



PUTUSAN

Nomor 15 / Pdt.G / 2024 / PN.Slw.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Slawi, yang mengadili perkara perdata Gugatan pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

KASWIYAH;

Email: myluck66699@gmail.com, Tempat, tanggal lahir: Tegal, 2 November 1974, pekerjaan pedagang, bertempat tinggal di Desa Berkat RT 03 RW 02 Kec. Tarub Kab. Tegal. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

MELAWAN

1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. KANTOR CABANG SLAWI;

Email: joddy7888@gmail.com, beralamat di Jl. Sutomo No. 03 Kec. Slawi Kab. Tegal Jawa Tengah 52419. Diwakili oleh Mohamad Sigit Susanto, Pemimpin Cabang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Banjar Ranuandityo, Wisnu Yudanto, Reza Novananda, Andie Yan Setiawan, Joddy Burhan Firmansyah dan Anna Putri Pamungkas, para karyawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Regional Office Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.571-BO-VIII/CRO/04/2024 tanggal 16 April 2024 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi dengan Nomor 118/SK/4/2024. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TEGAL;

Email: hi.kpknltegal@gmail.com, beralamat di Jl. KS. Tubun No. 12 Randugunting Kec. Tegal Selatan, Kota Tegal, Jawa Tengah 52131. Diwakili oleh Tri Wahyuningsih Retno Mulyani, Kepala Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D. I. Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hermawan Sukmajati, Sri Warsiyati, Abdul Khalim, Banu Hasmoro, Septia Kurniawan, Suharyadi, Kusmayanti dan Rita Ambarsari, para karyawan KPKNL Tegal dan Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D. I. Yogyakarta, berdasarkan Surat

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus Nomor SKU-49/MK.6/WKN.09/2024 tanggal 23 April 2024 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi dengan Nomor 133/SK/5/2024. Selanjutnya disebut sebagai turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah memperhatikan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Slawi, tanggal 25 Maret 2024 Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw., tentang Penetapan Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini;

Telah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 25 Maret 2024 Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw., tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ini;

Telah mendengar Saksi-Saksi dan memeriksa surat-surat bukti di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 17 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 25 Maret 2024, dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki pinjaman dengan Tergugat yang terdiri dari:

1) Kredit Lokal Atas nama KASWIYAH (PENGGUGAT) No.Rekening. 0661-01-007274-10-1 dengan Pokok Pinjaman senilai Rp. 950.000.000,- (Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) tanggal 29 Oktober 2021;

2) Kredit Modal Kerja *Revolving Credit* atas nama KASWIYAH (PENGGUGAT) No.Rekening. 0661-01-001936-15-3 dengan Pokok Pinjaman 1.400.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) tanggal 22 Februari 2022;

2. Bahwa pinjaman tersebut diajukan Penggugat dengan jaminan sebagai berikut:

1) Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya tersebut dalam SHM No.00197 atas nama Wahyuno, luas 123 m², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal;

2) Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya tersebut dalam SHM No.00198 atas nama 1.

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.

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)



Waluyo 2. Kaswiyah, luas 123 m², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal;

3. Bahwa Penggugat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat dengan membayar angsuran secara berkala setiap bulannya mulai dari bulan November tahun 2021 dan berjalan dengan lancar dengan total senilai Rp. 199.000.000,- (seratus sembilan puluh sembilan juta rupiah);

4. Bahwa pada bulan September 2022 usaha Penggugat mengalami masalah yang menyebabkan Penggugat kesusahan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari Penggugat dan tidak mampu membayar angsuran untuk beberapa bulan kedepan kepada Tergugat;

5. Bahwa Penggugat melakukan komunikasi dengan Tergugat untuk memohon keringanan terkait mekanisme angsuran pembayaran pinjaman kepada Tergugat, namun tidak ada jawaban yang berarti dari Tergugat dan cenderung memaksakan untuk tetap membayar angsuran sesuai dengan perjanjian awal;

6. Bahwa karena mengingat usaha Penggugat mulai membaik. Penggugat dengan beritikad baik melakukan angsuran kembali pada bulan Desember 2022 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

7. Bahwa tidak berlangsung lama usaha Penggugat mengalami masalah Kembali yang menyebabkan Penggugat kesusahan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari Penggugat dan tidak mampu membayar angsuran untuk sementara kepada Tergugat;

8. Bahwa Penggugat melakukan permohonan kepada Tergugat untuk memohon untuk keringanan kewajiban yang harus dibayarkan serta keringanan terkait mekanisme pembayaran angsuran sebagai bentuk komitmen dan itikad baik Penggugat untuk berupaya melunasi kewajiban pinjaman kepada Tergugat namun tidak ada jawaban yang berarti dari Tergugat dan memaksakan untuk tetap membayar angsuran sesuai dengan perjanjian awal;

9. Bahwa Penggugat menerima surat peringatan 1 tanggal 30 Oktober 2023, surat peringatan 2 tanggal 8 Desember 2023, surat peringatan 3 tanggal 4 Januari 2023. Penggugat setiap mendapatkan surat peringatan dari Tergugat selalu memohon untuk keringanan kewajiban yang harus dibayarkan serta keringanan terkait mekanisme pembayaran angsuran namun tidak ada jawaban yang berarti serta dengan sengaja mengacuhkan permohonan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa pada tanggal 28 Februari 2024 Penggugat mendapatkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Mengosongkan Objek dari Tergugat berdasarkan Surat KPKNL [No. S-126/KNL.0904/2024](#) tanggal 22 Februari 2024 bahwa barang jaminan hutang Penggugat akan diumumkan melalui surat kabar harian Suara Merdeka dan harus mengosongkan objek yang akan dilelang maksimal tanggal 20 Maret 2024 dan pelaksanaan lelang akan dilaksanakan pada hari Kamis, 28 Maret 2024 Pukul 11.00 WIB di Kantor KPKNL Tegal (TURUT TERGUGAT) dengan subyek dan obyek lelang sebagai berikut;

1) Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya tersebut dalam SHM No.00197 atas nama Wahyuno, luas 123 m², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal, limit lelang Rp. 1.532.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh dua juta rupiah), uang jaminan Rp. 306.400.000,- (tiga ratus enam juta empat ratus ribu rupiah);

2) Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya tersebut dalam SHM No. 00198 atas nama 1. Waluyo 2. Kaswiyah, luas 123 m², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal, limit lelang Rp. 1.463.000.000,- (satu milyar empat ratus enam puluh tiga juta rupiah), uang jaminan Rp. 292.600.000,- (dua ratus sembilan puluh dua juta enam ratus ribu rupiah);

11. Bahwa Penggugat dirugikan dikarenakan tidak ada pemberitahuan dalam surat peringatan 1 hingga surat peringatan 3 dari Tergugat bahwa tanah berikut bangunan tersebut yang menjadi jaminan akan dilelang serta uang limit dari objek lelang tersebut terlalu rendah/tidak realistis yang bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang menyebabkan bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. karena perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata;

12. Bahwa Penggugat mengalami kerugian Materiil Yakni Hilangnya Keuntungan dan kehilangan hak untuk menguasai tanah objek sengketa tersebut akibat dari upaya pengosongan objek yang akan dilakukan lelang tersebut yang semestinya didapat (*Loss Profit*) dari

Halaman 4 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



pendapatan penyewaan tanah dan atau pemanfaatan tanah tersebut dengan rincian keuntungan sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah)/hari selama 20 hari dengan total Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

13. Bahwa selain kerugian materiil, Penggugat mengalami kerugian immaterial dimana reputasi/nama baik Penggugat tercemar dan hilangnya kepercayaan kepada Penggugat serta waktu, tenaga, dan pikiran yang terbuang sia-sia yang jika di nilai dengan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

14. Bahwa karena perbuatan Tergugat tersebut Penggugat memohon kepada majelis hakim untuk membatalkan proses lelang terhadap objek lelang sebagai berikut:

1) Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya tersebut dalam SHM No.00197 atas nama Wahyuno, luas 123 m², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal;

2) Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya tersebut dalam SHM No.00198 atas nama 1. Waluyo 2. Kaswiyah, luas 123 m², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal;

15. Bahwa untuk menjamin agar pelaksanaan putusan ini tidak berlarut-larut karena Tergugat sengaja mengulur-mengulur waktu, mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng kepada Penggugat untuk setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan putusan perkara ini;

16. Bahwa mohon Tergugat dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini seluruhnya secara tanggung renteng;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Slawi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat yang telah memproses lelang tanpa ada pemberitahuan sebelumnya kepada Penggugat serta uang limit dari objek lelang tersebut terlalu rendah/tidak realistis yang bertentangan



dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang menyebabkan bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

3. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materiil hilangnya keuntungan (*Loss Profit*) yang seharusnya didapat Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian immaterial secara tunai dan secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

5. Membatalkan proses lelang terhadap objek lelang sebagai berikut:

1) Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya tersebut dalam SHM No. 00197 atas nama Wahyuno, luas 123 m², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal;

2) Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya tersebut dalam SHM No.00198 atas nama 1. Waluyo 2. Kaswiyah, luas 123 m², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal;

6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng kepada Penggugat untuk setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan putusan perkara ini;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini seluruhnya secara tanggung renteng;

SUBSIDAIR;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir sendiri, sedangkan Tergugat dan turut Tergugat hadir Kuasanya, dan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, tanggal 3 Februari 2016 tentang prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim menyarankan kepada kedua belah pihak untuk terlebih dahulu menempuh serta mengupayakan perdamaian dengan bantuan mediator yang ditunjuk sendiri oleh para pihak;

