan dalam melakukan tindakan hukum menurut akta ini. Kemudian disebutkan yang semuanya menerangkan menggabungkan diri masing-masing untuk untuk membuat hutang, sehingga dengan demikian itu baik semua bersama-sama maupun seorang demi seorang atau khusus salah seorang saja menanggung segala hutang secara tanggung menanggung/tanggung renteng/hoofdelijk. Oleh sebab itu apabila terdapat keberatan seperti yang terdapat pada gugatan a quo yang berkaitan mengenai pinjaman maupun agunan/objek sengketa seharusnya Nyonya Mildya Rohmanawati diikutsertakan sebagai pihak mengingat Nyonya Mildya Rohmanawati merupakan debitur yang berkepentingan pada perkara a quo;

3. Bahwa Dengan tidak diikutsertakannya Nyonya Mildya Rohmanawati dalam perkara a quo, mengakibatkan gugatan Para Penggugat merupakan Gugatan yang Kurang Pihak.

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

Vide :

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

EKSEPSI II

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

1. Bahwa Pada posita dan petitum Gugatan a quo, Para Penggugat mendalilkan dan menuntut bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum serta lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I atas SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan,

Halaman 16 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih, dan SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih melalui KPKNL Madiun tidak sah dan batal demi hukum.

2. Bahwa Tuntutan Para Penggugat yang demikian maka Kutipan Risalah Lelang No. 405/50/2022 dan Kutipan Risalah Lelang No. 405/50/2022 yang dikeluarkan oleh KPKNL Madiun pun dimaksud oleh Para Penggugat tidak sah dan batal demi hukum, sehingga hal tersebut bukan Kompetensi dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutuskan perkara *a quo*;
3. Bahwa Kutipan Risalah Lelang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat secara resmi oleh Pejabat Lelang yang telah dipilih oleh Kementerian Keuangan, hal ini sesuai dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 dan sesuai dengan Pasal 1 ayat (32) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
4. Bahwa Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya UU PTUN) yang menyatakan sebagai berikut : *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"* .;
5. Bahwa Dengan demikian jelas berdasarkan Pasal 1 angka (3) UU PTUN bahwa dalam eksekusi Hak Tanggungan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan badan / instansi dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia (sesuai Pasal 1 angka (41) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Pejabat Lelang adalah pejabat yang ditunjuk untuk melakukan pelelangan (sesuai Pasal 1 angka 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020) sehingga tepat sekali apabila Tergugat I menyatakan bahwa perbuatan hukum pelelangan yang dilaksanakan oleh KPKNL Kabupaten Madiun dimana Kutipan Risalah Lelang adalah Keputusan Tata Usaha Negara adalah benar sehingga seharusnya kompetensi peradilan ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

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

Halaman 17 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M A K A : Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak gugatan Para Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa Hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat I.;
4. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti hukum bahwasannya Tergugat I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sebagai berikut :
5. Bahwa Terdapat hubungan hukum berupa hutang piutang antara Tergugat I selaku kreditur dengan Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) selaku debitur dimana Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) telah menerima fasilitas pinjaman berupa Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah) yang kemudian dilakukan perpanjangan, suplesi kredit dan restrukturisasi kredit sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 4 Juli 2013 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH., Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 32 tanggal 11 Juli 2014 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH., Akta Perjanjian Perpajakan Jangka Waktu Kredit dan Perubahan No. 77 tanggal 27 Juli 2015 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. , Akta Penambahan Kredit (Suplesi Kredit) dan Penambahan Jaminan No. 71 tanggal 23 Agustus 2017 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. , Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 96 tanggal 29 Agustus 2018 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. , dan Akta Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 26 Agustus 2019 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH;

Halaman 18 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Atas dasar perjanjian kredit berikut perubahannya tersebut maka Para Penggugat menyerahkan asetnya berupa bukti kepemilikan atas SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan, SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih, dan SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih kepada Tergugat I sebagai agunan yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasar :
- SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan :
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 79 tanggal 22 September 2017 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. , Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 36/2017 tanggal 9 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1607/2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro.
- SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih dan SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih :
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 8 tanggal 4 Juli 2013 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. , Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11 tanggal 1 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. Dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1737/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro.
7. Bahwa Penyerahan dan pemberian Hak Tanggungan atas obyek perkara tersebut dilakukan oleh Para Penggugat yang juga merupakan pemilik atas SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan, SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih, dan SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih, sehingga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang menyatakan :
- “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.
8. Bahwa Kemudian Debitur/Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran seperti yang telah disepakati dalam Akta Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 26 Agustus 2019 hingga kolektibilitas pinjamannya terus memburuk. Atas wanprestasinya Debitur tersebut.

Halaman 19 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Tergugat I telah menderita kerugian karena Tergugat I harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat I juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya.

9. Bahwa Memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi maka Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (agunan kredit) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Namun sebelum dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan, Tergugat I terlebih dahulu memberikan peringatan kepada Debitur/Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) agar menyelesaikan kreditnya.
10. Bahwa Adapun surat peringatan Tergugat I kepada Debitur sebagai berikut :
- a. Surat Peringatan Pertama No. B. 3873-KC-IX/ADK/11/2021 tanggal 5 November 2021 ;
 - b. Surat Peringatan Kedua No. B. 4193-KC-IX/ADK/12/2021 tanggal 3 Desember 2021 ;
 - c. Surat Peringatan Ketiga No. B. 4435-KC-IX/ADK/12/2021 tanggal 21 Desember 2021.

Yang pada intinya meminta kepadadebitur/Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur. Jika memperhatikan surat tersebut diatas tampak itikad baik Tergugat I dengan menyurati Debitur ybs jauh hari sebelum pelaksanaan lelang eksekusi agunan, yang tujuannya untuk memberi kesempatan Debitur melakukan pembayaran pinjamannya sehingga agunan kredit tidak jatuh ke tangan pihak lain sebagai pemenang lelang.

11. Bahwa Untuk itu mengingat dana yang dipergunakan oleh Debitur/Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) merupakan dana pihak ketiga (Masyarakat) yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian kredit, makasudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat I menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan.
12. Bahwa Dalam rangka melaksanakan hak Tergugat I tersebut, Tergugat I telah mengajukan lelang objek agunan melalui KPKNL Madiun sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan surat permohonan lelang E-Auction (Closed Bidding) No. B. 1369-KC-IX/ADK/04/2022 tanggal 13 April 2022 dengan hasil belum laku/tidak terdapat pemenang lelang. Kemudian Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek agunan melalui KPKNL Madiun sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Ulang E-Auction (Closed Bidding) No. B. 2425-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 2 Agustus 2022, selain itu Tergugat I juga melampirkan dokumen lelang seperti Perjanjian Kredit, Pengikatan Agunan, Agunan/SHM, Surat Peringatan ke 1, 2, dan 3, dll.

13. Bahwa Kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Madiun, Tergugat I telah menyampaikan surat pemberitahuan kepada debitur sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang E-Auction (Closed Bidding) No. B. 2733/KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 29 Agustus 2022.
14. Bahwa Selain menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur, Tergugat I juga telah melakukan Pengumuman Lelang Ulang.
15. Bahwa Terhadap pelaksanaan tersebut sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang No. 405/50/2022 dan Kutipan Risalah Lelang No. 405/50/2022 telah ditetapkan pemenang lelang atas SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan adalah Ahmad Abdul Azis dan SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih adalah Lisnawati dan untuk SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih belum laku/tidak terdapat pemenang lelang. Dengan ditetapkannya Ahmad Abdul Azis dan Lisnawati sebagai pemenang/Pembeli lelang tersebut maka tidak dapat dipungkiri lagi bahwasanya atas SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan adalah milik Ahmad Abdul Azis dan SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih adalah milik Lisnawati selaku Pemenang Lelang.
16. Bahwa Dengan demikian telah jelas bahwa pelaksanaan lelang terhadap SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan, SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih, dan SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih yang dilaksanakan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan khususnya Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak ada dasar bagi Para Penggugat untuk menuntut dan mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang yang Tergugat I mohonkan melalui KPKNL Madiun adalah perbuatan melawan hukum, tidak sah dan batal demi hukum karena dalil dan tuntutan tersebut merupakan dalil dan tuntutan yang sesat

Halaman 21 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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)



dan tidak berdasar.

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

17. Bahwa Pada gugatan a quo, Para Penggugat memperlakukan tidak pernah menerima perjanjian kredit, dokumen Akta Pengikatan Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dimana Para Penggugat mengkaitkan hal tersebut dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

18. Bahwa Dalam hal ini perlu Tergugat I tegaskan bahwa Akta Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 4 Juli 2013, Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 32 tanggal 11 Juli 2014, Akta Perjanjian Perpajakan Jangka Waktu Kredit dan Perubahan No. 77 tanggal 27 Juli 2015, Akta Penambahan Kredit (Suplesi Kredit) dan Penambahan Jaminan No. 71 tanggal 23 Agustus 2017, Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 96 tanggal 29 Agustus 2018, dan Akta Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 26 Agustus 2019 serta dokumen-dokumen pengikatan Hak Tanggungan atas objek agunan merupakan dokumen Notariil yang dibuat oleh/dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. Dokumen-dokumen tersebut telah ditandatangani oleh pihak Tergugat I selaku kreditur dan Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) selaku debitur. Sehingga sesuai Fakta menunjukkan bahwa Para Penggugat telah mengetahui dan memahami secara jelas dan pasti isi serta maksud dari Perjanjian Kredit dan dokumen-dokumen pengikatan agunan a quo karena sebelum dilakukan pendantanganan, Notaris/PPAT tersebut telah membacakan isi dari dokumen-dokumen tersebut. Hal tersebut menunjukan dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I tidak menginformasikan hak dan kewajiban Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar.

Kemudian dapat dilihat bahwa proses pemberian kredit ini juga melibatkan pihak ketiga yaitu Notaris/PPAT dalam proses pembuatan dokumen tersebut seluruhnya diserahkan kepada Notaris/PPAT sehingga dokumen tersebut merupakan produk Notaris/PPAT.

Para Penggugat telah mengerti dan setuju terhadap semua isi yang ada dalam perjanjian tersebut. Termasuk apabila dikemudian hari apabila debitur wanprestasi, maka agunan yang telah diserahkan kepada BRI akan menjadi

Halaman 22 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



pelunasan atas kredit yang telah diterima debitur. Sehingga apabila Para Penggugat merasa belum menerima perjanjian kredit maka hendaknya Para Penggugat dapat meminta salinan perjanjian kredit tersebut kepada Notaris atau Tergugat I, sedangkan dalam hal ini sedari awal Para Penggugat tidak meminta baik secara lisan maupun tertulis kepada Notaris ybs maupun Tergugat I, malahan menyalahkan Tergugat I dalam perkara a quo tidak pernah memberikan dokumen tersebut.