Menimbang, bahwa para pihak dipersidangan menyerahkan kepada Majelis Hakim, sehingga atas persetujuan kedua belah pihak berperkara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis Hakim berdasarkan Penetapan Penunjukan Hakim Mediator Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw., tertanggal 6 Mei 2024, telah menunjuk dan menetapkan Eldi Nasali, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Slawi sebagai Hakim Mediator untuk memediasi kedua belah pihak yang berperkara untuk mengupayakan perdamaian diantara para pihak;

Menimbang, bahwa ternyata perdamaian antara kedua pihak tidak tercapai sebagaimana dilaporkan oleh Hakim Mediator Eldi Nasali, SH., MH. tersebut kepada Majelis Hakim dalam laporannya tanggal 20 Mei 2024;

Menimbang, bahwa walaupun perdamaian melalui mediasi tidak berhasil, namun Majelis Hakim masih memberi kesempatan kepada pihak-pihak untuk melakukan upaya damai walaupun perkara ini dilanjutkan pemeriksaannya, sehingga dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat Gugatan Penggugat dan menyatakan tidak ada perubahan/perbaikan redaksional dalam gugatannya dan menyatakan tetap mempertahankan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Eksepsi dan Jawabannya tertanggal 5 Juni 2024 dalam Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI;

EKSEPSI I;

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang lengkap karena kekurangan pihak (*plurium litis consortium*);

1. Bahwa pada posita dan petitum gugatan a quo, Penggugat mendalilkan dan menuntut bahwa Penggugat dirugikan dikarenakan tidak ada pemberitahuan dalam surat peringatan 1 hingga surat peringatan 3 dari Tergugat bahwa tanah berikut bangunan tersebut yang menjadi jaminan akan dilelang serta uang limit dari objek lelang tersebut terlalu rendah/tidak realistis yang bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang menyebabkan bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat adalah sebagai perbuatan melawan hukum, membatalkan proses lelang terhadap objek lelang sebagai berikut : Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan diatasnya tersebut dal am SHM No.00197 atas nama Wahyuno, luas 123 m2, terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten legal dan Sebidang tanah dan bangunan

Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.

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

berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya tersebut dalam SHMNo.00198 atas nama 1. Waluyo 2. Kaswiyah, luas 123 m2, terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal;

2. Bahwa yang harus Penggugat pahami adalah berdasar hubungan hukum berupa hutang piutang antara Kaswiyah/Penggugat dan Waluyo selaku debitur dengan Tergugat selaku kreditur, debitur telah menyerahkan agunan berupa SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu suami Kaswiyah dan SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah yang telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasar SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu suami Kaswiyah. Sertifikat Hak Tanggungan No. 04552/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 401/2022 tanggal 1 Agustus 2022 yang ditandatangani dihadapan PPAT/Notaris Kabupaten Tegal atas nama Ratna Kuswati, SH.M.K.n., SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah. Sertifikat Hak Tanggungan No. 01299/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 501/2021 yang ditandatangani dihadapan PPAT/Notaris Kabupaten Tegal atas nama Ratna Kuswati SH.M.Kn.;

3. Bahwa Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian sesuai dengan Pasal Sesuai Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 15 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, diketahui bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak akan terjadi tanpa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT tersebut di atas;

4. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal yang mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 04522/2022 dan 01299/2022 seharusnya juga diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo;

5. Bahwa dengan diikatnya SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu suami Kaswiyah dan SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah dengan Hak Tanggungan sebagai agunan pada Tergugat maka menjadikan status Tergugat sebagai Kreditur preferent/kreditur yang diutamakan dan memberikan kewenangan bagi Tergugat untuk mengajukan lelang terhadap SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu

Halaman 8 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.

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)



suami Kaswiyah dan SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah baik parate maupun fiat eksekusi apabila debitur/Kaswiyah/Penggugat dan Waluyo wanprestasi. Sehingga apabila Penggugat keberatan terkait dengan pelelangan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum maka PPAT/Notaris Kabupaten Tegal atas nama Ratna Kuswati, SH.M.K.n. dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal harus dimasukkan sebagai pihak selaku Tergugat / Turut Tergugat dalam perkara a quo;

6. Bahwa selanjutnya sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 29 Oktober 2021 dan Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 22 Februari 2022 yang ditandatangani dihadapan Notaris Kabupaten Tegal atas nama Ratna Kuswati, SH., M.Kn. nampak bahwa Waluyo merupakan Pihak Kedua/ Debitur yang menggabungkan diri-diri masing-masing untuk menanggung hutang tersebut sejumlah dibawah ini atau segala hutang yang akan timbul sehubungan dengan perjanjian ini, sehingga dengan demikian baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama bertanggung jawab renteng (hoofdelijk). Oleh sebab itu apabila terdapat keberatan seperti yang terdapat pada gugatan a quo yang berkaitan mengenai kredit maupun agunan seharusnya Waluyo (suami Penggugat) diikutsertakan sebagai pihak pada perkara a quo;

7. Bahwa dengan tidak mengikutsertakan PPAT/Notaris Kabupaten Tegal atas nama Ratna Kuswati, SH.M.K.n., Kantor Petanahan Kabupaten Tegal, dan Waluyo sebagai pihak dalam gugatan a quo mengakibatkan bahwa gugatan a quo merupakan Gugatan yang Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Maka, 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;

Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (obscure libel);

1. Bahwa dalam perkara a quo, keberatan Penggugat sehingga pada akhirnya mengajukan gugatan adalah karena Tergugat yang mengajukan



permohonan lelang terhadap obyek agunan debitur melalui KPKNL Tegal;

2. Bahwa dapat Tergugat jelaskan bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum berupa hutang piutang dengan Tergugat dimana Penggugat selaku pemilik juga turut memberikan SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyo suami Kaswiyah dan SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah kepada Tergugat sebagai agunan dan diikat dengan Hak Tanggungan;

3. Bahwa dalam mengajukan gugatan, sudah sepatutnya Penggugat menyusun gugatan secara terperinci dengan menyertakan dasar-dasar fakta (feitelijke grond) dan dasar hukum (rechtelijke grond) yang jelas agar surat gugatan dari Penggugat menjadi komprehensif;

4. Bahwa namun pada kenyataannya, dalam penyusunan gugatannya Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dasar hukum – dasar hukum yang relevan dan hanya berpatokan pada opini pribadi Penggugat dimana menurut Penggugat, Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mengajukan lelang atas obyek/aset milik Penggugat. Pengajuan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat pun tanpa menyertakan dasar hukum yang jelas. Dalam mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat pada faktanya tidak menguraikan satu per satu perbuatan yang didalilkan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara dan doktrin ilmu hukum yang ada;

5. Bahwa dengan tidak diuraikannya secara rinci dan jelas perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat serta dengan tidak dikaitkannya perbuatan-perbuatan tersebut dengan ketentuan hukum yang relevan, mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur/ tidak jelas (obscuur libel);

6. Bahwa tentunya hal ini sangatlah berbahaya bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo maupun pihak berperkara lain dalam perkara a quo dikarenakan kondisi yang demikian dapat menyebabkan pemeriksaan terhadap perkara menjadi tidak komprehensif dan berpotensi untuk membawa ketidakadilan bagi Para Pihak yang berperkara;

7. Bahwa sesuai Yurisprudensi MA No.616/K/Sip/1973 disebutkan bahwa gugatan yang tidak memberikan dasar, alasan serta dasar hukum terhadap masalah dalam gugatan itu maka gugatan haruslah ditolak;

Halaman 10 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



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

B. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut;
2. Bahwa Tergugat menegaskan semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas ditolak oleh Tergugat;
3. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti hukum yaitu sebagai berikut bahwasanya Tergugat sebagai kreditur dan pemegang hak jaminan (in casu pemegang Hak Tanggungan) dengan itikad baik telah memenuhi seluruh ketentuan hukum yang berlaku;
4. Bahwa terdapat hubungan hukum berupa hutang piutang antara Tergugat selaku Kreditur dengan Kaswiyah/Penggugat dan Waluyo selaku Debitur dimana sebagaimana tertuang pada Akta Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 29 Oktober 2021 Debitur telah menerima fasilitas pinjaman berupa Kredit Investasi sejumlah Rp 950.000.000,- (Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 22 Februari 2022 yang ditandatangani dihadapan Notaris Kabupaten Tegal atas nama Ratna Kuswati, SH., M.Kn. Debitur telah menerima fasilitas pinjaman berupa Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 1.400.000.000,- (Satu Milyar);
5. Bahwa terhadap fasilitas pinjaman yang telah diterima Penggugat dan suami Penggugat/Waluyo selaku debitur tersebut, Debitur telah menyerahkan asetnya berupa SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu suami Kaswiyah dan SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah kepada Tergugat yang telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasar SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu suami Kaswiyah, Sertifikat Hak Tanggungan No. 04552/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 401/2022 tanggal 1 Agustus 2022 yang ditandatangani dihadapan PPAT/Notaris Kabupaten Tegal atas nama Ratna Kuswati, SH.M.K.n., SHM No.

Halaman 11 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah, Sertifikat Hak Tanggungan No. 01299/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 501/2021 yang ditandatangani dihadapan PPAT/Notaris Kabupaten Tegal atas nama Ratna Kuswati SH.M.Kn.;

6. Bahwa penyerahan dan pemberian Hak Tanggungan atas sertifikat tersebut dilakukan oleh pemilik atas SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyo suami Kaswiyah dan SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah, sehingga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang 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";

7. Bahwa kemudian Debitur atas nama Kaswiyah/Penggugat dan Waluyo wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran angsuran pinjaman seperti yang telah disepakati pada Akta Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 29 Oktober 2021 dan Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 22 Februari 2022 yang telah disepakati antara Tergugat dengan Kaswiyah/Penggugat dan Waluyo hingga kolektibilitas pinjamannya memburuk. Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat telah menderita kerugian karena Tergugat harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya;

8. Bahwa dengan wanprestasinya debitur tersebut, Tergugat telah melakukan penagihan tunggakan kewajiban kepada Kaswiyah/Penggugat dan Waluyo selaku debitur, baik menagih secara langsung maupun mengirimkan surat peringatan berupa:

- Surat Peringatan 1 No. B. 2385/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 30 Oktober 2023;
- Surat Peringatan 2 No. B. 2505/KC-VIII/ADK/12/2023 tanggal 8 Desember 2023;
- Surat Peringatan 3 No. B. 10/KC-VIII/ADK/04/2024 tanggal 4 Januari 2024;

Yang pada intinya Tergugat meminta kepada Debitur/Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya yaitu pembayaran kredit kepada Tergugat, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari



debitur ybs;

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

9. Bahwa dalam rangka melaksanakan hak Tergugat tersebut, Tergugat telah mengajukan permohonan lelang/Parate Eksekusi kepada KPKNL Tegal sebagaimana Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Pertama No. B. 226/KC-VIII/ADK/01/2024 tanggal 30 Januari 2024, lalu melangkapi berkas lelang seperti Perjanjian Kredit, Agunan, Pengikatan Hak Tanggungan, Surat Peringatan ke 1, 2, dan 3, dll;

10. Bahwa kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Tegal sebagaimana Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-216/KNL.0904/2024 tanggal 22 Februari 2024, Tergugat telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Penggugat/debitur sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Mengosongkan Objek Lelang No. B. 290a/KC-VIII/ADK/02/2024 tanggal 28 Februari 2024 kepada Kaswiyah dan Waluyo;

11. Bahwa Selain menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur, Tergugat juga telah melakukan Pengumuman Lelang dengan Pengumuman Pertama melalui selebaran dan Pengumuman Kedua melalui Media Cetak/Koran Suara Merdeka. Terhadap pelaksanaan lelang/parate eksekusi tersebut telah dilaksanakan oleh KPKNL Tegal dengan hasil tidak laku/tidak ada yang mengajukan penawaran;

12. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa pelaksanaan lelang terhadap SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu suami Kaswiyah dan SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah yang telah dilaksanakan oleh KPKNL Tegal telah sesuai dengan ketentuan khususnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak ada dasar bagi Penggugat untuk mendalilkan dan menuntut bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maupun lelang yang diajukan oleh Tergugat batal mengingat dalil dan tuntutan tersebut sesat dan tidak berdasar. Terlebih

Halaman 13 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



saat ini pelaksanaan lelang tersebut telah selesai dilaksanakan oleh KPKNL Tegal sehingga dalil-dalil dan tuntutan yang disampaikan Penggugat nampak tidak relevan dengan fakta yang ada;

13. Bahwa sampai dengan saat ini, Kaswiyah dan Waluyo selaku debitur masih memiliki kewajiban yang tidak dilaksanakan kepada Tergugat yaitu melakukan pembayaran kredit, apabila debitur an. Kaswiyah dan Waluyo masih tidak memiliki itikad baik, berdasar Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka pihak Tergugat akan melaksanakan apa yang menjadi hak Tergugat yaitu mengajukan kembali permohonan lelang/Parate Ekeekusi atas objek agunan lainnya melalui KPKNL Tegal;

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

15. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat telah telah beritikad baik dengan bermohon keringanan kewajiban pembayaran angsuran namun selalu diacuhkan oleh Tergugat. Itikad baik yang disampaikan oleh Penggugat hanya merupakan angan-angan karena tidak didasari dengan pembayaran atau prestasi yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat. Dapat Tergugat tegaskan jika menilik kembali kredit Kaswiyah dan Waluyo, dengan wanprestasinya debitur tersebut Tergugat telah melakukan penagihan dan negosiasi dalam upaya penagihan tunggakan kewajiban debitur terhadap Tergugat baik melakukan penagihan secara langsung maupun mengirimkan 3 (tiga) kali surat peringatan yaitu sebagaimana Surat Peringatan 1 No. B. 2385/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 30 Oktober 2023, Surat Peringatan 2 No. B. 2505/KC-VIII/ADK/12/2023 tanggal 8 Desember 2023, dan Surat Peringatan 3 No. B. 10/KC-VIII/ADK/04/2024 tanggal 4 Januari 2024 namun itu semua tidak memperoleh tanggapan yang positif dari Debitur/Penggugat. Terlebih lagi sebelum lelang atas SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu suami Kaswiyah dan SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah dilakukan oleh KPKNL Tegal, Tergugat telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan

Halaman 14 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



Mengosongkan Objek Lelang No. B. 290a/KC-VIII/ADK/02/2024 tanggal 28 Februari 2024 yang telah Tergugat sampaikan kepada Kaswiyah/Penggugat maupun Waluyo. Fakta ini telah menunjukkan bahwa tidak ada itikad baik dari Penggugat selaku Debitur untuk melakukan kewajibannya sebagaimana Debitur yang baik terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakatinya;

16. Bahwa pada gugatan a quo, Penggugat telah menyimpulkan sendiri bahwa tidak ada pemberitahuan dalam surat peringatan 1 hingga surat peringatan 3 dari Tergugat bahwa tanah berikut bangunan tersebut yang menjadi jaminan akan dilelang. Mengacu pada dalil tersebut yang Tergugat pertanyakan adalah surat pemberitahuan apa yang dimaksud oleh Penggugat ????. Dapat Tergugat Tegaskan dalam pelaksanaan lelang atas SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu suami Kaswiyah dan SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah yang Tergugat mohonkan melalui KPKNL Tegal, setelah KPKNL Tegal mengeluarkan penetapan waktu lelang sebagaimana Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-216/KNL.0904/2024 tanggal 22 Februari 2024 Tergugat telah melakukan Pengumuman Lelang melalui selebaran dan media cetak Suara Merdeka. Selain itu Tergugat juga telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur (Kaswiyah dan Waluyo) sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Mengosongkan Objek Lelang No. B. 290a/KC-VIII/ADK/02/2024 tanggal 28 Februari 2024 kepada Kaswiyah dan Waluyo. Hal tersebut untuk memenuhi pelaksanaan lelang/parate eksekusi sebagaimana diatur pada Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal tersebut menunjukkan dalil Penggugat merupakan dalil yang sesat dan tidak berdasar;

17. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang mendalikan bahwa nilai limit objek lelang yang ditetapkan oleh Penggugat terlalu rendah, karena dalil tersebut merupakan tuduhan yang sesat dan tidak berdasar. Dapat Tergugat tegaskan, pada Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 122 Tahun 2023 Pasal 1 poin 27 telah diatur pengertian Nilai Limit yaitu Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Pasal 55 ayat (2) juga mengatur bahwa: Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.

Halaman 15 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



Pada Pasal 56 ayat (1), (2) dan (3) mengatur bahwa:

- 1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
 - a. laporan hasil penilaian oleh penilai;
 - b. laporan hasil penaksiran oleh penaksir; atau
 - c. harga perkiraan sendiri;
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penilai pemerintah pada DJKN atau penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan
- 4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk (1) satu kali pelaksanaan Lelang Sukarela;

Selanjutnya Pasal 57 mengatur bahwa:

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 - b. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
 - c. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi barang gadai yang Lembaga jasa keuangan selaku kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; atau
 - d. Lelang Wajib dengan Objek Lelang berupa saham;
18. Bahwa sesuai dengan ketentuan tersebut diatas maka Tergugat memiliki kewenangan untuk menetapkan Nilai Limit obyek agunan yang akan diajukan lelang. Dalam menentukan Nilai Limit terhadap SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu suami Kaswiyah, Tergugat mengacu pada

Halaman 16 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



Laporan Penilaian Jaminan (Untuk Tanah Yang Ada Bangunannya Atau Untuk Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Orang Lain) SHM No. 197. Pada laporan penilaian tersebut, telah ditentukan terhadap SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu suami Kaswiyah Nilai Pasar Wajar sejumlah Rp 1.532.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Tiga Puluh Dua Juta Rupiah) dan Nilai Likuidasi sejumlah Rp 1.167.000.000,- (Satu Milyar Seratus Enam Puluh Tujuh Juta Rupiah). Pada pelaksanaan lelang yang Tergugat mohonkan melalui KPKNL Tegal, Tergugat telah menetapkan Nilai Limit terhadap SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu suami Kaswiyah sejumlah Rp 1.532.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Tiga Puluh Dua Juta Rupiah). Penentuan Nilai Limit tersebut sama Nilai Pasar Wajar dan berada diatas Nilai Likuidasi yang ditetapkan pada Laporan Penilaian Jaminan (Untuk Tanah Yang Ada Bangunannya Atau Untuk Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Orang Lain) SHM No. 197;

19. Bahwa dalam menentukan Nilai Limit terhadap SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah, Tergugat mengacu pada Laporan Penilaian Jaminan (Untuk Tanah Yang Ada Bangunannya Atau Untuk Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Orang Lain) SHM No. 198. Pada laporan penilaian tersebut, telah ditentukan terhadap SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah Nilai Pasar Wajar sejumlah Rp 1.463.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Enam Puluh Tiga Juta Rupiah) dan Nilai Likuidasi sejumlah Rp 1.207.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah). Pada pelaksanaan lelang yang Tergugat mohonkan melalui KPKNL Tegal, Tergugat telah menetapkan Nilai Limit terhadap SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah sejumlah Rp 1.463.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Enam Puluh Tiga Juta Rupiah). Penentuan Nilai Limit tersebut sama dengan Nilai Pasar Wajar dan diatas Nilai Likuidasi yang ditetapkan pada Laporan Penilaian Jaminan (Untuk Tanah Yang Ada Bangunannya Atau Untuk Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Orang Lain) SHM No. 198;