19. Bahwa Apabila Para Penggugat memperlakukan Tergugat I yang tidak pernah memberikan salinan perjanjian kredit dan dokumen pengikatan agunan kepada Para Penggugat, mengapa selama jangka waktu kredit berjalan mulai sampai sebelum kredit Debitur menjadi bermasalah, Para Penggugat tidak pernah memperlakukan hal itu? Bahkan sepanjang jangka waktu kredit berjalan pun sebenarnya Para Penggugat memiliki kesempatan untuk meminta salinan dokumen-dokumen tersebut kepada Tergugat I.
20. Bahwa Dalam hal ini permintaan Para Penggugat atas salinan perjanjian kredit tidak pernah dimohonkan secara langsung kepada Pejabat Notaris ataupun melalui Tergugat I sedari awal, namun mengapa kesempatan yang begitu luas (jika ditilik dari jangka waktu berjalannya kredit) Para Penggugat ybs sama sekali tidak berinisiatif untuk memperlakukan hal tersebut? Mohon agar pertanyaan-pertanyaan ini dapat menjadi pertimbangan Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro dalam mempertimbangkan itikad tidak baik Para Penggugat dalam penyelesaian kredit kepada Tergugat I.
21. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat II merupakan akta yang cacat hukum karena dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sehingga pelelangan yang Tergugat I ajukan melalui Turut Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum.
22. Bahwa Dalam gugatan a quo Para Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan surat peringatan dan surat pemberitahuan lelang kepada Para Penggugat serta Tergugat I pemberitahuan informasi yang jelas mengenai hak dan kewajibannya. Dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat tersebut merupakan finah yang tidak berdasar dan nampak bahwa Para Penggugat telah mengaburkan fakta



oleh karena itu Tergugat I bantah dengan tegas. Dapat Tergugat I tegaskan jika menilik kembali kredit debitur atas nama Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I), Tergugat I telah memberikan kemudahan terhadap kredit debitur dengan melakukan restrukturisasi kredit sesuai dengan Akta Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 26 Agustus 2019. Namun meskipun kreditnya telah dilakukan restrukturisasi, debitur/Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) tetap saja wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati dengan pihak Tergugat I. Dengan wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat I telah melakukan penagihan dan negosiasi dalam upaya penagihan tunggakan kewajiban debitur terhadap Tergugat I baik melakukan penagihan secara langsung maupun mengirimkan 3 (tiga) kali surat peringatan berupa Surat Peringatan Pertama No. B. 3873-KC-IX/ADK/11/2021 tanggal 5 November 2021, Surat Peringatan Kedua No. B. 4193-KC-IX/ADK/12/2021 tanggal 3 Desember 2021, dan Surat Peringatan Ketiga No. B. 4435-KC-IX/ADK/12/2021 tanggal 21 Desember 2021, namun itu semua tidak memperoleh tanggapan yang positif dari Debitur. Fakta ini sudah cukup menunjukkan bahwasanya tidak ada itikad baik dari Debitur untuk melakukan kewajibannya sebagaimana Debitur yang baik terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakatinya dengan Tergugat I. Terlebih pada saat Tergugat I mengajukan lelang melalui KPKNL Madiun, setelah KPKNL Madiun mengeluarkan hari/tanggal penetapan lelang, Tergugat I telah menyampaikan surat pemberitahuan lelang sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang E-Auction (Closed Bidding) No. B. 2733/KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 29 Agustus 2022. Dengan upaya-upaya yang telah dilakukan Tergugat I, sehingga tidak mungkin bahwa Tergugat I tidak memberikan informasi hak dan kewajiban Penggugat selaku debitur maupun tidak memberikan surat peringatan atau surat pemberitahuan lelang kepada pihak Debitur/Penggugat seperti yang didalikan oleh Para Penggugat dalam gugatan a quo.

23. Bahwa Menanggapi dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat II merupakan akta yang cacat hukum karena dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sehingga pelelangan yang Tergugat I ajukan melalui Turut Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum, dalil tersebut sangat lah sesat dan tidak sesuai dengan fakta oleh karena

Halaman 24 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu Tergugat I bantah dengan tegas. Dapat Tergugat I tegaskan, bahwa telah terjadi hubungan hukum berupa hutang piutang antara Tergugat I selaku Kreditur dengan Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) selaku debitur seperti yang tertuang pada Akta Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 4 Juli 2013 yang telah dilakukan beberapa kali perubahan, yang terakhir sesuai dengan Akta Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 26 Agustus 2019. Terhadap hubungan hutang piutang tersebut kemudian Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) dan Hj. Kina Murtiningsih (Penggugat II) telah memberikan asetnya berupa SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan, SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih, dan SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih kepada Tergugat I yang diikat dengan Hak Tanggungan. Pemberian sertifikat-sertifikat tersebut telah jelas dilakukan oleh Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) dan Hj. Kina Murtiningsih (Penggugat II) serta terhadap pengikatan Hak Tanggungan atas sertifikat-sertifikat tersebut, Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) dan Hj. Kina Murtiningsih (Penggugat II) juga telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berdasar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 79 tanggal 22 September 2017 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 8 tanggal 4 Juli 2013. Dokumen-dokumen tersebut ditandatangani oleh Para pemilik sertifikat tersebut di hadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. Yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 36/2017 tanggal 9 Oktober 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11 tanggal 1 Agustus 2013 yang masing-masing dibuat oleh/dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. Yang kemudian terbit lah Sertifikat Hak Tanggungan No. 1607/2018 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1737/2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro. Adalah sesuatu yang benar-benar tidak masuk akal dan logika bagaimana mungkin bisa Para Penggugat mengingkari perikatan yang telah dibuatnya sendiri. Hal ini tentu menunjukkan itikad tidak baik dari Para Penggugat serta keterangan yang diberikan adalah kebohongan belaka.

24. Bahwa Selanjutnya pada gugatan a quo Para Penggugat mempermasalahkan Nilai Limit objek sengketa yang jauh dari harga nilai

Halaman 25 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

pasar wajar dan dalam melakukan penilaian tidak menggunakan Konsultan Jasa Penilai Publik (KJPP). Dapat Tergugat tegaskan, pada Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Pasal 1 poin 25 telah diatur pengertian Nilai Limit yaitu :

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

Pasal 47 ayat (2) juga mengatur bahwa :

Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggungjawab Penjual.

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

- 1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan :
 - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
 - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
 - c. harga perkiraan sendiri.
- 2). Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

Selanjutnya Pasal 49 mengatur bahwa :

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

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

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, nampak bahwa Tergugat I memiliki kewenangan untuk menetapkan Nilai Limit sebuah obyek agunan/obyek lelang yang akan diajukan lelang tanpa menggunakan jasa Konsultan Jasa Penilai Publik.

Halaman 26 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam menentukan Nilai Limit agunan SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan, Tergugat I mengacu pada Laporan Penilaian Jaminan SHM No. 837 tanggal 28 Maret 2022. Pada laporan tersebut terhadap SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan telah ditetapkan Nilai Pasar Wajar sebesar Rp 199.800.000,- (Seratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp 99.900.000,- (Sembilan Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah).

Pada permohonan lelang yang diajukan Tergugat I, Tergugat I telah menentukan Nilai Limit terhadap SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan sebesar Rp 110.000.000,- (Seratus Sepuluh Juta Rupiah). Penentuan Nilai Limit tersebut masih berada diatas Nilai Likuidasi yang ditetapkan oleh Tergugat I sesuai dengan Laporan Penilaian Jaminan SHM No. 837 tanggal 28 Maret 2022 dimana dalam laporan tersebut Nilai Likuidasi terhadap SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan adalah sebesar Rp 99.900.000,- (Sembilan Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah).

Dalam menentukan Nilai Limit agunan SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih, Tergugat I mengacu pada Laporan Penilaian Jaminan SHM No. 855 tanggal 28 Maret 2022. Pada laporan tersebut terhadap SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih telah ditetapkan Nilai Pasar Wajar sebesar Rp 605.700.000,- (Enam Ratus Lima Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp 302.850.000,- (Tiga Ratus Dua Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

Pada permohonan lelang yang diajukan Tergugat I, Tergugat I telah menentukan Nilai Limit terhadap SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih sebesar Rp 415.000.000,- (Empat Ratus Lima Belas Juta Rupiah). Penentuan Nilai Limit tersebut masih berada diatas Nilai Likuidasi yang ditetapkan oleh Tergugat I sesuai dengan Laporan Penilaian Jaminan SHM No. 855 tanggal 28 Maret 2022 dimana dalam laporan tersebut Nilai Likuidasi terhadap SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih adalah sebesar Rp 302.850.000,- (Tiga Ratus Dua Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

Dalam menentukan Nilai Limit agunan SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih, Tergugat I mengacu pada Laporan Penilaian Jaminan SHM No. 1070 tanggal 30 Maret 2022. Pada laporan tersebut

Halaman 27 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

terhadap SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih telah ditetapkan Nilai Pasar Wajar sebesar Rp 526.200.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Enam Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp 263.100.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Tiga Juta Seratus Ribu Rupiah).

Pada permohonan lelang yang diajukan Tergugat I, Tergugat I telah menentukan Nilai Limit terhadap SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Penentuan Nilai Limit tersebut masih berada diatas Nilai Likuidasi yang ditetapkan oleh Tergugat I sesuai dengan Laporan Penilaian Jaminan SHM No. 1070 tanggal 30 Maret 2022 dimana dalam laporan tersebut Nilai Likuidasi terhadap SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih adalah sebesar Rp 263.100.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Tiga Juta Seratus Ribu Rupiah).

Sehingga hal tersebut menunjukan terhadap agunan debitur/Penggugat, Tergugat I dalam menetapkan Nilai Limit objek lelang/ objek agunan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 /PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lagipula Pertimbangan pihak Tergugat I menetapkan Nilai Limit tersebut diatas yaitu karena sebelumnya Tergugat I telah mengajukan permohonan Parate eksekusi / lelang atas objek agunan tersebut dimana hasilnya belum laku atau belum ada peminat. Jadi dalam hal ini Tergugat I tetap mengutamakan prinsip kehati-hatian yang senantiasa dilakukan oleh perusahaan Perbankan yang *bonafide* dan terpercaya.

25. Bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang yang Tergugat I mohonkan tidak berdasar penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro, selanjutnya Para Penggugat juga mengkaitkan yurisprudensi MA-RI No. 320 K/Pdt/1980 tanggal 20 Mei 1984 dan Pasal 224 HIR/258 RBG, Pasal 200 ayat 1 HIR serta Pasal 26 dan Pasal 9 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga atas lelang tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan serta Tergugat I tidak memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untu menjual sendiri obyek sengketa sehingga masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum.

Bahwa Dalil yang disampaikan oleh Para Pengggat tersebut diatas sangat lah sesat dan tidak berdasar sehingga harus Tergugat I luruskan. Perlu diketahui bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1607/2018 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1737/2013 yang keduanya dikeluarkan oleh

Halaman 28 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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)



Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro telah ditetapkan secara Notariil dengan berdasar pada dokumen negara yang sah dan berharga bahwasanya Pemegang Hak Tanggungan atas agunan kredit Debitur/Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) adalah instansi Tergugat yakni PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Dengan status sebagai Pemegang Hak Tanggungan maka Tergugat I memiliki hak Preferent yang dijamin oleh hukum positif Indonesia melalui UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 6 UU tersebut tertuang bahwa *"Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.

Sehingga apabila debitur wanprestasi, Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut.

Akan Tergugat I jelaskan bahwa munculnya Undang – Undang Hak Tanggungan, yang bisa dilihat di dalam penjelasannya didasari pada ketentuan terdahulu (lembaga hipotik tentang tanah) yang belum mampu menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hukum jaminan atas tanah sebagai perkembangan pembangunan ekonomi. Salah satu ciri dari hukum jaminan ini antara lain adalah mudah pelaksanaan eksekusinya (penjelasan huruf 3 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Selanjutnya Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan :

"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"

Pasal 6 tersebut diatas ditinjau dari sifat hukumnya merupakan peraturan materiil. Pasal tersebut memberikan pengertian menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum mempunyai arti tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan.

Hal ini sesuai dengan pengertian di dalam kamus hukum bahwa pengertian Parate eksekusi adalah Pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses

Halaman 29 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(pengadilan atau hakim), sehingga eksekusi obyek jaminan tanpa melalui fiat dari Ketua Pengadilan.

Sehingga sudah sejalan dengan maksud undang-undang Hak Tanggungan, dimana tujuannya menyempurnakan ketentuan terdahulu serta memberikan kemudahan kepada kreditur. Oleh sebab itu pelaksanaan eksekusi berdasarkan pada Pasal 6 Undang – Undang tentang Hak Tanggungan tidak menunjuk pada Pasal 224 HIR/258 RBG, Pasal 200 ayat 1 HIR namun peraturan pelaksanaannya adalah peraturan menteri keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Begitu juga dasar hukum pelaksanaan lelang untuk kreditur pemegang pertama Hak Tanggungan secara hukum materiil ada di Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Selanjutnya pada Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan :

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

Bahwa kemudian Para Penggugat menggunakan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai dasar untuk mendukung gugatannya dimana hal tersebut sudah tidak relevan lagi. Dengan munculnya Undang-Undang Hak Tanggungan permasalahan mengenai eksekusi benda yang telah diikat dengan hak tanggungan jelas tercantum dalam Undang-Undang tersebut. Selanjutnya isi dari Pasal 26 dan Pasal 9 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak mendukung serta tidak berkaitan dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat. Hal tersebut sekaligus membantah dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa proses eksekusi lelang Hak Tanggungan dalam perkara a quo harus melalui penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat karena dalil tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar.