20. Bahwa jadi dalam hal ini Tergugat dalam menetapkan Nilai Limit objek agunan/objek lelang tetap mengutamakan prinsip kehati-hatian yang senantiasa dilakukan oleh perusahaan Perbankan yang *bonafide* dan terpercaya dan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sedangkan tuduhan yang disampaikan oleh Penggugat tanpa disertai



dasar hukum maupun bukti yang mendukung hal tersebut membuktikan bahwa dalil Penggugat merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasar;

21. Bahwa tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Sampai dengan saat ini, Kaswiyah dan Waluyo selaku debitur masih memiliki kewajiban yang tidak dilaksanakan kepada Tergugat yaitu melakukan pembayaran kredit, apabila debitur an. Kaswiyah dan Waluyo masih tidak memiliki itikad baik, memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi maka Tergugat 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. Hal tersebut menegaskan bahwa Gugatan a quo merupakan akal-akalan Penggugat guna menutupi fakta bahwasannya Penggugat selaku Debitur lah yang telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah disepakati dengan Tergugat;

22. 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 tentang Hak Tanggungan yang menunjukkan bahwa Tergugat 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;

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

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

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan



(*schuld*) yang dibuat oleh Tergugat;

27. Bahwa pada posita dan petitum gugatan a quo, Penggugat mendalilkan dan menuntut bahwa pelelangan yang Tergugat ajukan atas objek agunan debitur mengakibatkan kerugian bagi Penggugat berupa kerugian Materiil sejumlah Rp 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) dan kerugian Imateriil sejumlah Rp 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) kemudian menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian tersebut;

28. Bahwa dalil dan tuntutan tersebut sangat sesat dan Tergugat tolak dengan tegas, bagaimana mungkin seseorang yang tidak membayar kredit malah dianggap mempunyai kerugian materiil dan immateriil. Yang benar adalah Tergugat sebagai pemberi kredit telah dirugikan Penggugat dengan tidak terbayarnya kredit yang telah dinikmati oleh Penggugat. Dalil dan tuntutan tersebut Tergugat tolak dengan tegas serta semakin menunjukkan bahwa Penggugat sendiri yang tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya seperti yang tertutang pada perjanjian kredit;

29. Bahwa selanjutnya Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa atau dwangsom sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan perkara ini;

30. Bahwa mengenai permohonan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, jelas merupakan permohonan yang sama sekali tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya ditolak dengan dasar dan alasan sebagai berikut: Bahwa oleh karena tuntutan yang diajukan oleh Penggugat sama sekali tidak berdasar dan sudah sepatutnya ditolak, maka permintaan kerugian dari Penggugat tersebut jelas tidak dapat dikabulkan dan sudah seharusnya ditolak;

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

32. Bahwa mengingat dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam Positanya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ngada maka tuntutan-tuntutan yang Para Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar, dan



mengada-ngada. Oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; Maka, selanjutnya Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidak-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, turut Tergugat juga mengajukan Eksepsi dan Jawabannya tertanggal 6 Juni 2024 dalam Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI;

Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;

1. Eksepsi gugatan Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak);
 - a. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan selain pihak-pihak yang Penggugat dalam gugatannya masih terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut belum diikutsertakan dalam perkara *a quo*;
 - b. Bahwa sudah seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal selaku Institusi resmi diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan perkara *a quo*, karena merupakan pihak yang berwenang dan resmi yang mempunyai kepentingan dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01299/2022 dan Nomor: 04552/2022 sebagai dasar bagi Turut Tergugat untuk melaksanakan lelang atas permohonan Tergugat;
 - c. Bahwa sudah seharusnya pula Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal selaku Institusi resmi diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan perkara *a quo*, karena merupakan pihak yang berwenang dan resmi yang mempunyai kepentingan dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 0198 dan SHM Nomor: 0197 yang didalamnya memuat pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01299/2022 dan Nomor: 04552/2022 dan Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama;
 - d. Bahwa dengan dimasukkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal maka akan membuat permasalahan terkait objek sengketa

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



dalam gugatan a quo lebih terang benderang. Oleh karena itu tidak diikutsertakannya Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sebagai pihak dalam perkara a quo, menjadikan gugatan a quo kurang pihak. Maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Vide Putusan Mahkamah Agung RI:

- 1) Nomor 201 K/Sip/1974 "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima";
- 2) Nomor 1642 K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, "Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Terlawan dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap";
- 3) Putusan MA RI No.663 K/Sip/1971, Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No.1038 K/Sip/1972, Tgl 1 Agustus 1973, Menyatakan: "Turut Terlawan adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata";

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error in Persona) dan Dikeluarkan Sebagai Pihak;

- a. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek perkara a quo dilakukan atas adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. BRI Kantor Cabang Slawi, Tbk. sebagai Pemohon Lelang incasu Tergugat;
- b. Bahwa dasar hukum Turut Tergugat melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh PT. BRI Kantor Cabang Slawi, Tbk. selaku Pemohon Lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai 'PMK Lelang');
- c. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 25 PMK Lelang yang menyatakan:

"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya

Halaman 21 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”;

d. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 12 (ayat 1 huruf l) PMK Lelang yang menyatakan “Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual”;

e. Sebagaimana yang termuat dalam Surat Pernyataan dari PT. BRI Kantor Cabang Slawi, Tbk in casu Tergugat Nomor: B.226/KC-VIII/ADK/01/2024, Bahwa Pihak Penjual in casu Tergugat bertanggung jawab apabila terjadi gugatan permasalahan hukum, baik perdata maupun pidana yang diajukan oleh Debitur maupun pihak lain, serta bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;

f. Bahwa oleh karena Turut Tergugat hanya bertindak sebagai pelaksana lelang atas permohonan Penjual dan karenanya gugatan Penggugat telah salah pihak, maka sangatlah beralasan bagi Turut Tergugat untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar mengeluarkan Turut Tergugat dari pihak dalam perkara a quo;

B. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal diakui secara tegas diakui kebenarannya;

2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil/alasan yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat;

3. Bahwa permasalahan pokok gugatan Penggugat sebagaimana dijabarkan dalam gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap tanah beserta turutan diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00198, Luas 123 M2 atas Nama 1. Waluyo 2. Kaswiyah, terletak di Desa/Kelurahan Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa terkait pelaksanaan lelang yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, perlu Turut Tergugat jelaskan bahwa pelaksanaan lelang tanggal 28 Maret 2024, lelang dilaksanakan atas permohonan yang diajukan Tergugat atas objek sengketa a quo kepada Turut Tergugat melalui surat Nomor: B.226/KC-VIII/ADK/01/2024 tanggal 30 Januari 2024;
5. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan karena debitur (Penggugat) telah dinyatakan wanprestasi, hal ini Surat Pernyataan dari Tergugat Nomor B.226/KC-VIII/ADK/01/2024 yang pada intinya yang menyatakan debitur telah dinyatakan cidera janji/wanprestasi dan dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan 1 Nomor B.2385/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 30 Oktober 2023, Surat Peringatan 2 Nomor B.2505/KC-VIII/ADK/12/2023 tanggal 08 Desember 2023, dan Surat Peringatan 3 Nomor B.10/KC-VIII/ADK/04/2024 tanggal 04 Januari 2024;
6. Bahwa permohonan lelang tersebut telah memenuhi dokumen yang dipersyaratkan, Kepala KPKNL Tegal mengeluarkan surat Penetapan Jadwal Lelang atas nama debitur Kaswiyah Nomor: S-216/KNL.0904/2024 tanggal 22 Februari 2024 yang menyatakan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 28 Maret 2024 pukul 11.00 WIB bertempat di KPKNL Tegal;
7. Bahwa rencana pelaksanaan lelang telah diumumkan oleh Penjual melalui Selebaran tanggal 28 Februari 2024 sebagai pengumuman pertama dan melalui surat kabar harian Suara Merdeka tanggal 14 Maret 2024 sebagai pengumuman kedua lelang sehingga telah memenuhi asas publisitas;
8. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan juga sudah diberitahukan oleh Tergugat kepada Penggugat dengan surat nomor: B.290/KC-VIII/ADK/02/2024 tanggal 28 Februari 2024;
9. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan penentuan nilai limit merupakan kewenangan Penjual in casu Tergugat dan sebagaimana surat Penetapan Nilai Limit Lelang dari Tergugat sesuai dengan surat no: B.226/KC-VIII/ADK/01/2024 tanggal 30 Januari 2024 telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
10. Bahwa sebagaimana Pasal 55-58 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.