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

Halaman 30 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus mendapat perlindungan hukum.

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

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

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

Permohonan Sita Jaminan Yang Diajukan Oleh Para Penggugat Tidak Berdasar Hukum Dan Harus Ditolak

28. Bahwa Mengenai sita yang dituntut Para Penggugat dalam petitum gugatannya, dapat Turut Tergugat I jelaskan bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 menyatakan :

“Terhadap tanah yang telah dijamin (diagunkan) kepada Bank tidak dapat diletakan sita jaminan (CB), akibat juridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat CB atas tanah yang telah dijamin pada Bank.”

29. Bahwa Oleh karena itu permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Posita dan Petitum dalam Gugatan a quo jelas sangat tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan dan oleh karenanya sangat patut dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan oleh Penggugat tersebut untuk seluruhnya.

30. Bahwa Terhadap tuntutan putusan serta merta dalam gugatan a quo yang dimohonkan oleh Para Pengugat, kami sampaikan bahwa berdasarkan butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil diatur bahwa ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, Para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama UNTUK TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta,

Halaman 31 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

kecuali dalam hal Gugatan didasarkan pada bukti autentik dan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.

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

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

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

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

32. Bahwa Pada petitum gugatan a quo, Para Penggugat menuntut bahwa :

Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) kepada Para Penggugat setiap harinya secara tanggung renteng setelah putusan dibacakan oleh Majelis Hakim, apabila Tergugat lalai atau terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini

Mengenai permohonan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, jelas merupakan permohonan yang sama sekali tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya ditolak dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

Oleh karena tuntutan yang diajukan oleh Para Penggugat sama sekali tidak berdasar dan sudah sepatutnya ditolak, maka permintaan uang paksa/*dwangsom* jelas tidak dapat dikabulkan dan sudah seharusnya ditolak.

Halaman 32 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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)



33. Bahwa Terbukti berdasarkan dasar hukum yang telah Tergugat I jelaskan diatas bahwa Tergugat I dengan itikad baik telah melaksanakan peraturan perundangan dengan baik dan benar sehingga sudah seharusnya perjanjian kredit dan eksekusi hak tanggungan adalah sah dan mengikat dan mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan perkara *a quo*.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Tergugat II telah mengajukan Jawaban pada tanggal 1 Desember 2022 secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatannya Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan Penggugat kurang tepat mengajukan gugatan ini karena sudah ada Risalah Keputusan Pemenang Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atas semua obyek yang disengketakan, maka dalam perkara ini sesuai dengan kewenanga mengadili atau Absolute Competentie adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri Bojonegoro, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau gugatan tidak dapat diterima ;
2. Berdasarka hal-hal yang telah ter-urai diatas maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut ;
 - a. Menerima jawaban dari Tergugat II untuk seluruhnya ;
 - b. Memberikan Putusan sela sesuai kewenangan mengadilili atau Absolute Competentie bukan Pengadilan Negeri Bojonegoro ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatannya Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya, karena dalam Posita gugatan dan Petitum gugatan tidak berkesesuaian, dalam posita menyebut nomor Sertifikat Hak Tanggunga (SHT) dan Nomor Akata Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) sedangkan dalam Petitum Gugatan tidak menyebutkan nomor-nomor Sertifikat Hak Tanggunga (SHT) dan Nomor Akata

Halaman 33 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan jelas maka gugatan tidak jelas atau kabur (Obseuur Lebel) ;

2. Berdasarkan hal-hal yang telah ter-urai diatas maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima seluruhnya jawaban pertama dari Tergugat II ;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau gugatan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara secara tanggung renteng ;

ATAU : Apabila Pengadilan Negeri Bojonegoro berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya menurut pandangan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan Jawaban pada tanggal 1 Desember 2022 secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa Para Penggugat dalam perkara aquo telah mengajukan gugatan obyek sengketa secara bersamaan, dimana Tergugat III dan Tergugat IV didudukkan sebagai Para pihak karena sebagai pemenang lelang, tentu formulasi gugatan semacam ini adalah tidak tepat karena merupakan katagori komulasi/Penggabungan gugatan yang sifatnya terlarang dalam arti subyektif dan obyektif, tidak ada hubungan erat satu dengan lainnya, seharusnya Penggugat I yang telah mengaku sebagai pemilik atas obyek sengketa I berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 837 mengajukan gugatan tersendiri kepada Tergugat IV selaku pemenang lelang, Sedangkan Penggugat II yang mengaku sebagai pemilik atas obyek sengketa II berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1070 juga mengajukan gugatan tersendiri kepada Tergugat III selaku pemenang lelang, bukan digabung dalam satu gugatan;
2. Bahwa Para penggugat dalam posita gugatan point angka 12 huruf c menyebutkan Tergugat IV memenangkan lelang atas obyek sengketa I seharga Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan ini adalah tidak benar/salah, karena yang benar Tergugat IV memenangkan lelang atas obyek sengketa I seharga Rp.110.500.000,- (Seratus



sepuluh juta lima ratus ribu rupiah), sehingga gugatan Para penggugat tidak jelas, kabur dan tidak berdasar;

3. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat masuk dalam katagori komulasi/penggabungan gugatan yang sifatnya terlarang baik dalam arti subyektif maupun obyektif, dan juga terkait harga lelang atas obyek sengketa I tidak jelas, kabur dan tidak berdasar, oleh karenanya gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya dalam perkara ini;
2. Bahwa ditolak dalil gugatan Para Penggugat pada point.1 dengan alasan jika obyek sengketa I sebagaimana tertulis dalam gugatan Para Penggugat pada point.1 huruf a, bukanlah hak dari Para Penggugat lagi melainkan sudah menjadi hak hukum Tergugat IV, Hal tersebut berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.405/50/2022, tanggal 22 September 2022 begitu juga dengan obyek sengketa II sebagaimana tertulis dalam gugatan Para Penggugat pada point.1 huruf b, obyek sengketa tersebut sudah bukan lagi menjadi hak Para Penggugat melainkan menjadi hak Tergugat III, Hal tersebut berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No 405/50/2022 tanggal 03 Oktober 2022 dan terhadap dalil Para Penggugat sebagaimana tertulis dalam dalil gugatan pada point.1 huruf c, Maka Tergugat III dan Tergugat IV tidak mempunyai kapasitas untuk menanggapi, karena bukan domain Tergugat III dan Tergugat IV atas obyek sengketa III tersebut;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada point. 2,3,4,5(huruf a,b dan c) 6, 7, 8,9,10 dan 11 tersebut, Tergugat III dan Tergugat IV tidak akan menanggapi secara detail, karena bukan domain Tergugat III dan Tergugat IV, melainkan domain Tergugat I selaku krediturnya Para Penggugat dan Turut Tergugat II selaku pihak yang punya otorita melakukan lelang obyek hak tanggungan, Akan tetapi Tergugat III dan Tergugat IV mengetahui saat pengumuman adanya lelang tahap II obyek hak tanggungan termasuk obyek sengketa I dan obyek sengketa II pada tanggal 13 September 2022, dan atas lelang tersebut, Tergugat III dan Tergugat IV mengikuti lelang dan dinyatakan menjadi pemenang lelang obyek hak tanggungan/obyek sengketa sebagaimana Tergugat III dan Tergugat IV uraikan pada point. 2 diatas;

Halaman 35 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point.12, Tergugat III dan Tergugat IV juga tidak akan menanggapi secara detail, karena terhadap persoalan ada tidaknya somasi Tergugat I kepada Para Penggugat dalam perkara aquo menjadi domain Tergugat I untuk menanggapi selaku Kreditur, akan tetapi menurut hemat Tergugat III dan Tergugat IV jika obyek hak tanggungan yang diajukan oleh Kreditor/Tergugat I telah diterima oleh Turut Tergugat II, maka seluruh syarat pengajuan lelang sudah terpenuhi dengan baik, dan terkait hasil lelang atas obyek sengketa II (gugatan Para Penggugat pada point.12 huruf a),Tergugat III telah mendapatkan hasil lelang sebesar Rp.350.000.000,- Sedangkan terkait hasil lelang atas obyek sengketa I (gugatan Para Penggugat pada point.12 huruf c),Tergugat IV telah mendapatkan hasil lelang sebesar Rp.110.500.000,-(Seratus Sepuluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan terhadap obyek Sengketa III, Tergugat III dan Tergugat IV tidak berkompeten untuk menanggapi, karena Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengikuti proses lelang atas obyek sengketa III sebagaimana dimaksud oleh Para Penggugat (gugatan Para Penggugat pada point.12 huruf b), melainkan menjadi domain Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menanggapi;
5. Bahwa ditolak dalil Para Penggugat dalam gugatannya pada point.13,14, 15, 16, 17.18.19 dan 20, dengan alasan lelang yang telah terjadi dalam perkara aquo adalah sudah tepat dan tidak melanggar hukum halmana telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang menyatakan "*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*", Kemudian kewenangan Kreditur untuk menjual sendiri obyek hak tanggungan ditegaskan kembali dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang menyatakan "*apabila Debitur cidera janji,maka berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6*", artinya berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a UU No.4 tahun 1996 tersebut. Pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan) merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang (*ex lege*) kepada pemegang hak

Halaman 36 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji;

6. Bahwa ditolak dalil Para Penggugat dalam gugatannya pada point.21,22,23,24,25, 26,27,28,29,30,31 dan 32, dengan alasan jika lelang hak tanggungan dalam perkara aquo sudah sesuai prosedur hukum yang ada (Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan jo Peraturan Menteri Keuangan No.27 tahun 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang), sehingga tidak ada hukum yang dilanggar oleh Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat, dengan demikian, jika Para Penggugat merasa dirugikan, tentu hal tersebut mengada-ngada dan tidak benar;

Berdasarkan dalil-dalil Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana tersebut di atas, maka mohon pada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU: Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban pada tanggal 1 Desember 2022 secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang nyata-nyata Turut Tergugat I mengakuinya di depan pengadilan, sedangkan yang tidak secara nyata diakui mohon dianggap ditolak.
2. Bahwa posita gugatan angka 4 halaman 4, Para Penggugat mendalilkan Turut Tergugat I tidak memberikan salinan SHT (Sertipikat Hak Tanggungan). Perlu diperhatikan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14

Halaman 37 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), menyebutkan bahwa, "Sebagai tanda adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku." Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan)

Berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (5) UU Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa, "Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan". Dalam hal ini pemegang tanggungan adalah (Tergugat I) sebagai pihak kreditor selaku pemegang hak yang berhak untuk melakukan eksekusi hak tanggungan apabila debitur (Para Penggugat) ingkar janji, hal ini diatur dalam ketentuan (Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan) yang menyatakan bahwa :

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

(3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."

Berdasarkan ketentuan tersebut Sertifikat hak tanggungan ini juga berfungsi dalam melakukan eksekusi hak tanggungan dalam hal debitur wanprestasi. Ini karena dalam sertifikat hak tanggungan dimuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang membuat sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

3. Bahwa berdasarkan data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, sehubungan dengan obyek perkara dapat disampaikan sebagai berikut :

b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 837/Desa Panjang, Kecamatan

Halaman 38 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

Kedungadem seluas 1.332 M², terbit tanggal 12 September 2015 atas nama pemegang hak pertama BUDI SETYAWAN.

- Tanggal 09 Februari 2016 didaftarkan pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 316/2016 atas nama PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta.
- Tanggal 12 September 2017 dilakukan ROYA berdasarkan Surat Roya Nomor. R08.Br.BJK/205/2017 dari PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. KCP MMU Bojonegoro Kedungadem, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 316/2016 dihapus.
- Tanggal 21 Juni 2018 didaftarkan pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 1607/2018 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat.
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1070/Desa Kedungadem, Kecamatan Kedungadem seluas 382 M², terbit tanggal 16 Juli 1997 atas nama pemegang hak pertama H. KINA MURTININGSIH.
 - Tanggal 24 Februari 2010 didaftarkan pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 266/2010 atas nama PT. BANK MEGA Tbk. Berkedudukan di Jakarta.
 - Tanggal 17 Juli 2013 dilakukan ROYA berdasarkan Surat Roya Nomor: BJN-LGL/II/13 dari PT. BANK MEGA Tbk. Kantor Cabang Bojonegoro, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 266/2010 dihapus
 - Tanggal 02 September 2013 didaftarkan pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 1737/2013 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat.
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor : 855/Desa Kedungadem, Kecamatan Kedungadem seluas 537 M², terbit tanggal 31 Maret 1989 atas nama pemegang hak pertama YOYOK YACHANAN.
 - Pada tanggal yang sama didaftarkan peralihan hak karena jual beli menjadi atas nama Kina Murtiningsih, berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan M.S. Harjanto selaku PPAT Kecamatan Kedungadem tanggal 29-10-1988 Nomor 161/Reg/X/1988.
 - Tanggal 04 April 2008 didaftarkan pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 311/2008 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat. Tanggal 17 Juli 2013 dilakukan ROYA berdasarkan Surat Roya Nomor: B.868.KC-IX/ADK/07/2013 dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk.

Halaman 39 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

Kantor Cabang Bojonegoro, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 311/2008 dihapus.

- Tanggal 02 September 2013 didaftarkan pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 1737/2013 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat.

4. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan yang tidak ditanggapi secara khusus, bukan berarti Turut Tergugat I setuju atau membenarkan dalil-dalil tersebut, melainkan Turut Tergugat I menganggap sudah terjawab

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Bojonegoro cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban pada tanggal 1 Desember 2022 secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek berupa 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai berikut:
 - a. SHM No.837 seluas 1.332 M2, yang terletak di Desa Panjang, Kecamatan Kedungdalem, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Budi Setyawan (Penggugat I).
 - b. SHM No.1070 seluas 382 M2, yang terletak di Desa Kedungdalem, Kecamatan Kedungdalem, Kabupaten Bojonegoro, atas nama H. Kina Murtiningsih (Penggugat II).
 - c. SHM No.855 seluas 537 M2, yang terletak di Desa Kedungdalem, Kecamatan Kedungdalem, Kabupaten Bojonegoro, atas nama H. Kina Murtiningsih (Penggugat II).

Yang seluruhnya merupakan **objek sengketa**.

2. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 405/50/2022 tanggal 13 September 2022 sebagai akta autentik.

Halaman 40 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil/alasan yang dikemukakan Para Penggugat di dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya. Turut Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II.
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Turut Tergugat II berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas permasalahan pelaksanaan lelang terhadap objek tanah dan bangunan atas 3 SHM:
 - 2.1. SHM No.837 seluas 1.332 M2, yang terletak di Desa Panjang, Kecamatan Kedungdalem, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Budi Setyawan;
 - 2.2. SHM No.1070 seluas 382 M2, yang terletak di Desa Kedungdalem, Kecamatan Kedungdalem, Kabupaten Bojonegoro, atas nama H. Kina Murtiningsih;
 - 2.3. SHM No.855 seluas 537 M2, yang terletak di Desa Kedungdalem, Kecamatan Kedungdalem, Kabupaten Bojonegoro, atas nama H. Kina Murtiningsih.

Namun demikian, pada gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak dijelaskan secara rinci, batas-batas tanah yang menjadi objek perkara dalam gugatan ini.

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi antara lain, yaitu:

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979

"karena dalam suatu gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1159K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984

"gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima."

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Para Penggugat telah cacat formil (dhi. Gugatan/perlawanan kabur/tidak jelas), sehingga cukup beralasan bagi Turut Tergugat II untuk memohon

Halaman 41 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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)



kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil/alasan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum.
2. Bahwa dasar gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat dalam gugatan ini yaitu sehubungan dengan pelaksanaan lelang terhadap 3 SHM:
 - a) SHM No.837 seluas 1.332 M2, yang terletak di Desa Panjang, Kecamatan Kedungdalem, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Budi Setyawan;
 - b) SHM No.1070 seluas 382 M2, yang terletak di Desa Kedungdalem, Kecamatan Kedungdalem, Kabupaten Bojonegoro, atas nama H. Kina Murtiningsih;
 - c) SHM No.855 seluas 537 M2, yang terletak di Desa Kedungdalem, Kecamatan Kedungdalem, Kabupaten Bojonegoro, atas nama H. Kina Murtiningsih.
3. Bahwa dapat Turut Tergugat II tegaskan kepada Para Penggugat, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 13 September 2022 merupakan lelang berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Saudara Moch. Ramdhani, Pgs. Pemimpin Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bojonegoro, sesuai surat permohonan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B.4525-KC-IX/ADK/08/2022 2022 perihal Permohonan Lelang Ulang E-Auction (Closed Bidding).
4. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, telah dilakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif oleh Turut Tergugat II. Oleh karena itu, Penggugat sangat tidak tepat dalam menyatakan *bahwa karena Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) cacat hukum, maka secara otomatis pelangan terhadap objek tanah Penggugat I dan Penggugat II, yang diajukan oleh Tergugat I melalui perantara Turut Tergugat II, adalah tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan dasar dasar dari pelelangan atas objek tanah tersebut merupakan APHT yang cacat hukum.*
Dalil Prosedur Lelang Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku dan Tidak Dapat Dibatalkan

Halaman 42 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



- 5.1. Bahwa perlu Turut Tergugat II sampaikan, pelelangan atas objek lelang *a quo* adalah lelang eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT) sehingga pelaksanaan lelang tersebut selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga tunduk pada UUHT.
- 5.2. Bahwa Turut Tergugat II tidak dapat menolak Permohonan Lelang yang diajukan kepadanya, sepanjang permohonan lelang tersebut lengkap dan telah memenuhi legalitas formil subyek dan obyek lelang.
- 5.3. Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Lelang *a quo* yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II atas permintaan Tergugat I merupakan akibat dari wanprestasi/cedera janji yang dilakukan oleh Saudara Budi Setiawan selaku debitur.
- 5.4. Bahwa berdasarkan dokumen permohonan lelang yang telah diterima oleh Turut Tergugat II dari Tergugat I selaku Penjual, meskipun Debitur (Para Tergugata *quo*) telah melakukan cidera janji/wanprestasi dalam melakukan pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun kreditur tetap memberikan kesempatan kepada Debitur dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur untuk melunasi hutangnya, sebagaimana terlihat dalam surat-surat peringatan yang disampaikan Kreditur kepada Debitur.
- 5.5. Bahwa sebelum Pelaksanaan Lelang Terlawan Telah Menyampaikan Surat Peringatan Kepada Debitur Secara Patut Dan Benar:
- a. Bahwa terhadap perjanjian kredit antara Sdr. Budi Setiawan dan Tergugat I tersebut, Sdr. Budi Setiawan tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, Tergugat I tetap memberikan memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Sdr. Budi Setiawan untuk melunasi hutang-hutangnya sebagaimana terlihat dalam surat-surat peringatan Tergugat I kepada Sdr. Budi Setiawan, Surat No. B.3873-KC-IX/ADK/11/2021 tanggal 5 November 2021 sebagai Surat Peringatan Pertama, Surat No B.4193-KC-IX/ADK/12/2021 tanggal 3 Desember 2021 sebagai Surat

Halaman 43 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringatan II, serta Surat No.B.4435-KC-IX/ADK/12/2021 tanggal 3 April 2020 sebagai Surat Peringatan III.

- b. Bahwa terhadap peringatan-peringatan tersebut, mengingat Sdr. Budi Setiawan tetap tidak melunasi kewajibannya, maka Tergugat I kemudian mengirimkan permohonan pelaksanaan lelang kepada Turut Tergugat I berdasarkan Surat Permohonan Lelang No. B.2425-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 2 Agustus 2022.
 - c. Bahwa terhadap surat-surat peringatan yang disampaikan Kreditur, debitur tetap tidak melunasi hutang/kewajibannya maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat I kemudian mengajukan surat permohonan pelaksanaan lelang kepada Turut Tergugat II berdasarkan surat permohonan No. B.2425-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 2 Agustus 2022 perihal: Permohonan Lelang Ulang E-Auction (Closed Bidding).
5. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996: *'Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.'*
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal tersebut di atas, seketika saat debitur melakukan wanprestasi/cedera janji, yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan/atau tidak terpenuhinya kewajiban angsuran, maka Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I atas objek lelang *a quo* serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
7. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan secara lelang *a quo*, maka Turut Tergugat II memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif. Setelah dilakukan pengecekan oleh Turut Tergugat II, **dokumen dinyatakan telah lengkap secara administratif sehingga telah memenuhi persyaratan untuk dilaksanakan lelang**, dan sesuai Pasal 11 PMK No. 213/2020 yang dengan tegas menyatakan:
- 'Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang'*

Halaman 44 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

Maka Turut Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-1156/KNL.1006/2022 tanggal 26 Agustus 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang.

8. Bahwa selain itu dalam surat penetapan jadwal hari/tanggal lelang dimaksud, untuk memenuhi asas publisitas, Turut Tergugat II telah meminta Tergugat I untuk membuat pengumuman, dan terhadap hal tersebut Tergugat I telah mengumumkan pelaksanaan lelang tersebut sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman melalui selebaran pada tanggal 06 Juni 2022 sebagai Pengumuman I dan pengumuman melalui Surat Kabar Harian pada tanggal 21 Juni 2022.

Bahwa hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/2020, yang berbunyi:

Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. *Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali*
 - b. *Jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;*
 - c. *Pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar*
 - d. *Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik atau surat kabar harian; dan*
 - e. *Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.*
9. Bahwa terhadap rencana pelelangan *a quo* Tergugat I selaku Penjual telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada Pelawan sebagai debitur melalui surat pemberitahuan lelang.
10. Bahwa sesuai dengan Pasal 36 PMK 213/2020, **Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:**
- a. **Permintaan Penjual**
 - b. **Penetapan atau Putusan dari Lembaga Peradilan; atau**
 - c. **Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.**

Oleh karena surat-surat tersebut di atas tidak pernah diterima oleh Turut Tergugat II, maka selanjutnya dilaksanakan penjualan lelang eksekusi atas objek *a quo*.

Halaman 45 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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)



11. Bahwa sesuai dengan surat Penetapan Jadwal Lelang yaitu Surat Nomor: S-1156/ KNL.1006/2022 tanggal 26 Agustus 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan pada tanggal 13 September 2022 dengan pelaksanaan lelang melalui jenis penawaran internet tertutup (*Close Bidding*) pada alamat domain www.lelang.go.id.
12. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah sah dan sesuai dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (**Buku II Mahkamah Agung**) Tahun 2007 menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.
13. Bahwa Turut Tergugat II dalam hal ini telah melaksanakan penjualan secara lelang terhadap obyek lelang *a quo* atas permohonan dari Tergugat I. Hal tersebut adalah sesuai dengan kapasitasnya dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 213/2020 serta tidak ada permintaan atau putusan yang memerintahkan penundaan/pembatalan rencana lelang atas objek lelang *a quo*.
14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti bahwa tindakan Turut Tergugat II menerima dan memproses permohonan lelang atas objek lelang *a quo* telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Tergugat **ditolak** oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.
15. Bahwa dapat Turut Tergugat II sampaikan bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 11 PMK No. 213/2020 yang dengan tegas menyatakan '*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*'.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti bahwa tindakan Turut Tergugat II menerima dan memproses permohonan lelang atas objek lelang *a quo* telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku dan Pelaksanaan Lelang A Quo Telah Memenuhi Persyaratan Formil Objek Dan

Halaman 46 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subjek Lelang, sehingga sudah sepatutnya dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Tergugat **ditolak** oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II mohon agar apa yang tertuang pada Jawaban dalam Eksepsi dianggap sebagai suatu kesatuan (*mutatis mutandis*) dengan Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat tersebut kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat II.
4. Menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor 405/50/2022 tanggal 13 September 2022 sebagai akta autentik adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul.