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)



dimaksud telah dijelaskan konstruksi hukum mengenai penentuan nilai limit lelang, sebagai berikut:

Pasal 55:

- (1) Setiap pelaksanaan Lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit;
- (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;
- (3) Ketentuan keharusan terdapat Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan pada Lelang Sukarela sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf e atas barang bergerak.
- (4) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang;
- (5) Ketentuan pencantuman sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikecualikan pada Lelang Sukarela atas barang bergerak;
- (6) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat secara tertulis dan disampaikan oleh Penjual kepada:
 - a. Penyelenggara Lelang sebagai dokumen persyaratan Lelang; atau
 - b. Pejabat Lelang sebelum Lelang dimulai, dalam hal Nilai Limit tidak dicantumkan dalam Pengumuman Lelang;
- (7) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), mekanisme penyampaian Nilai Limit pada Lelang Terjadwal Khusus ditentukan tersendiri oleh Penyelenggara Lelang;
- (8) Dalam pelaksanaan Lelang atas Objek Lelang yang:
 - a. terdiri atas beberapa bidang tanah atau tanah dan bangunan atau unit rumah susun yang ditawarkan dalam 1 (satu) paket; dan
 - b. berlokasi tidak satu hamparan;Nilai Limit keseluruhan Objek Lelang harus disertai Nilai Limit masing- masing Objek Lelang;
- (9) Dalam pelaksanaan Lelang dengan kondisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (4) sampai dengan ayat (6) dan Objek Lelang ditawarkan dalam 1 (satu) paket, Nilai Limit keseluruhan Objek Lelang harus disertai Nilai Limit masing-masing Objek Lelang;

Pasal 56:

- (1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

Halaman 24 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



- a. laporan hasil penilaian oleh penilai;
- b. laporan hasil penaksiran oleh penaksir; atau
- c. harga perkiraan sendiri;

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penilai pemerintah pada DJKN atau penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan;

(4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk (1) satu kali pelaksanaan Lelang Sukarela;

Pasal 57:

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi barang gadai yang Lembaga jasa keuangan selaku kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; atau
- d. Lelang Wajib dengan Objek Lelang berupa saham;

Pasal 58:

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

- a. menunjukkan laporan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai;



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

11. Bahwa Penetapan harga limit tersebut merupakan kewenangan dan tanggung jawab pihak Penjual/Terlawan I, hal ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana Pasal 55 ayat (2) jo Pasal 56 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga dengan demikian penentuan harga limit lelang adalah sah karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

12. Maka, apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya terkait dengan Nilai Limit adalah mengada-ada dan keliru karena Nilai Limit telah sesuai dengan ketentuan;

13. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan a quo telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang, sebagaimana telah disebutkan diatas dengan hasil lelang Tidak Ada Penawaran, dengan demikian belum ada peralihan hak atas obyek sengketa a quo, dimana pelaksanaan lelang a quo telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya SAH menurut hukum;

14. Bahwa dalam menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang a quo telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor: 127/09.04/2024-01 tanggal 28 Maret 2024;

15. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantara Turut Tergugat atas permohonan Tergugat dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dengan demikian Risalah Lelang Nomor: 127/09.04/2024-01



tanggal 28 Maret 2024 mempunyai kekuatan pembuktian (bewijskracht) yang sempurna (volledig) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan No: 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;

16. Bahwa dari yang telah Turut Tergugat sampaikan diatas mematahkan dalil Penggugat, sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat ditolak karena tidak berdasar sama sekali. Selanjutnya telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Terlawan II adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI;

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atas objek perkara tanggal 28 Maret 2024 telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Dalam Sekunder:

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

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat dan turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan tanggapan/replik



secara tertulis tertanggal 9 Juni 2024 dalam Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, yang pada pokoknya adalah menyatakan tetap pada Gugatannya;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat kemudian menyampaikan tanggapan balik/dupliknya tertanggal 19 Juni 2024, begitupun turut Tergugat yang juga menyampaikan dupliknya tertanggal 20 Juni 2024 dalam Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, yang pada pokoknya masing-masing menyatakan tetap pada Eksepsi dan Jawabannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dan jawaban Tergugat dan turut Tergugat serta Gugatan Penggugat sebagian dibantah dan sebagian dibenarkan oleh Tergugat dan turut Tergugat, oleh karenanya hal-hal yang dibenarkan oleh Tergugat dan turut Tergugat adalah merupakan bukti yang sempurna tanpa harus dibuktikan oleh Penggugat, sedang terhadap Gugatan Penggugat yang dibantah ada kewajiban Penggugat untuk membuktikannya, dan demikian pula pihak Tergugat dan turut Tergugat ada kewajiban pula untuk membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya ataupun dokumen pembandingnya serta telah pula diverifikasi oleh Majelis Hakim di dalam Sistem Informasi Pengadilan (e-Court), serta kesemuanya itu telah pula diberi materai secukupnya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti, berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3328144211740001 atas nama KASWIYAH, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3328140112680003 atas nama WALUYO, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Peringatan 1 No. B.2385/KC-VIII/ADK/10/2023 tertanggal 30 Oktober 2023 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi dan ditujukan kepada KASWIYAH/WALUYO, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Peringatan 3 No. B.10/KC-VIII/ADK/04/2023 tertanggal 4 Januari 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi dan ditujukan kepada KASWIYAH/WALUYO, diberi tanda P-4;



5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Mengosongkan Objek Lelang No. B.290a/KC-VIII/ADK/02/2024 tertanggal 28 Februari 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi dan ditujukan kepada KASWIYAH, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 28 Februari 2024, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Mengosongkan Objek Lelang No. B.290a/KC-VIII/ADK/02/2024 tertanggal 28 Februari 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi dan ditujukan kepada WALUYO, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Nota Pembayaran sejumlah Rp. 32.855.000,- (tiga puluh dua juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah), diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Nota Pembayaran sejumlah Rp. 26.250.000,- (dua puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda P-9;
10. Fotokopi bukti setor simpanan kepada No. Rek. 066101001238301 atas nama KASWIYAH sejumlah Rp. 20.003.000,- (dua puluh juta tiga ribu rupiah) tanggal 16 Desember 2022, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi bukti transfer berhasil kepada No. Rek. 066101000756568 atas nama KASWIYAH sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 31 Agustus, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi bukti transfer berhasil kepada No. Rek. 066101000756568 atas nama KASWIYAH sejumlah Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) tanggal 30 Juni, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi bukti tranSaksi berhasil kepada No. Rek. 066101000756568 atas nama KASWIYAH sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 30 Juni 2022, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi bukti tranSaksi berhasil kepada No. Rek. 066101000756568 atas nama KASWIYAH sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 30 Juni 2022, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi bukti transfer berhasil kepada No. Rek. 066101000756568 atas nama KASWIYAH sejumlah Rp. 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 31 Mei, diberi tanda P-15;



16. Fotokopi bukti transfer berhasil kepada No. Rek. 066101000..... atas nama KASWIYAH sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) tanggal 31 Maret, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi bukti transfer berhasil kepada No. Rek. 066101000756568 atas nama KASWIYAH sejumlah Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) tanggal 31 Maret, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi bukti transfer berhasil kepada No. Rek. 066101000756568 atas nama KASWIYAH sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 31 Maret, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi bukti transfer berhasil kepada No. Rek. 066101000756568 atas nama KASWIYAH sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 31 Maret, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi bukti tranSaksi berhasil kepada No. Rek. 066101000756568 atas nama KASWIYAH sejumlah Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) tanggal 31 Januari 2022, diberi tanda P-20;
21. Fotokopi bukti transfer berhasil kepada No. Rek. 066101000756568 atas nama KASWIYAH sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 31 Januari, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi bukti transfer berhasil kepada No. Rek. 066101000756568 atas nama KASWIYAH sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 29 Desember, diberi tanda P-22;
23. Fotokopi bukti transfer berhasil kepada No. Rek. 066101000756568 atas nama KASWIYAH sejumlah Rp. 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) tanggal 29 November, diberi tanda P-23;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan Jawabannya, Tergugat juga telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya ataupun dokumen pembandingnya serta telah pula diverifikasi oleh Majelis Hakim di dalam Sistem Informasi Pengadilan (e-Court), serta kesemuanya itu telah pula diberi materai secukupnya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti, berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 20 tanggal 29 Oktober 2021 Notaris Ratna Kuswati, SH., M.Kn., diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 16 tanggal 22 Februari 2022 Notaris Ratna Kuswati, SH., M.Kn., diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 197 Desa Brekat Kecamatan Tarub atas nama WAHYO suami KASWIYAH, diberi tanda T-3;



4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 04552/2022 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk., diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 401/2022 tanggal 1 Agustus 2022 Notaris Ratna Kuswati, SH., M.Kn., diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 198 Desa Brekat Kecamatan Tarub atas nama WALUYO, KASWIYAH, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 01299/2022 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk., diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 501/2021 tanggal 29 Oktober 2021 Notaris Ratna Kuswati, SH., M.Kn., diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan 1 No. B.2385/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 30 Oktober 2023 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi dan ditujukan kepada KASWIYAH/WALUYO, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan 2 No. B.2505/KC-VIII/ADK/12/2023 tanggal 8 Desember 2023 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi dan ditujukan kepada KASWIYAH/WALUYO, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan 3 No. B.10/KC-VIII/ADK/04/2024 tanggal 4 Januari 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi dan ditujukan kepada KASWIYAH/WALUYO, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Pertama No. B.226/KC-VIII/ADK/01/2024 tanggal 30 Januari 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi dan ditujukan kepada Kepala KPKNL Tegal, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-216/KNL.0904/2024 tanggal 22 Februari 2024 yang diterbitkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tegal dan ditujukan kepada Pemimpin PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Mengosongkan Objek Lelang No. B-290a/KC-VIII/ADK/02/2024 tanggal 28 Februari 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi dan ditujukan kepada KASWIYAH, diberi tanda T-14;