ATAU : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*)

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan replik tanggal 8 Desember 2022, dan untuk lengkapnya replik Para Penggugat telah termuat

Halaman 47 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Berita Acara sidang dan menjadi bagian tak terpisahkan dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap replik yang diajukan Para Penggugat, pihak Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan duplik tanggal 15 Desember 2022 sedangkan Tergugat II tidak mengajukan duplik, dan untuk lengkapnya duplik Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang diajukan secara elektronik yang untuk meringkas putusan ini maka Replik dan Duplik tersebut selengkapya sebagaimana dalam sistem informasi persidangan secara Elektronik (E- Litigasi) dan juga terlampir dalam berkas perkara ini dianggap telah termuat dan dipertimbangkan pula dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat untuk menguatkan gugatannya di depan persidangan telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) 855, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 berdasarkan NOP Nomor 35.22.070.004.005-0023, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 berdasarkan NOP Nomor 35.22.070.010.005-0292.0, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah berdasarkan Surat Nomor 270/345/412.409.04/2022 yang dikeluarkan Desa Panjang, Kecamatan Kedungadem, Kabupaten Bojonegoro, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah berdasarkan Surat Nomor 590/111/412.490.10/2022 yang dikeluarkan Desa Kedungadem, Kecamatan Kedungadem, Kabupaten Bojonegoro, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah berdasarkan Surat Nomor 590/112/412.490.10/2022 yang dikeluarkan Desa Kedungadem, Kecamatan Kedungadem, Kabupaten Bojonegoro, diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat P-1 sampai dnegan P-6 tersebut bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Para Penggugat tidak mengajukan saksi;

Halaman 48 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 4 Juli 2013 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. ;diberi tanda bukti T. I – 1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 32 tanggal 11 Juli 2014 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. ; diberi tanda bukti T. I – 2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Perpajakan Jangka Waktu Kredit dan Perubahan No. 77 tanggal 27 Juli 2015 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. ; diberi tanda bukti T. I – 3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Penambahan Kredit (Suplesi Kredit) dan Penambahan Jaminan No. 71 tanggal 23 Agustus 2017 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. ; diberi tanda bukti T. I – 4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 96 tanggal 29 Agustus 2018 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH.; diberi tanda bukti T. I – 5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 26 Agustus 2019 yang dibuat secara Notariil oleh Notaris Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH, diberi tanda bukti T. I – 6;
7. Fotocopy dari Fotocopy SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan ; diberi tanda bukti T. I – 7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 79 tanggal 22 September 2017 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH.; diberi tanda bukti T. I – 8;
9. Fotocopy dari Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 36/2017 tanggal 9 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. ; diberi tanda bukti T. I – 9;
10. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 1607/2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro ; diberi tanda bukti T. I – 10;

Halaman 49 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

11. Fotocopy sesuai dengan aslinya SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih; diberi tanda bukti T. I – 11;
12. Fotocopy dari Fotocopy SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih ; diberi tanda bukti T. I – 12;
13. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 8 tanggal 4 Juli 2013 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH.; diberi tanda bukti T. I – 13;
14. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11 tanggal 1 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. ; diberi tanda bukti T. I – 14;
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan No. 1737/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, diberi tanda bukti T. I – 15;
16. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Peringatan Pertama No. B. 3873-KCIX/ADK/11/2021 tanggal 5 November 2021; diberi tanda bukti T. I – 16
17. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Peringatan Kedua No. B. 4193-KC-IX/ADK/12/2021 tanggal 3 Desember 2021; diberi tanda bukti T. I – 17;
18. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Peringatan Ketiga No. B. 4435-KC -IX/ADK/12/2021 tanggal 21 Desember 2021; diberi tanda bukti T. I – 18;
19. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat permohonan lelang E-Auction (Closed Bidding) No. B. 1777-KC-IX/ADK/05/2022 tanggal 27 Mei 2022 , diberi tanda bukti T. I – 19;
20. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Lelang Ulang E-Auction (Closed Bidding) No. B. 2425-KCIX/ADK/08/2022 tanggal 2 Agustus 2022 ; diberi tanda bukti T. I – 20;
21. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang E-Auction (Closed Bidding) No. B. 2734/KCIX/ADK/08/2022 tanggal 29 Agustus 2022 ; diberi tanda bukti T. I – 21;
22. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang E-Auction (Closed Bidding) No. B. 2733/KCIX/ADK/08/2022 tanggal 29 Agustus 2022, diberi tanda bukti T. I – 22;
23. Fotocopy sesuai dengan aslinya Pengumuman Lelang Ulang Melalui Media Cetak; diberi tanda bukti T. I – 23;
24. Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan Risalah Lelang No. 405/50/2022, diberi tanda bukti T. I – 24;

Halaman 50 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

25. Fotocopy sesuai dengan aslinya Laporan Penilaian Jaminan SHM No. 837 tanggal 28 Maret 2022 ; diberi tanda bukti T. I – 25;

26. Fotocopy sesuai dengan aslinya Laporan Penilaian Jaminan SHM No. 855 tanggal 28 Maret 2022 ; diberi tanda bukti T. I – 26;

27. Fotocopy sesuai dengan aslinya Laporan Penilaian Jaminan SHM No. 1070 tanggal 28 Maret 2022, diberi tanda bukti T. I – 27;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat T.I - 1 sampai dengan T.I - 27 tersebut bermeterai cukup;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Kontrak Garansi Nomor :124, Tgl.31-07-2017, Notaris WINARNI, SH, antara PT. BRI Cabang Bojonegoro dengan BUDI SETIAWAN, Sertifikat Hak Milik Nomor 855 dan Nomor 1070 atas nama Hj, KINNA MURTININGSIH, Ds, Kedungaden, Kec. Kedungadem, Kab. Bojonegoro diberi tanda bukti T.2 -1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Penambahan Kredit (Suplesi Kredit) dan Penambahan Jaminan, Nomor :71, Tgl.23-08-2017, Notaris WINARNI, SH, antara PT. BRI Cabang Bojonegoro dengan BUDI SETIAWAN, Sertifikat Hak Milik Nomor 855 dan Nomor 1070 atas nama Hj, KINNA MURTININGSIH, Ds, Kedungaden, Kec. Kedungadem, Kab. Bojonegoro. diberi tanda bukti T.2 -2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 72, Tgl.23-08-2017, Notaris WINARNI, SH, antara BUDI SETIAWAN dengan PT. BRI Cabang Bojonegoro Sertifikat Hak Milik Nomor: 837 atas nama BUDI SETIAWAN, Ds, Kedungaden, Kec. Kedungadem, Kab. Bojonegoro -. diberi tanda bukti T.2 -3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Hak Tanggungan Nomor 36/2017, Tgl.09-10-2017, Notaris WINARNI, SH, antara PT. BRI Cabang Bojonegoro dengan BUDI SETIAWAN Sertifikat Hak Milik Nomor 837 atas nama BUDI SETIAWAN, Ds, Kedungaden, Kec. Kedungadem, Kab. Bojonegoro -. diberi tanda bukti T.2 -4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Kredit, Nomor :6, Tgl.0407-2017, Notaris WINARNI, SH, antara PT. BRI Cabang Bojonegoro dengan BUDI SETIAWAN, Sertifikat Hak Milik Nomor 855 dan Nomor : 1070 atas nama H, KINNA MURTININGSIH, Ds, Kedungaden, Kec. Kedungadem, Kab. Bojonegoro diberi tanda bukti T.2 -5;

Halaman 51 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Kontrak Garansi Nomor :7, Tgl.04-07-2013, Notaris WINARNI, SH, antara PT. BRI Cabang Bojonegoro dengan BUDI SETIAWAN, Sertifikat Hak Milik Nomor 1070 dan Nomor 855 atas nama Hj, KINNA MURTININGSIH, Ds, Kedungaden, Kec. Kedungaden, Kab. Bojonegoro ; diberi tanda bukti T.2 -6;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Penjaminan Hutang Nomor 9, Tgl.04-07-2013, Notaris WINARNI, SH, antara PT. BRI Cabang Bojonegoro dengan BUDI SETIAWAN, Sertifikat Hak Milik Nomor : 1070 dan Nomor : 855 atas nama, Ds, Kedungaden, Kec. Kedungaden, Kab. Bojonegoro ; diberi tanda bukti T.2 -7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 8, Tgl.23-08-2017, Notaris WINARNI, SH, antara: Hj, KINNA MURTININGSIH dengan PT. BRI Cabang Bojonegoro Sertifikat Hak Milik Nomor : 1070 dan Nomor: Hj, KINNA MURTININGSIH 855 atas nama. H, KINNA MURTININGSIH Ds, Kedungaden, Kec. Kedungaden, Kab. Bojonegoro -. diberi tanda bukti T.2 -8;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 11/2013, Tgl.01-08-2013, Notaris WINARNI, SH, antara Hj, KINNA MURTININGSIH dengan PT. BRI Cabang Bojonegoro Sertifikat Hak Milik Nomor : 1070 dan Nomor : 855 atas nama : Hj, KINNA MURTININGSIH Ds, Kedungaden, Kec. Kedungaden, Kab. Bojonegoro -. diberi tanda bukti T.2 -9
Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat T.2 - 1 sampai dengan T.2 - 9 tersebut bermeterai cukup;

Menimbang bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Lisnawati, NIK 3522086601880001; diberi tanda bukti T.III -1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kutipan Risalah Lelang No.405/50/2022, atas sebidang tanah seluas 352 M2 berikut Bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana SHM No. 1070 atas nama H.Kina Murtiningsih, dengan pemenang lelang atas nama Lisnawati diberi tanda bukti T.III -2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik SHM No. 1070 atas nama H.Kina Murtiningsih; diberi tanda bukti T.III -3

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat T.III - 1 sampai dengan T.III - 3 tersebut bermeterai cukup;

Menimbang bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 52 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

Disclaimer

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



1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Keterangan Kartu Tanda Penduduk atas nama Ahmad Abdul Azis, NIK 3522081307860001; diberi tanda bukti T.IV-1;
2. Fotocopy dan dari Fotocopy Kutipan Risalah Lelang No.405/50/2022, atas sebidang tanah seluas 1.332 M2 berikut segala sesuatu diatasnya sebagaimana SHM No.837 atas nama Budi Setyawan, dengan pemenang lelang atas nama Ahmad Abdul Azis diberi tanda bukti T.IV-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik SHM No.837 atas nama Ahmad Abdul Azis diberi tanda bukti T.IV-3

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat T.IV - 1 sampai dengan T.IV - 3 tersebut bermeterai cukup;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 837/Desa Panjang, Kecamatan Kedungadem, Kabupaten Bojonegoro diberi tanda bukti TT.1-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 1070/Desa Kedungadem, Kecamatan Kedungadem, Kabupaten Bojonegoro diberi tanda bukti TT.1-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 855/Desa Kedungadem, Kecamatan Kedungadem, Kabupaten Bojonegoro diberi tanda bukti TT.1-3;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat TT.1-1; sampai dengan TT.1-3 tersebut bermeterai cukup;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Risalah Lelang Nomor 405/50/2022 tanggal 13 September 2022, diberi tanda bukti TT.2-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tergugat I Nomor B.2425/KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 2 Agustus 2022, diberi tanda bukti TT.2-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Turut Tergugat I Surat Nomor S-1156/KNL.1006/2022 tanggal 26 Agustus 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti TT.2-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tergugat I Nomor B.3873/KC-IX/ADK/11/2021 tanggal 05 Nopember 2021 sebagai Peringatan Pertama, diberi tanda bukti TT.2-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tergugat I Nomor B.4193/KC-IX/ADK/12/2021 tanggal 03 Desember 2021 sebagai Peringatan Kedua, diberi tanda bukti TT.2-5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tergugat I Nomor B.4435/KC-IX/ADK/12/2021 tanggal 21 Desember 2021 sebagai Peringatan Ketiga, diberi tanda bukti TT.2-6;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tergugat I Nomor B.2733/KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 05 Nopember 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang E-Auction (Closed Bidding), diberi tanda bukti TT.2-7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tergugat I Nomor B.2734/KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 29 Agustus 2022 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang E-Auction (Closed Bidding), diberi tanda bukti TT.2-8;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Koran "Memorandum" tanggal 2 September 2022, diberi tanda bukti TT.2-9;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Nomor 42758/2022, diberi tanda bukti TT.2-10;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Nomor 42757/2022, diberi tanda bukti TT.2-11;
12. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Nomor 42759/2022, diberi tanda bukti TT.2-12;
13. Fotocopy sesuai dengan fotocopy yang telah dilegalisir Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab.Bojonegoro yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 1737/2013 tanggal 2 September 2013, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2013 tanggal 01 Agustus 2013, diberi tanda bukti TT.2-13;
14. Fotocopy sesuai dengan fotocopy yang telah dilegalisir Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab.Bojonegoro yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 1607/2013 tanggal 21 juni 2018, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 36/2017 tanggal 09 Oktober 2017, diberi tanda bukti TT.2-14;

Halaman 54 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat TT.2-1; sampai dengan TT.2-14 tersebut bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Para Pihak di dalam perkara ini telah mengajukan kesimpulan yang diajukan di persidangan secara elektronik tanggal 02 Februari 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Para Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Para Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa Nyonya Mildya Rohmanawati harus diikutsertakan sebagai pihak mengingat Nyonya Mildya Rohmanawati merupakan debitur yang berkepentingan pada perkara a quo, maka dengan tidak diikutsertakannya Nyonya Mildya Rohmanawati dalam perkara a quo, mengakibatkan gugatan Para Penggugat merupakan Gugatan yang Kurang Pihak.

2. Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara (Kompetensi Absolut Pengadilan / *Attribute Van Rechtsmacht*)

Bahwa Kutipan Risalah Lelang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat secara resmi oleh Pejabat Lelang yang telah dipilih oleh Kementerian Keuangan, hal ini sesuai dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 dan sesuai dengan Pasal 1 ayat (32) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mana Kutipan Risalah Lelang adalah Keputusan Tata Usaha Negara adalah benar sehingga seharusnya kompetensi peradilan ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tentang Kewenangan Mengadili/kompetensi absolut;

Bahwa karena sudah ada Risalah Keputusan Pemenang Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atas semua obyek yang disengketakan, maka dalam perkara ini sesuai dengan kewenangan mengadili atau Absolute Competentie adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri Bojonegoro, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau gugatan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa kuasa Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan kabur/tidak jelas;

a. Bahwa Para Penggugat dalam perkara aquo telah mengajukan gugatan obyek sengketa secara bersamaan, dimana Tergugat III dan Tergugat IV didudukkan sebagai Para pihak karena sebagai pemenang lelang, tentu formulasi gugatan semacam ini adalah tidak tepat karena merupakan katagori komulasi/Penggabungan gugatan yang sifatnya terlarang dalam arti subyektif dan obyektif, tidak ada hubungan erat satu dengan lainnya, seharusnya Penggugat I yang telah mengaku sebagai pemilik atas obyek sengketa I berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 837 mengajukan gugatan tersendiri kepada Tergugat IV selaku pemenang lelang, Sedangkan Penggugat II yang mengaku sebagai pemilik atas obyek sengketa II berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1070 juga mengajukan gugatan tersendiri kepada Tergugat III selaku pemenang lelang, bukan digabung dalam satu gugatan;

b. Bahwa Para penggugat dalam posita gugatan point angka 12 huruf c menyebutkan Tergugat IV memenangkan lelang atas obyek sengketa I seharga Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan ini adalah tidak benar/salah, karena yang benar Tergugat IV memenangkan lelang atas obyek sengketa I seharga Rp.110.500.000,- (Seratus sepuluh juta lima ratus ribu rupiah), sehingga gugatan Para penggugat tidak jelas, kabur dan tidak berdasar;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan/perlawanan kabur/tidak jelas);

Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak dijelaskan secara rinci, batas-batas tanah yang menjadi objek perkara dalam gugatan ini.

Halaman 56 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat, III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II tersebut, setelah Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I pada poin 1 tentang Gugatan Para Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*) oleh karena Nyonya Mildya Rohmanawati tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka Majelis berpendapat bahwa Nyonya Mildya Rohmanawati adalah isteri dari Penggugat I, dan setelah membaca gugatan Para Penggugat bahwa yang menjadi debitur dalam perkara aqou adalah Penggugat I dan Tergugat II sebagai penjamin dan yang dipersoalkan dalam perkara aqou adalah tidak sahnya SHT yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I sehingga menurut Para Penggugat prosedur lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II cacat hukum, maka Para Penggugat tidak perlu menarik Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) sebagai pihak dalam perkara aqou, maka Majelis berpendapat eksepsi Tergugat I tentang Gugatan Para Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*) patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV pada poin 1 tentang Gugatan kabur/tidak jelas, dimana Tergugat III dan Tergugat IV didudukkan sebagai Para pihak karena sebagai pemenang lelang, tentu formulasi gugatan semacam ini adalah tidak tepat karena merupakan katagori komulasi/Penggabungan gugatan yang sifatnya terlarang dalam arti subyektif dan obyektif, tidak ada hubungan erat satu dengan lainnya, maka Majelis berpendapat bahwa dalam Para Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan tidak sahnya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II karena tidak berdasarkan atas Akte Surat Kuasa Membembankan Hak Tanggungan (SKMHT), maka Majelis berpendapat eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV tentang Gugatan kabur/tidak jelas patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II tentang Gugatan/perlawanan kabur/tidak jelas, karena gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak dijelaskan secara rinci, batas-batas tanah yang menjadi objek perkara dalam gugatan ini. Majelis berpendapat oleh karena gugatan Para Penggugat tentang tidak sahnya prosedur lelang oleh Turut Tergugat II karena berdasarkan SHT dan SKMHT yang cacat hukum maka, eksepsi tentang Gugatan/perlawanan kabur/tidak jelas karena tidak dijelaskan secara rinci, batas-batas tanah yang menjadi objek perkara dalam gugatan ini, patut untuk ditolak;

Halaman 57 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I dan tergugat II tentang Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara (Kompetensi Absolut Pengadilan / *Attribute Van Rechtsmacht*), maka telah diputus oleh Majelis dalam Putusan Sela pada hari Kamis tanggal 5 Januari 2023 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili secara absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bojonegoro berwenang mengadili perkara *a quo* dan memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
3. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa sehingga dengan mendasarkan pada pertimbangan tersebut diatas dalil terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat II tersebut menurut Majelis maka eksepsi seluruhnya haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Para Penggugat pada pokoknya adalah :

- Bahwa awal permasalahan yang terjadi Penggugat I meminjam Objek Sengketa II dan III atau huruf b dan c yang tersebut (didas) dari Penggugat II, kemudian oleh Penggugat I dijadikan jaminan (agunan) pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Pembantu Kedungadem yang terletak di Jl. Gajah Mada Kedung adem Bojonegoro dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian diambil-alih (*take-over*) oleh Tergugat I dengan tambahan fasilitas (suplesi) kredit senilai Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dengan total keseluruhan kredit sebesar Rp. 1.200.000.000.- (satu miliar dua ratus juta rupiah) dengan sistem rekening koran;
- Bahwa Penggugat I merupakan nasabah debitur dan/atau konsumen dari Tergugat I sejak tahun 2013, selama menjadi nasabah debitur dan/atau konsumen tersebut Penggugat melakukan pembayaran sesuai kewajibannya, hingga masa pandemi datang dan menerpa yang mengakibatkan kondisi keuangan Penggugat I mengalami *turbelensi* (terguncang), tapi Penggugat I masih beritikad baik dengan tetap membayar angsuran bunga dan pengurangan pokok sehingga Penggugat

Halaman 58 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

I masih mempunyai sisa pokok kredit sebesar Rp. 933.000.000.- (sembilan ratus tiga puluh tiga juta rupiah) kepada Tergugat I;

- Bahwa atas pinjaman dan juga fasilitas kredit tersebut Penggugat I tidak pernah diberikan salinan dokumen terkait Perjanjian Kredit (PK) dari Tergugat I, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKHMT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dari Tergugat II dan Turut Tergugat I, maupun pihak yang terafiliasi oleh Tergugat I yaitu Tergugat II;
- Bahwa atas APHT dengan No. 36/2017 tertanggal 09-10-2017 (Objek Sengketa I), APHT dengan No. 11/2013 tertanggal 01-08-2013 (Objek Sengketa II) dan APHT dengan No. 11/2013 tertanggal 01-08-2013 (Objek Sengketa III) yang dibuat oleh Tergugat II, merupakan akta yang cacat hukum karena dalam pembuatan ketiga APHT tersebut, dibuat tidak berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), hal ini terjadi karena Penggugat I dan II tidak pernah memberikan atau menandatangani Akta Surat Kuasa untuk Membebankan Hak Tanggungan (SKHMT), SKMHT sendiri harus dalam bentuk akta notarial (akta yang dibuat, dibacakan dan ditandatangani dihadapan Notaris) dalam perkara *a quo* Para Penggugat tidak pernah menandatangani SKMHT dihadapan Tergugat II, sehingga secara *mutatis mutandis* APHT yang dibuat oleh Tergugat II cacat hukum dan apabila diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Bojonegoro juga SHT cacat hukum;
- Bahwa oleh karena SHT tersebut cacat hukum. Maka, secara otomatis pelelangan terhadap objek tanah Penggugat I dan II, yang diajukan oleh Tergugat I melalui perantara Turut Tergugat II, adalah tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan dasar dari pelelangan atas objek tanah tersebut merupakan APHT yang cacat hukum;
- Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang melakukan permohonan lelang terhadap objek jaminan (Objek Sengketa) melalui perantara Turut Tergugat II yang dimenangkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan perbuatan tersebut tidak didasarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka, sudah seharusnya dan cukup beralasan secara hukum apabila Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan dihukum untuk membatalkan lelang yang dilaksanakan

Halaman 59 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

Selasa, 13 September 2022 dan mengembalikan keadaan hukum antara Penggugat I dan Tergugat I seperti semula (hutang-piutang);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan sanggahan dalam jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I tegaskan bahwa Akta Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 4 Juli 2013, Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 32 tanggal 11 Juli 2014, Akta Perjanjian Perpajakan Jangka Waktu Kredit dan Perubahan No. 77 tanggal 27 Juli 2015, Akta Penambahan Kredit (Suplesi Kredit) dan Penambahan Jaminan No. 71 tanggal 23 Agustus 2017, Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 96 tanggal 29 Agustus 2018, dan Akta Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 26 Agustus 2019 serta dokumen-dokumen pengikatan Hak Tanggungan atas objek agunan merupakan dokumen Notariil yang dibuat oleh/dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. Dokumen-dokumen tersebut telah ditandatangani oleh pihak Tergugat I selaku kreditur dan Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) selaku debitur. sehingga sesuai Fakta menunjukkan bahwa Para Penggugat telah mengetahui dan memahami secara jelas dan pasti isi serta maksud dari Perjanjian Kredit dan dokumen-dokumen pengikatan agunan a quo karena sebelum dilakukan pendantanganan, Notaris/PPAT tersebut telah membacakan isi dari dokumen-dokumen tersebut. Hal tersebut menunjukan dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I tidak menginformasikan hak dan kewajiban Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar.;
- Bahwa Para Penggugat telah mengerti dan setuju terhadap semua isi yang ada dalam perjanjian tersebut. Termasuk apabila dikemudian hari apabila debitur wanprestasi, maka agunan yang telah diserahkan kepada BRI akan menjadi pelunasan atas kredityang telah diterima debitur. Sehingga apabila Para Penggugat merasa belum menerima perjanjian kredit maka hendaknya Para Penggugat dapat meminta salinan perjanjian kredit tersebut kepada Notaris atau Tergugat I, sedangkan dalam hal ini sedari awal Para Penggugat tidak meminta baik secara lisan maupun tertulis kepada Notaris ybs maupun Tergugat I, malahan menyalahkan Tergugat I dalam perkara a quo tidak pernah memberikan dokumen tersebut;