15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Mengosongkan Objek Lelang No. B-290a/KC-VIII/ADK/02/2024 tanggal 28 Februari 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi dan ditujukan kepada WALUYO, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 28 Februari 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi, diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 14 Maret 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi pada Media Massa Cetak Suara Merdeka, diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Laporan Penilaian Jaminan (untuk tanah yang ada bangunannya atau untuk bangunan yang berdiri di atas tanah orang lain) atas SHM No. 00197 tercatat Januari 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi, diberi tanda T-18;
19. Fotokopi Laporan Penilaian Jaminan (untuk tanah yang ada bangunannya atau untuk bangunan yang berdiri di atas tanah orang lain) atas SHM No. 00198 tercatat Januari 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi, diberi tanda T-19;
20. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 127/09.04/2024-01 tanggal 28 Maret 2023 berupa bidang tanah beserta segala sesuatu di atasnya masing-masing sesuai SHM Nomor 00198 dan SHM Nomor 00197 atas nama penjual PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi, diberi tanda T-20;

Menimbang, bahwa kemudian untuk menguatkan Jawabannya, turut Tergugat juga telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya ataupun dokumen pembandingnya serta telah pula diverifikasi oleh Majelis Hakim di dalam Sistem Informasi Pengadilan (e-Court), serta kesemuanya itu telah pula diberi materai secukupnya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti, berupa:

1. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 127/09.04/2024-01 tanggal 28 Maret 2023 berupa bidang tanah beserta segala sesuatu di atasnya masing-masing sesuai SHM Nomor 00198 dan SHM Nomor 00197 atas nama penjual PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi, diberi tanda TT-1;



2. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Pertama No. B.226/KC-VIII/ADK/01/2024 tanggal 30 Januari 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi dan ditujukan kepada Kepala KPKNL Tegal, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-216/KNL.0904/2024 tanggal 22 Februari 2024 yang diterbitkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tegal dan ditujukan kepada Pemimpin PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi, diberi tanda TT-3;
4. Fotokopi Penetapan Harga Limit tanggal 30 Januari 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi, diberi tanda TT-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Mengosongkan Objek Lelang No. B-290a/KC-VIII/ADK/02/2024 tanggal 28 Februari 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi dan ditujukan kepada WALUYO, diberi tanda TT-5;
6. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 28 Februari 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi, diberi tanda TT-6;
7. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 14 Maret 2024 yang diterbitkan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Kantor Cabang Slawi pada Media Massa Cetak Suara Merdeka, diberi tanda TT-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 01299/2022 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk., diberi tanda TT-8;
9. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 501/2021 tanggal 29 Oktober 2021 Notaris Ratna Kuswati, SH., M.Kn., diberi tanda TT-9;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 0452/2022 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk., diberi tanda TT-10;
11. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 401/2022 tanggal 1 Agustus 2022 Notaris Ratna Kuswati, SH., M.Kn., diberi tanda TT-11;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 198 Desa Brekat Kecamatan Tarub atas nama WALUYO, KASWIYAH, diberi tanda TT-12;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 197 Desa Brekat Kecamatan Tarub atas nama WAHYO suami KASWIYAH, diberi tanda TT-13;

Halaman 33 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang Saksi, yang keterangannya didengar dibawah sumpah, sebagai berikut:

1. Saksi ADI PURWANTO;

- Bahwa Saksi menjelaskan antara Penggugat dengan para Tergugat ada permasalahan mengenai hutang piutang dengan jaminannya adalah Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa Saksi menjelaskan Penggugat memiliki usaha berdagang sembako, sayuran sekaligus bakso di warung yang ada di rumahnya;
- Bahwa Saksi mengatakan sebelum masa covid, usaha berdagang milik Penggugat sangatlah ramai, namun sejak masa covid sampai dengan saat ini usaha dagang milik Penggugat menjadi sepi pembeli;
- Bahwa Saksi mengatakan tidak mengetahui mengenai lelang atas rumah milik Penggugat;

2. Saksi SUHARI;

- Bahwa Saksi adalah sebagai tetangga Penggugat;
- Bahwa Saksi menjelaskan antara Penggugat dengan para Tergugat ada permasalahan mengenai hutang piutang dengan jaminannya adalah Sertifikat Hak Milik rumah;
- Bahwa Saksi menjelaskan Penggugat memiliki usaha berdagang sembako, sayuran sekaligus bakso di warung yang ada di rumahnya;
- Bahwa Saksi mengatakan sebelum masa covid, usaha berdagang milik Penggugat sangatlah ramai, namun sejak masa covid sampai dengan saat ini usaha dagang milik Penggugat menjadi sepi pembeli;
- Bahwa Saksi menjelaskan saat ini disekitar rumah Penggugat sudah semakin banyak yang mempunyai usaha warung yang sama dengan Penggugat, sehingga Penggugat kalah bersaing dengan para tetangganya;
- Bahwa Saksi mengatakan tidak mengetahui mengenai lelang atas rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi juga mengatakan tidak mengetahui mengenai sertifikat nomor berapa yang dijadikan jaminan hutang oleh Penggugat;

3. Saksi ADE SUKISWO;

- Bahwa Saksi adalah sebagai tetangga Penggugat;
- Bahwa Saksi menjelaskan antara Penggugat dengan para Tergugat ada permasalahan mengenai hutang piutang dengan jaminannya adalah Sertifikat Hak Milik rumah;



- Bahwa Saksi menjelaskan Penggugat memiliki usaha berdagang sembako, sayuran sekaligus bakso di warung yang ada di rumahnya;
- Bahwa Saksi mengatakan sebelum masa covid, usaha berdagang milik Penggugat sangatlah ramai, namun sejak masa covid sampai dengan saat ini usaha dagang milik Penggugat menjadi sepi pembeli;
- Bahwa Saksi menjelaskan saat ini disekitar rumah Penggugat sudah semakin banyak yang mempunyai usaha warung yang sama dengan Penggugat, sehingga Penggugat kalah bersaing dengan para tetangganya;
- Bahwa Saksi mengatakan tidak mengetahui mengenai lelang atas rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi juga mengatakan tidak mengetahui mengenai sertifikat nomor berapa yang dijadikan jaminan hutang oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi mengatakan tidak mengetahui tentang penyelesaian hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat;

Bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi tersebut, Penggugat serta Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa kemudian dalam persidangan Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan alat bukti Saksi untuk pembuktian dalam perkara ini, sehingga para pihak menyatakan pembuktian telah cukup dan selesai;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat tidak mengajukan Kesimpulannya, sedangkan Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 12 Agustus 2024 dan 15 Agustus 2024 dalam Sistem Informasi Pengadilan (e-Court), dan oleh karena para pihak tidak akan mengajukan apa-apa lagi maka selanjutnya memohon Putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala peristiwa dan kejadian selama persidangan telah tercatat dengan lengkap dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini dan dijadikan pertimbangan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

DALAM EKSEPSI;

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



Menimbang, bahwa berkaitan dengan Gugatan Penggugat tersebut di atas Tergugat telah mengajukan Eksepsi;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya atas Gugatan Penggugat, telah mengajukan 2 (dua) poin pokok materi Eksepsi sebagaimana diuraikan dalam bantahannya tersebut, yaitu yang pertama mengenai Gugatan Penggugat yang kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak melibatkan seluruh pihak yang berkaitan dengan perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu Notaris Ratna Kuswati, SH., M.Kn., kemudian materi Eksepsi yang kedua adalah gugatan Penggugat yang tidak jelas atau kabur (*obscur libele*) karena Penggugat tidak menguraikan secara rinci dan jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat serta dasar-dasar hukum yang melandasinya;

Menimbang, bahwa selain itu turut Tergugat dalam jawabannya juga telah mengajukan 2 (dua) poin pokok materi Eksepsi sebagaimana diuraikan dalam bantahannya tersebut, yaitu yang pertama mengenai Gugatan Penggugat yang kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak melibatkan seluruh pihak yang berkaitan dengan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat ataupun yang berkaitan dengan proses lelang atas jaminan hutang antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sebab penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan adalah dilakukan oleh pihak pertanahan, kemudian materi Eksepsi yang kedua adalah gugatan Penggugat yang tidak jelas atau kabur karena disebabkan oleh adanya kesalahan menarik pihak yang digugat (*error in persona*), turut Tergugat berpendapat, Penggugat telah salah dalam menarik turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo, karena turut Tergugat hanya melaksanakan permohonan lelang eksekusi yang diajukan oleh Tergugat, sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, dengan kata lain turut Tergugat hanyalah sebagai pelaksana lelang atas suatu permohonan;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kuasa Tergugat dan Kuasa turut Tergugat tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapannya secara lengkap termuat di dalam Replik yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Gugatannya dan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Eksepsi dari Tergugat maupun turut Tergugat tersebut terkecuali dalil-dalil Eksepsi yang diakui secara tegas oleh



Penggugat dan demikian pula halnya Tergugat dan turut Tergugat menyatakan tetap pada dalil-dalil Eksepsinya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati secara seksama Eksepsi tersebut yang dikemukakan oleh Tergugat dan turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi tersebut bukanlah Eksepsi mengenai kewenangan (Yurisdiksi) baik kewenangan absolut maupun kewenangan relatif, namun Eksepsi tersebut diatas sudah menyangkut pokok perkara yang masih memerlukan pembuktian selanjutnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 136 HIR/Pasal 162 RBg, yang pada pokoknya menegaskan bahwa, Eksepsi (perlawanan/tangkisan) yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat, kecuali tentang tidak berkuasanya hakim, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga dengan demikian maka cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak Eksepsi Tergugat dan turut Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan turut Tergugat ditolak maka pemeriksaan perkara ini harus dilanjutkan;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Posita Gugatan Penggugat maka dapat diuraikan secara singkat adalah:

1. Bahwa Penggugat memiliki pinjaman dengan Tergugat yang terdiri dari:
 - 1) Kredit Lokal atas nama KASWIYAH No. Rekening 0661-01-007274-10-1 dengan pokok pinjaman senilai Rp. 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 29 Oktober 2021;
 - 2) Kredit Modal Kerja *Revolving Credit* atas nama KASWIYAH No. Rekening 0661-01-001936-15-3 dengan pokok pinjaman 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) tanggal 22 Februari 2022;
2. Bahwa pinjaman tersebut diajukan Penggugat dengan jaminan sebagai berikut:
 - 1) Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan diatasnya tersebut dalam SHM No. 00197 atas nama



Wahyuno, luas 123 m², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal;

2) Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya tersebut dalam SHM No. 00198 atas nama 1. Waluyo 2. Kaswiyah, luas 123 m², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal;

3. Bahwa Penggugat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat dengan membayar angsuran secara berkala setiap bulannya mulai dari bulan November tahun 2021 dan berjalan dengan lancar dengan total senilai Rp. 199.000.000,- (seratus sembilan puluh sembilan juta rupiah);

4. Bahwa pada bulan September 2022 usaha Penggugat mengalami masalah yang menyebabkan Penggugat kesusahan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari Penggugat dan tidak mampu membayar angsuran untuk beberapa bulan kedepan kepada Tergugat;

5. Bahwa karena mengingat usaha Penggugat mulai membaik. Penggugat dengan beritikad baik melakukan angsuran kembali pada bulan Desember 2022 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

6. Bahwa tidak berlangsung lama usaha Penggugat mengalami masalah kembali yang menyebabkan Penggugat kesusahan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari Penggugat dan tidak mampu membayar angsuran untuk sementara kepada Tergugat;

7. Bahwa Penggugat menerima surat peringatan 1 tanggal 30 Oktober 2023, surat peringatan 2 tanggal 8 Desember 2023, surat peringatan 3 tanggal 4 Januari 2023. Penggugat setiap mendapatkan surat peringatan dari Tergugat selalu memohon untuk keringanan kewajiban yang harus dibayarkan serta keringanan terkait mekanisme pembayaran angsuran namun tidak ada jawaban yang berarti serta dengan sengaja mengacuhkan permohonan tersebut;

8. Bahwa pada tanggal 28 Februari 2024 Penggugat mendapatkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Mengosongkan Objek dari Tergugat berdasarkan Surat KPKNL [No. S-126/KNL.0904/2024](#) tanggal 22 Februari 2024 bahwa barang jaminan hutang Penggugat akan diumumkan melalui surat kabar harian Suara Merdeka dan harus mengosongkan objek yang akan dilelang maksimal tanggal 20 Maret 2024 dan pelaksanaan lelang akan dilaksanakan pada hari Kamis, 28 Maret 2024 Pukul 11.00 WIB di Kantor KPKNL Tegal (TURUT TERGUGAT) dengan subyek dan obyek lelang sebagai berikut;

Halaman 38 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



1) Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya tersebut dalam SHM No. 00197 atas nama Wahyuno, luas 123 m², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal, limit lelang Rp. 1.532.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh dua juta rupiah), uang jaminan Rp. 306.400.000,- (tiga ratus enam juta empat ratus ribu rupiah);

2) Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya tersebut dalam SHM No. 00198 atas nama 1. Waluyo 2. Kaswiyah, luas 123 m², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal, limit lelang Rp. 1.463.000.000,- (satu milyar empat ratus enam puluh tiga juta rupiah), uang jaminan Rp. 292.600.000,- (dua ratus sembilan puluh dua juta enam ratus ribu rupiah);

9. Bahwa Penggugat dirugikan dikarenakan tidak ada pemberitahuan dalam surat peringatan 1 hingga surat peringatan 3 dari Tergugat bahwa tanah berikut bangunan tersebut yang menjadi jaminan akan dilelang serta uang limit dari objek lelang tersebut terlalu rendah/tidak realistis yang bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang menyebabkan bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. karena perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat juga telah mengemukakan Jawaban, yang pada pokoknya adalah:

1. Bahwa terdapat hubungan hukum berupa hutang piutang antara Tergugat selaku Kreditur dengan Kaswiyah/Penggugat dan Waluyo selaku Debitur dimana sebagaimana tertuang pada Akta Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 29 Oktober 2021 Debitur telah menerima fasilitas pinjaman berupa Kredit Investasi sejumlah Rp 950.000.000,- (Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 22 Februari 2022 yang ditandatangani dihadapan Notaris Kabupaten Tegal atas nama Ratna Kuswati, SH., M.Kn. Debitur telah menerima fasilitas pinjaman berupa Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 1.400.000.000,- (satu milyar);

2. Bahwa terhadap fasilitas pinjaman yang telah diterima Penggugat dan suami Penggugat/Waluyo selaku debitur tersebut, Debitur telah



menyerahkan asetnya berupa SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu suami Kaswiyah dan SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah kepada Tergugat yang telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasar SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu suami Kaswiyah, Sertifikat Hak Tanggungan No. 04552/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 401/2022 tanggal 1 Agustus 2022 yang ditandatangani dihadapan PPAT/Notaris Kabupaten Tegal atas nama Ratna Kuswati, SH.M.K.n., SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah, Sertifikat Hak Tanggungan No. 01299/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 501/2021 yang ditandatangani dihadapan PPAT/Notaris Kabupaten Tegal atas nama Ratna Kuswati SH.M.Kn.;

3. Bahwa penyerahan dan pemberian Hak Tanggungan atas sertifikat tersebut dilakukan oleh pemilik atas SHM No. 197/Brekat atas nama Wahyu suami Kaswiyah dan SHM No. 198/Brekat atas nama Waluyo Kaswiyah;

4. Bahwa kemudian Debitur atas nama Kaswiyah/Penggugat dan Waluyo wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran angsuran pinjaman seperti yang telah disepakati pada Akta Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 29 Oktober 2021 dan Akta Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 22 Februari 2022 yang telah disepakati antara Tergugat dengan Kaswiyah/Penggugat dan Waluyo hingga kolektibilitas pinjamannya memburuk. Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat telah menderita kerugian karena Tergugat harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya;

5. Bahwa dengan wanprestasinya debitur tersebut, Tergugat telah melakukan penagihan tunggakan kewajiban kepada Kaswiyah/Penggugat dan Waluyo selaku debitur, baik menagih secara langsung maupun mengirimkan surat peringatan berupa:

- Surat Peringatan 1 No. B. 2385/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 30 Oktober 2023;
- Surat Peringatan 2 No. B. 2505/KC-VIII/ADK/12/2023 tanggal 8 Desember 2023;
- Surat Peringatan 3 No. B. 10/KC-VIII/ADK/04/2024 tanggal 4

Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



Januari 2024;

Yang pada intinya Tergugat meminta kepada Debitur/Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya yaitu pembayaran kredit kepada Tergugat, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur ybs;

6. Bahwa dalam rangka melaksanakan hak Tergugat tersebut, Tergugat telah mengajukan permohonan lelang/Parate Eksekusi kepada KPKNL Tegal sebagaimana Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Pertama No. B. 226/KC-VIII/ADK/01/2024 tanggal 30 Januari 2024, lalu melangkapi berkas lelang seperti Perjanjian Kredit, Agunan, Pengikatan Hak Tanggungan, Surat Peringatan ke 1, 2, dan 3, dll;

7. Bahwa kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Tegal sebagaimana Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-216/KNL.0904/2024 tanggal 22 Februari 2024, Tergugat telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Penggugat/debitur sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Mengosongkan Objek Lelang No. B. 290a/KC-VIII/ADK/02/2024 tanggal 28 Februari 2024 kepada Kaswiyah dan Waluyo;

Menimbang, bahwa kemudian turut Tergugat juga telah mengemukakan Jawaban, yang pada pokoknya adalah:

1. Bahwa permasalahan pokok gugatan Penggugat sebagaimana dijabarkan dalam gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap tanah beserta turutan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00198, Luas 123 M2 atas Nama 1. Waluyo 2. Kaswiyah, terletak di Desa/Kelurahan Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal;
2. Bahwa terkait pelaksanaan lelang yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, perlu Turut Tergugat jelaskan bahwa pelaksanaan lelang tanggal 28 Maret 2024, lelang dilaksanakan atas permohonan yang diajukan Tergugat atas objek sengketa a quo kepada Turut Tergugat melalui surat Nomor: B.226/KC-VIII/ADK/01/2024 tanggal 30 Januari 2024;
3. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan karena debitur (Penggugat) telah dinyatakan wanprestasi, hal ini Surat Pernyataan dari Tergugat Nomor B.226/KC-VIII/ADK/01/2024 yang pada intinya yang

Halaman 41 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.



menyatakan debitur telah dinyatakan cidera janji/wanprestasi dan dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan 1 Nomor B.2385/KC-VIII/ADK/10/2023 tanggal 30 Oktober 2023, Surat Peringatan 2 Nomor B.2505/KC-VIII/ADK/12/2023 tanggal 08 Desember 2023, dan Surat Peringatan 3 Nomor B.10/KC-VIII/ADK/04/2024 tanggal 04 Januari 2024;

4. Bahwa permohonan lelang tersebut telah memenuhi dokumen yang dipersyaratkan, Kepala KPKNL Tegal mengeluarkan surat Penetapan Jadwal Lelang atas nama debitur Kaswiyah Nomor: S-216/KNL.0904/2024 tanggal 22 Februari 2024 yang menyatakan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 28 Maret 2024 pukul 11.00 WIB bertempat di KPKNL Tegal;

5. Bahwa rencana pelaksanaan lelang telah diumumkan oleh Penjual melalui Selebaran tanggal 28 Februari 2024 sebagai pengumuman pertama dan melalui surat kabar harian Suara Merdeka tanggal 14 Maret 2024 sebagai pengumuman kedua lelang sehingga telah memenuhi asas publisitas;

6. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan juga sudah diberitahukan oleh Tergugat kepada Penggugat dengan surat nomor: B.290/KC-VIII/ADK/02/2024 tanggal 28 Februari 2024;

7. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan penentuan nilai limit merupakan kewenangan Penjual in casu Tergugat dan sebagaimana surat Penetapan Nilai Limit Lelang dari Tergugat sesuai dengan surat no: B.226/KC-VIII/ADK/01/2024 tanggal 30 Januari 2024 telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

8. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan a quo telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang, sebagaimana telah disebutkan diatas dengan hasil lelang Tidak Ada Penawaran, dengan demikian belum ada peralihan hak atas obyek sengketa a quo, dimana pelaksanaan lelang a quo telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya SAH menurut hukum;



9. Bahwa dalam menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang a quo telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor: 127/09.04/2024-01 tanggal 28 Maret 2024;

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat maupun turut Tergugat tersebut, maka Penggugat wajib membuktikan dalil-dalil Gugatannya dan Tergugat maupun turut Tergugat juga patut dibebani untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya (vide Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg);

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam Gugatan Penggugat adalah apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara melakukan penjualan lelang atas obyek jaminan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan mengenai hal tersebut maka haruslah diperhatikan terlebih dahulu hubungan hukum yang ada antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan poin-poin pokok dalam posita Gugatannya, Penggugat menjelaskan bahwa Penggugat memiliki pinjaman dengan Tergugat yang terdiri dari Kredit Lokal atas nama KASWIYAH No. Rekening 0661-01-007274-10-1 dengan pokok pinjaman senilai Rp. 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 29 Oktober 2021 dan Kredit Modal Kerja *Revolving Credit* atas nama KASWIYAH No. Rekening 0661-01-001936-15-3 dengan pokok pinjaman 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) tanggal 22 Februari 2022;

Menimbang, bahwa pinjaman tersebut diajukan Penggugat dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya sesuai SHM No. 00197 atas nama Wahyuno, dengan luas 123 M², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal dan sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya sesuai SHM No. 00198 atas nama 1. Waluyo 2. Kaswiyah, luas 123 M², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal;

Menimbang, bahwa kemudian usaha Penggugat mengalami masalah yang menyebabkan Penggugat kesusahan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari Penggugat dan tidak mampu membayar angsuran untuk sementara kepada Tergugat, sehingga kemudian Penggugat menerima surat



peringatan 1 tanggal 30 Oktober 2023, surat peringatan 2 tanggal 8 Desember 2023 dan surat peringatan 3 tanggal 4 Januari 2023;

Menimbang, bahwa pada tanggal 28 Februari 2024 Penggugat mendapatkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Mengosongkan Objek dari Tergugat berdasarkan Surat KPKNL [No. S-126/KNL.0904/2024](#) tanggal 22 Februari 2024, bahwa barang jaminan hutang Penggugat akan diumumkan melalui surat kabar harian Suara Merdeka dan harus mengosongkan objek yang akan dilelang maksimal tanggal 20 Maret 2024 dan pelaksanaan lelang akan dilaksanakan pada hari Kamis, 28 Maret 2024 Pukul 11.00 WIB di Kantor KPKNL Tegal dengan subyek dan obyek lelang berupa:

- a. Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya sesuai SHM No. 00197 atas nama Wahyuno, dengan luas 123 M², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal, limit lelang Rp. 1.532.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh dua juta rupiah), uang jaminan Rp. 306.400.000,- (tiga ratus enam juta empat ratus ribu rupiah);
- b. Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang didirikan di atasnya sesuai SHM No. 00198 atas nama 1. Waluyo 2. Kaswiyah, dengan luas 123 M², terletak di Desa Brekat, Kecamatan Tarub, Kabupaten Tegal, limit lelang Rp. 1.463.000.000,- (satu milyar empat ratus enam puluh tiga juta rupiah), uang jaminan Rp. 292.600.000,- (dua ratus sembilan puluh dua juta enam ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan posita maupun petitum Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 dan bukti surat bertanda P-23 serta 3 (tiga) orang Saksi, yang bernama ADI PURWANTO, SUHARI dan ADE SUKISWO, sebagaimana yang telah diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan para Saksi yang telah diajukan oleh para Penggugat dalam persidangan, para Saksi tersebut pada pokoknya menjelaskan antara Penggugat dengan Tergugat ada permasalahan mengenai hutang piutang dengan jaminannya adalah Sertifikat Hak Milik, namun para Saksi tersebut juga menyatakan tidak pernah mengetahui mengenai proses lelang atas rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut kemudian Majelis Hakim membaca dan memperhatikan semua alat bukti surat yang telah diajukan oleh Penggugat, alat bukti surat tersebut telah secara tegas dan terperinci



menjelaskan atau menunjukkan bahwa Tergugat telah menyampaikan kepada Tergugat perihal akan melakukan lelang terhadap obyek jaminan perjanjian kredit milik Penggugat, bahkan dalam alat bukti surat tersebut telah pula dijelaskan besaran nilai limit lelang yang akan dilakukan atas obyek jaminan tersebut, karena sebagaimana dalam poin 9 (sembilan) posita gugatan Penggugat serta dihubungkan dengan alat bukti surat bertanda P-3 dan bukti surat bertanda P-4, bahwa Penggugat telah memperoleh beberapa surat peringatan dari Tergugat karena kelalaian Penggugat dalam melakukan angsuran pinjaman kreditnya yang tidak secara rutin dan teratur, yang kemudian diterbitkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Mengosongkan Objek Lelang oleh Tergugat tertanggal 28 Februari 2024 dan ditujukan kepada KASWIYAH dan WALUYO, sebagaimana bukti surat bertanda P-5 dan bukti surat bertanda P-7, kedua bukti surat tersebut pada pokoknya menjelaskan bahwa Tergugat akan melakukan lelang atas obyek jaminan perjanjian kredit Penggugat berupa SHM No. 00197 atas nama WAHYO SUAMI KASWIYAH dan SHM No. 00198 atas nama WALUYO, KASWIYAH pada tanggal 28 Maret 2024, dengan kata lain Tergugat masih memberikan waktu selama sekitar 30 (tiga puluh) hari atau 1 (satu) bulan kepada Penggugat untuk segera mengosongkan obyek jaminan perjanjian kredit tersebut, selain daripada itu sebagaimana bukti surat bertanda P-6, sebelum dilakukannya lelang ternyata Tergugat juga telah melakukan Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan perjanjian kredit sebagaimana tersebut di atas, bahkan dalam surat pengumuman tersebut juga telah tertulis jelas limit lelang dari obyek jaminan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala alat bukti surat dan keterangan para Saksi yang telah diajukan oleh Penggugat dalam persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat dan berkeyakinan bahwa Penggugat sebenarnya telah paham akan hak dan kewajibannya ketika mengikatkan diri dengan Penggugat berdasarkan perjanjian kredit, begitu pula dengan segala konsekuensi yang harus dihadapi berkaitan dengan timbulnya perjanjian kredit tersebut, dengan kata lain bahwa segala keterangan Saksi dan semua alat bukti surat yang telah diajukan oleh Penggugat tidak dapat mendukung dan menguatkan poin-poin petitum pokok yang diajukan Penggugat, yang berarti bahwa Penggugat tidak membuktikan segala posita maupun petitum gugatannya;



Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat lainnya bertanda P-8 sampai dengan alat bukti surat bertanda P-23, maka Majelis Hakim berpendapat alat-alat bukti surat tersebut tidak dapat mendukung dalil Gugatan, maupun keterangan dari para Saksi perihal permasalahan lelang atas obyek jaminan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga semua alat bukti surat tersebut tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan dalam perkara a quo tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, dengan demikian alat bukti surat tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana yang telah diuraikan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa kekuatan pembuktian dari semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat tidak mengetahui proses lelang obyek jaminan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut Petitum Gugatan Penggugat dan dengan sendirinya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, dan oleh karena petitum pokok dalam Gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum turunan lainnya tidaklah perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan segala pertimbangan sebagaimana telah diuraikan di atas maka Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dan turut Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum yang telah diuraikan sebelumnya Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka dengan demikian Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan sesuai dengan Pasal 181 Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.) juncto Pasal 58 Reglement op de Rechtsvordering (RV) dan Pasal 192 Rbg yang menentukan bahwa pihak yang kalah dihukum untuk membayar ongkos perkara kepadanya, oleh karena itu Penggugat tersebut haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg, Pasal 181 HIR/Pasal 192 RBg, serta ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI;

Menolak Eksepsi Tergugat dan turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 277.500,- (dua ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi, pada hari Kamis, tanggal 26 September 2024, oleh kami, Oki Basuki Rahmat, SH., MM., MH., sebagai Hakim Ketua, Timur Agung Nugroho, SH., M.Hum. dan Andrik Dewantara, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 10 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eswin Ririh Santosiarti, SH., Panitera Pengganti dan Penggugat, Tergugat melalui kuasanya dan Turut Tergugat melalui kuasanya dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Timur Agung Nugroho, SH., M.Hum.

Oki Basuki Rahmat, SH., MM., MH.

Andrik Dewantara, SH., MH.

Panitera Pengganti

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Slw.

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)



Eswin Ririh Santosiarti, SH.

Perincian Biaya:

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Panggilan	: Rp. 130.000,-
- Proses	: Rp. 50.000,-
- Penggandaan berkas	: Rp. 17.500,-
- PNBP Panggilan	: Rp. 30.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,-
- Materai	: Rp. 10.000,-
Jumlah	: Rp. 277.500,- (dua ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Disclaimer