Halaman 60 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat II merupakan akta yang cacat hukum karena dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sehingga pelelangan yang Tergugat I ajukan melalui Turut Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum;
- Bahwa Menanggapi dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat II merupakan akta yang cacat hukum karena dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sehingga pelelangan yang Tergugat I ajukan melalui Turut Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum, dalil tersebut sangatlah sesat dan tidak sesuai dengan fakta oleh karena itu Tergugat I bantah dengan tegas. Dapat Tergugat I tegaskan, bahwa telah terjadi hubungan hukum berupa hutang piutang antara Tergugat I selaku Kreditur dengan Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) selaku debitur seperti yang tertuang pada Akta Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 4 Juli 2013 yang telah dilakukan beberapa kali perubahan, yang terakhir sesuai dengan Akta Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 26 Agustus 2019. Terhadap hubungan hutang piutang tersebut kemudian Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) dan Hj. Kina Murtiningsih (Penggugat II) telah memberikan asetnya berupa SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan, SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih, dan SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih kepada Tergugat I yang diikat dengan Hak Tanggungan. Pemberian sertifikat-sertifikat tersebut telah jelas dilakukan oleh Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) dan Hj. Kina Murtiningsih (Penggugat II) serta terhadap pengikatan Hak Tanggungan atas sertifikat-sertifikat tersebut, Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) dan Hj. Kina Murtiningsih (Penggugat II) juga telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berdasar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 79 tanggal 22 September 2017 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 8 tanggal 4 Juli 2013. Dokumen-dokumen tersebut ditandatangani oleh Para

Halaman 61 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

pemilik sertifikat tersebut di hadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. Yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 36/2017 tanggal 9 Oktober 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11 tanggal 1 Agustus 2013 yang masing-masing dibuat oleh/dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. Yang kemudian terbit lah Sertifikat Hak Tanggungan No. 1607/2018 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1737/2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro. Adalah sesuatu yang benar- benar tidak masuk akal dan logika bagaimana mungkin bisa Para Penggugat mengingkari perikatan yang telah dibuatnya sendiri. Hal ini tentu menunjukan itikad tidak baik dari Para Penggugat serta keterangan yang diberikan adalah kebohongan belaka;

- Bahwa dalam menentukan Nilai Limit agunan SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan, Tergugat I mengacu pada Laporan Penilaian Jaminan SHM No. 837 tanggal 28 Maret 2022. Pada laporan tersebut terhadap SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan telah ditetapkan Nilai Pasar Wajar sebesar Rp 199.800.000,- (Seratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp 99.900.000,- (Sembilan Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah). Pada permohonan lelang yang diajukan Tergugat I, Tergugat I telah menentukan Nilai Limit terhadap SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan sebesar Rp 110.000.000,- (Seratus Sepuluh Juta Rupiah). Penentuan Nilai Limit tersebut masih berada diatas Nilai Likuidasi yang ditetapkan oleh Tergugat I sesuai dengan Laporan Penilaian Jaminan SHM No. 837 tanggal 28 Maret 2022 dimana dalam laporan tersebut Nilai Likuidasi terhadap SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan adalah sebesar Rp 99.900.000,- (Sembilan Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah);
- Bahwa semua langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik. Sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan perundang- undangan harus mendapat perlindungan hukum;

Halaman 62 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan sanggahan dalam jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatannya Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya, karena dalam Posita gugatan dan Petitum gugatan tidak berkesesuaian, dalam posita menyebut nomor Sertifikat Hak Tanggunga (SHT) dan Nomor Akata Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) sedangkan dalam Petitum Gugatan tidak menyebutkan nomor-nomor Sertifikat Hak Tanggunga (SHT) dan Nomor Akata Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan jelas maka gugatan tidak jelas atau kabur (Obseuur Lebel) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan sanggahan dalam jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa obyek sengketa I sebagaimana tertulis dalam gugatan Para Penggugat pada point.1 huruf a, bukanlah hak dari Para Penggugat lagi melainkan sudah menjadi hak hukum Tergugat IV, Hal tersebut berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.405/50/2022, tanggal 22 September 2022 begitu juga dengan obyek sengketa II sebagaimana tertulis dalam gugatan Para Penggugat pada point.1 huruf b, obyek sengketa tersebut sudah bukan lagi menjadi hak Para Penggugat melainkan menjadi hak Tergugat III, Hal tersebut berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No 405/50/2022 tanggal 03 Oktober 2022 dan terhadap dalil Para Penggugat sebagaimana tertulis dalam dalil gugatan pada point.1 huruf c, Maka Tergugat III dan Tergugat IV tidak mempunyai kapasitas untuk menanggapi, karena bukan domain Tergugat III dan Tergugat IV atas obyek sengketa III tersebut;
- Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV juga tidak akan menanggapi secara detail, karena terhadap persoalan ada tidaknya somasi Tergugat I kepada Para Penggugat dalam perkara aquo menjadi domain Tergugat I untuk menanggapi selaku Kreditur, akan tetapi menurut hemat Tergugat III dan Tergugat IV jika obyek hak tanggungan yang diajukan oleh Kreditor/Tergugat I telah diterima oleh Turut Tergugat II, maka seluruh syarat pengajuan lelang sudah terpenuhi dengan baik, dan terkait hasil lelang atas obyek sengketa II (gugatan Para Penggugat pada point.12 huruf a),Tergugat III telah mendapatkan hasil lelang sebesar

Halaman 63 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Rp.350.000.000,- Sedangkan terkait hasil lelang atas obyek sengketa I (gugatan Para Penggugat pada point.12 huruf c),Tergugat IV telah mendapatkan hasil lelang sebesar Rp.110.500.000,-(Seratus Sepuluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan terhadap obyek Sengketa III, Tergugat III dan Tergugat IV tidak berkompeten untuk menanggapinya, karena Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengikuti proses lelang atas obyek sengketa III sebagaimana dimaksud oleh Para Penggugat (gugatan Para Penggugat pada point.12 huruf b), melainkan menjadi domain Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menanggapinya;

- Bahwa lelang hak tanggungan dalam perkara aquo sudah sesuai prosedur hukum yang ada (Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan jo Peraturan Menteri Keuangan No.27 tahun 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang), sehingga tidak ada hukum yang dilanggar oleh Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat, dengan demikian, jika Para Penggugat merasa dirugikan, tentu hal tersebut mengada-ngada dan tidak benar;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan sanggahan dalam jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa posita gugatan angka 4 halaman 4, Para Penggugat mendalilkan Turut Tergugat I tidak memberikan salinan SHT (Sertipikat Hak Tanggungan). Perlu diperhatikan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), menyebutkan bahwa, "Sebagai tanda adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku." Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, sehubungan dengan obyek perkara dapat disampaikan sebagai berikut :
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 837/Desa Panjang, Kecamatan Kedungadem seluas 1.332 M², terbit tanggal 12 September 2015 atas nama pemegang hak pertama BUDI SETYAWAN.
 - Tanggal 09 Februari 2016 didaftarkan pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 316/2016 atas nama PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta.
 - Tanggal 12 September 2017 dilakukan ROYA berdasarkan Surat Roya Nomor. R08.Br.BJK/205/2017 dari PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. KCP MMU Bojonegoro Kedungadem, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 316/2016 dihapus.
 - Tanggal 21 Juni 2018 didaftarkan pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 1607/2018 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat.
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1070/Desa Kedungadem, Kecamatan Kedungadem seluas 382 M², terbit tanggal 16 Juli 1997 atas nama pemegang hak pertama H. KINA MURTININGSIH.
 - Tanggal 24 Februari 2010 didaftarkan pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 266/2010 atas nama PT. BANK MEGA Tbk. Berkedudukan di Jakarta.
 - Tanggal 17 Juli 2013 dilakukan ROYA berdasarkan Surat Roya Nomor: BJN-LGL/II/13 dari PT. BANK MEGA Tbk. Kantor Cabang Bojonegoro, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 266/2010 dihapus
 - Tanggal 02 September 2013 didaftarkan pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 1737/2013 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat.
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 855/Desa Kedungadem, Kecamatan Kedungadem seluas 537 M², terbit tanggal 31 Maret 1989 atas nama pemegang hak pertama YOYOK YACHANAN.
 - Pada tanggal yang sama didaftarkan peralihan hak karena jual beli menjadi atas nama Kina Murtiningsih, berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan M.S. Harjanto selaku PPAT Kecamatan Kedungadem tanggal 29-10-1988 Nomor 161/Reg/X/1988.

Halaman 65 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

- Tanggal 04 April 2008 didaftarkan pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 311/2008 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat. Tanggal 17 Juli 2013 dilakukan ROYA berdasarkan Surat Roya Nomor: B.868.KC-IX/ADK/07/2013 dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bojonegoro, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 311/2008 dihapus.
- Tanggal 02 September 2013 didaftarkan pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 1737/2013 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan sanggahan dalam jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 13 September 2022 merupakan lelang berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Saudara Moch. Ramdhani, Pgs. Pemimpin Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bojonegoro, sesuai surat permohonan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B.4525-KC-IX/ADK/08/2022 2022 perihal Permohonan Lelang Ulang E-Auction (Closed Bidding);
- Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo, telah dilakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif oleh Turut Tergugat II. Oleh karena itu, Penggugat sangat tidak tepat dalam menyatakan bahwa karena Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) cacat hukum, maka secara otomatis pelangan terhadap objek tanah Penggugat I dan Penggugat II, yang diajukan oleh Tergugat I melalui perantara Turut Tergugat II, adalah tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan dasar dasar dari pelelangan atas objek tanah tersebut merupakan APHT yang cacat hukum.
- Bahwa berdasarkan dokumen permohonan lelang yang telah diterima oleh Turut Tergugat II dari Tergugat I selaku Penjual, meskipun Debitur (Para Tergugata quo) telah melakukan cidera janji/wanprestasi dalam melakukan pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun kreditur tetap memberikan kesempatan kepada Debitur dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur untuk

Halaman 66 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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)



melunasi hutangnya, sebagaimana terlihat dalam surat-surat peringatan yang disampaikan Kreditur kepada Debitur;

- Bahwa terhadap surat permohonan penjualan secara lelang a quo, maka Turut Tergugat II memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif. Setelah dilakukan pengecekan oleh Turut Tergugat II, dokumen dinyatakan telah lengkap secara administratif sehingga telah memenuhi persyaratan untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 11 PMK No. 213/2020 ;
- Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah sah dan sesuai dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung) Tahun 2007 menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;
- Bahwa Turut Tergugat II dalam hal ini telah melaksanakan penjualan secara lelang terhadap obyek lelang a quo atas permohonan dari Tergugat I. Hal tersebut adalah sesuai dengan kapasitasnya dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 213/2020 serta tidak ada permintaan atau putusan yang memerintahkan penundaan/pembatalan rencana lelang atas objek lelang a quo.

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Apakah Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT) sebagai dasar Akta Pembebanan Hak tanggungan (APHT) dengan No. 36/2017 tertanggal 09-10-2017 (Objek Sengketa I), APHT dengan No. 11/2013 tertanggal 01-08-2013 (Objek Sengketa II) dan APHT dengan No. 11/2013 tertanggal 01-08-2013 (Objek Sengketa III) yang dibuat oleh Tergugat II yang menjadi dasar Hak Tanggungan (HT) dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dengan No. 1607/2018, No. 1737/2013 dan No. 1737/2013 adalah cacat hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-27, Tergugat II telah mengajukan bukti berupa bukti T.2-1 sampai dengan T.2-9, Tergugat III telah mengajukan bukti berupa bukti T.III-1 sampai dengan T.III-3, Tergugat IV telah mengajukan bukti berupa bukti T.IV-1 sampai dengan T.IV-3, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti berupa bukti T.T.I-1 sampai dengan T.T.I-3, dan Turut Tergugat II telah mengajukan bukti berupa bukti T.T.2-1 sampai dengan T.T.2-14,. Dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV , Turut Tergugat I dan Turut tergugat II tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan MA nomor : 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang bahwa mengenai pokok permasalahan apakah Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT) sebagai dasar Akta Pembebanan Hak tanggungan (APHT) dengan No. 36/2017 tertanggal 09-10-2017 (Objek Sengketa I), APHT dengan No. 11/2013 tertanggal 01-08-2013 (Objek Sengketa II) dan APHT dengan No. 11/2013 tertanggal 01-08-2013 (Objek Sengketa III) yang dibuat oleh Tergugat II yang menjadi dasar Hak Tanggungan (HT) dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dengan No. 1607/2018, No. 1737/2013 dan No. 1737/2013 adalah cacat hukum? maka Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat bahwa atas pinjaman dan juga fasilitas kredit tersebut Penggugat I tidak pernah diberikan salinan dokumen terkait Perjanjian Kredit (PK) dari Tergugat I, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dari Tergugat II dan Turut Tergugat I, maupun pihak yang terafiliasi oleh Tergugat I yaitu Tergugat II;

Bahwa atas APHT dengan No. 36/2017 tertanggal 09-10-2017 (Objek Sengketa I), APHT dengan No. 11/2013 tertanggal 01-08-2013 (Objek Sengketa II) dan APHT dengan No. 11/2013 tertanggal 01-08-2013 (Objek Sengketa III) yang dibuat oleh Tergugat II, merupakan akta yang cacat hukum karena dalam pembuatan ketiga APHT tersebut, dibuat tidak berdasarkan Akta Surat Kuasa

Halaman 68 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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)



Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), hal ini terjadi karena Penggugat I dan II tidak pernah memberikan atau menandatangani Akta Surat Kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT), SKMHT sendiri harus dalam bentuk akta notarial (akta yang dibuat, dibacakan dan ditandatangani dihadapan Notaris) dalam perkara *a quo* Para Penggugat tidak pernah menandatangani SKMHT dihadapan Tergugat II, sehingga secara *mutatis mutandis* APHT yang dibuat oleh Tergugat II cacat hukum dan apabila diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Bojonegoro juga SHT cacat hukum;

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Tanggungan tersebut cacat hukum. Maka, secara otomatis pelelangan terhadap objek tanah Penggugat I dan II, yang diajukan oleh Tergugat I melalui perantara Turut Tergugat II, adalah tidak sah dan batal demi hukum dikarenakan dasar dari pelelangan atas objek tanah tersebut merupakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang cacat hukum;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) 855, atas nama Pemegang hak milik Kina Murtiningsih adalah milik Penggugat II yang telah dijaminkan pada Bank BRI/Tergugat I sebagai Hak Tanggungan sebagaimana bukti T.I-15 dan bukti T.I-14 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan dan bukti P.1 sama dengan bukti T.I-11;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat I meminjam Objek Sengketa II dan III atau huruf b dan c yang tersebut (diatas) dari Penggugat II, kemudian oleh Penggugat I dijadikan jaminan (agunan) pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Pembantu Kedungadem yang terletak di Jl. Gajah Mada Kedungadem Bojonegoro dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 150.000.000.-(seratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian diambil-alih (*take-over*) oleh Tergugat I dengan tambahan fasilitas (suplesi) kredit senilai Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dengan total keseluruhan kredit sebesar Rp. 1.200.000.000.- (satu miliar dua ratus juta rupiah) dengan sistem rekening koran;

Menimbang, bahwa bukti P-2 dan P-3 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 dan 2022 adalah bukti Pembayaran pajak bagi yang menggarap atau menguasai tanah bukan bukti kepemilikan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa bukti P-4 berupa Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah berdasarkan Surat Nomor 270/345/412.409.04/2022 yang dikeluarkan Desa Panjang, Kecamatan Kedungadem, Kabupaten Bojonegoro, dan bukti P-5 berupa Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah berdasarkan Surat Nomor

Halaman 69 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

590/111/412.490.10/2022 yang dikeluarkan Desa Kedungadem, Kecamatan Kedungadem, Kabupaten Bojonegoro dan bukti P-6 berupa Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah berdasarkan Surat Nomor 590/112/412.490.10/2022 yang dikeluarkan Desa Kedungadem, Kecamatan Kedungadem, Majelis berpendapat bahwa kepala desa bukan pejabat atau lembaga penilai (*appraisal*) tanah lelang sebagaimana dalam peraturan perundang undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti dari Para Penggugat, bahwa Para Penggugat tidak bisa membuktikan bahwa Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) cacat hukum sebagaimana yang dalilkan Para Penggugat dan gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dalam jawabannya membantah dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat II merupakan akta yang cacat hukum karena dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sehingga pelelangan yang Tergugat I ajukan melalui Turut Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum, dalil tersebut sangatlah sesat dan tidak sesuai daengan fakta oleh karena itu Tergugat I bantah dengan tegas. Dapat Tergugat I tegaskan, bahwa telah terjadi hubungan hukum berupa hutang piutang antara Tergugat I selaku Kreditur dengan Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) selaku debitur seperti yang tertuang pada Akta Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 4 Juli 2013 yang telah dilakukan beberapa kali perubahan, yang terakhir sesuai dengan Akta Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 74 tanggal 26 Agustus 2019. Terhadap hubungan hutang piutang tersebut kemudian Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) dan Hj. Kina Murtiningsih (Penggugat II) telah memberikan asetnya berupa SHM No. 837/Desa Panjang atas nama Budi Setiawan, SHM No. 855/Kedungasem atas nama Kina Murtiningsih, dan SHM No. 1070/Kedungasem atas nama H. Kina Murtiningsih kepada Tergugat I yang diikat dengan Hak Tanggungan. Pemberian sertifikat-sertifikat tersebut telah jelas dilakukan oleh Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) dan Hj. Kina Murtiningsih (Penggugat II) serta terhadap pengikatan Hak Tanggungan atas sertifikat-sertifikat tersebut, Budi Setiawan (Penggugat I) dan Nyonya Mildya Rohmanawati (istri Penggugat I) dan Hj. Kina Murtiningsih (Penggugat II) juga telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berdasar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 79 tanggal 22 September

Halaman 70 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 8 tanggal 4 Juli 2013. Dokumen-dokumen tersebut ditandatangani oleh Para pemilik sertifikat tersebut di hadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. Yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 36/2017 tanggal 9 Oktober 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11 tanggal 1 Agustus 2013 yang masing-masing dibuat oleh/dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. Yang kemudian terbit lah Sertifikat Hak Tanggungan No. 1607/2018 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1737/2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro. Adalah sesuatu yang benar- benar tidak masuk akal dan logika bagaimana mungkin bisa Para Penggugat mengingkari perikatan yang telah dibuatnya sendiri. Hal ini tentu menunjukkan itikad tidak baik dari Para Penggugat serta keterangan yang diberikan adalah kebohongan belaka;

Menimbang, bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diajukan oleh Tergugat I adalah bukti T.I-8 berupa Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 79 tanggal 22 September 2017 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH., dan ditandatangani oleh Penggugat I dan isteri bernama Mildya Rohmanawati;

Menimbang, bahwa bukti T-13 berupa Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 8 tanggal 4 Juli 2013 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. Yang ditandatangani oleh Penggugat II;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan bukti T.I-8 berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 79 tanggal 22 September 2017 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH., maka lahirlah Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 36/2017 tanggal 9 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH. Sebagaimana bukti T. I – 9, dan seterusnya bukti T.I-10 berupa Sertifikat Hak Tanggungan No. 1607/2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro;

Menimbang, bahwa begitu juga dengan bukti T. I – 13 berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 8 tanggal 4 Juli 2013 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama Winarni, SH., maka lahirlah Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11 tanggal 1 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bojonegoro atas nama

Halaman 71 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Winarni, SH. Sebagaimana bukti T. I – 14, dan sebagai dasar bukti bukti T. I – 15 berupa Sertifikat Hak Tanggungan No. 1737/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (vide bukti T.I-8 dan bukti T.I-13) tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.T.2-1 berupa Risalah Lelang Nomor 405/50/2022 tanggal 13 September 2022, bukti T.T.2-2 berupa Surat Tergugat I Nomor B.2425/KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 2 Agustus 2022, bukti T.T.2-3 berupa Surat Turut Tergugat I Surat Nomor S-1156/KNL.1006/2022 tanggal 26 Agustus 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, bukti T.T.2-4 berupa Surat Tergugat I Nomor B.3873/KC-IX/ADK/11/2021 tanggal 05 Nopember 2021 sebagai Peringatan Pertama, bukti T.T.2-5 berupa Surat Tergugat I Nomor B.4193/KC-IX/ADK/12/2021 tanggal 03 Desember 2021 sebagai Peringatan Kedua, bukti T.T.2-6 berupa Surat Tergugat I Nomor B.4435/KC-IX/ADK/12/2021 tanggal 21 Desember 2021 sebagai Peringatan Ketiga, bukti T.T.2-7 berupa Surat Tergugat I Nomor B.2733/KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 05 Nopember 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang E-Auction (Closed Bidding), bukti T.T.2-8 berupa Surat Tergugat I Nomor B.2734/KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 29 Agustus 2022 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang E-Auction (Closed Bidding), bukti T.T.2-9 berupa Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Koran “Memorandum” tanggal 2 September 2022, bukti T.T.2-10 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Nomor 42758/2022, bukti T.T.2-11 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Nomor 42757/2022, bukti T.T.2-12 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Nomor 42759/2022, bukti T.T.2-13 berupa fotocopy yang telah dilegalisir Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab.Bojonegoro yang berkepal “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” Nomor 1737/2013 tanggal 2 September 2013, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2013 tanggal 01 Agustus 2013, dan bukti T.T.2-14 berupa fotocopy yang telah dilegalisir Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab.Bojonegoro yang berkepal “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” Nomor 1607/2013 tanggal 21 juni 2018, berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan

Halaman 72 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

Nomor 36/2017 tanggal 09 Oktober 2017 Majelis berpendapat bahwa lelang tersebut sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan sesuai dengan hukum maka berdasarkan bukti T.III-3 sama dengan bukti T.T.I-2 berupa Sertifikat Hak Milik/ buku Tanah Buku Tanah Hak Milik No. 1070/Desa Kedungadem, Kecamatan Kedungadem, bukti T.III-2 berupa Kutipan Risalah Lelang No.405/50/2022, atas sebidang tanah seluas 352 M2 berikut Bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana SHM No. 1070 atas nama H.Kina Murtiningsih, dengan pemenang lelang atas nama Lisnawati/tergugat III, danbukti T.IV-3 sama dengan bukti T.T.I-1 berupa Sertifikat Hak Milik/ buku Tanah Buku Tanah Hak Milik No. 837/Desa Panjang, Kecamatan Kedungadem, bukti T.IV-2 berupa Kutipan Risalah Lelang No.405/50/2022, atas sebidang tanah seluas 1.332 M2 berikut segala sesuatu diatasnya sebagaimana SHM No. 837 ats nama Budi Setyawan, dengan pemenang lelang atas nama Ahmad Abdul Azis/Tergugat IV , maka Tergugat III dan Tergugat IV sebagai Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- Putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- Putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: 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.
- Putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 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;
- [SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#), mengatur mengenai kriteria Pembeli

Halaman 73 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum;

- [SEMA RI Nomor 7 tahun 2012](#) butir ke-IX: *Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).*

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka Tergugat III dan tergugat IV sebagai Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 880 K/Sip/1973, tanggal 13 Mei 1975, dalam kaidah hukumnya ditentukan bahwa "Bilamana Judex Facti menilai bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan posita gugatannya, dan Hakim dalam putusannya akan menolak gugatan Penggugat, maka Hakim tidak perlu lagi membebaskan kepada Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya";

Menimbang bahwa oleh karena Para Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya maka petitum dari Para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat di tolak maka Para Penggugat berada dipihak yang kalah sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR terhadap Para Penggugat di hukum untuk membayar biaya-biaya yang telah ditimbulkan dalam memeriksa dan mengadili perkara ini yang besarnya akan di sebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007, [SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dan](#) Pasal-Pasal dalam HIR serta peraturan perundang - undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp.1.655.000,00 (satu juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Halaman 74 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro, pada hari Senin, tanggal 20 Pebruari 2023, oleh kami, **Ainun Arifin, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Ida Zulfamazidah, S.H.,M.H** dan **Sonny Eko Andrianto,S.H.** ,masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn tanggal 28 Desember 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 23 Pebruari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dan **Arung Wimbawan,S.H.,M.Hum.**, sebagai Panitera Pengganti, serta Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat , Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II secara elektronik dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Ida Zulfamazidah, S.H. M.H.

Ainun Arifin, S.H., M.H.

Sonny Eko Andrianto,S.H.

Panitera Pengganti,

Arung Wimbawan,S.H.,M.Hum.

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp.	50.000,00
3. Penggandaan	: Rp.	45.000,00
4. Biaya Panggilan	: Rp.	1.425.000,00
5. PNBP	: Rp.	70.000,00
6. Materai	: Rp.	20.000,00
7. Redaksi Putusan	: Rp.	10.000,00
Jumlah	: Rp.	1.655.000,00

(satu juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah).

Halaman 75 dari 75 Putusan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjn