



PUTUSAN

Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Pbl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ATMANI, lahir di Probolinggo, pada tanggal 7 November 1976, Warga Negara Indonesia, beragama Islam, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Dusun Bibis RT. 004 RW. 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur dengan domisili elektronik atmaniprb@gmail.com, sebagai **Penggugat I**;

ZAKIATUL FADHILAH, lahir di Probolinggo, pada tanggal 6 Februari 1993, Warga Negara Indonesia, beragama Islam, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Dusun Bibis RT. 004 RW. 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur dengan domisili elektronik atmaniprb@gmail.com, sebagai **Penggugat II**;

selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

1. PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK, SME BRANCH PROBOLINGGO, berkedudukan di Jalan Suroyo No.23 Kelurahan Tisnonegaran Kecamatan Kanigaran Kota Probolinggo Jawa Timur, dalam hal ini diwakili oleh Hendra Wahyudi Senior Vice President/Regional CEO VIII/Jawa 3 pada Region VIII/ Jawa 3, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Surat Kuasa No. SK.DIR/18/2024 tanggal 18 Januari 2024 dari Alexandra Askandar selaku Wakil Direktur Utama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang kemudian memberikan Kuasa kepada Basril, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan yang kesemuanya Karyawan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dengan domisili elektronik ahmad.hatimi@bankmandiri.co.id dengan Surat Kuasa Khusus Nomor JRB.R08/BSH.LO.1362/2024 tertanggal 5 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo dengan Nomor 152/SKK/9/2024/PN.Pbl tertanggal 23 September 2024, selanjutnya disebut sebagai pihak **Tergugat**;

2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA TIMUR CQ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JEMBER, berkedudukan di Jalan Slamet Riyadi No.344A Kelurahan Krajan Patrang Kecamatan Patrang



Kabupaten Jember Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

3. KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN PROBOLINGGO, berkedudukan di Jalan Dr.Wahidin Sudirohusodo No.7A Kel/Desa Kandangjati Kulon Kecamatan Kraksaan Kabupaten Probolinggo Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 23 Agustus 2024 dalam Register Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Pbl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Muchlis yang telah meninggal dunia pada tanggal 12 Juli 2021, Penggugat I adalah istri almarhum Muchlis dan Penggugat II adalah anak kandung almarhum Muchlis.

2. Bahwa almarhum Muchlis semasa hidupnya bekerja sebagai pengusaha mebel yang cukup terkemuka di Kabupaten Probolinggo, dan seiring berkembangnya usahanya pada tanggal 1 Oktober 2012 almarhum mendapatkan pinjaman Kredit Modal Kerja (KMK) dari Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dari Tergugat.

3. Bahwa dalam perjanjian tersebut dijaminan :

- sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 44 dengan luas tanah 890m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Jalan raya

Selatan : Tanah milik Atmani

Timur : Tanah milik Atmani

Barat : Tanah sepadan Sungai

- sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 419 dengan luas tanah 540m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama 1. Atmani dan 2. Muchlis.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Jalan raya



Selatan : Tanah milik Atmani

Timur : Tanah milik Parjo

Barat : Tanah milik Atmani

- sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 713 dengan luas tanah 662m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Atmani

Selatan : Tanah milik Atmani

Timur : Tanah milik Atmani

Barat: Tanah sepadan sungai

- sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 714 dengan luas tanah 310m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Atmani

Selatan : Tanah milik Atmani

Timur : Tanah milik Timbul

Barat: Tanah milik Atmani

- sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 715 dengan luas tanah 621m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Atmani

Selatan : Jalan desa

Timur : Tanah milik Timbul

Barat: Tanah milik Hari

Untuk selanjutnya mohon disebut : Objek Sengketa

4. Bahwa selama 8 tahun yaitu dari 2012 hingga tahun 2020 almarhum adalah debitur yang baik karena selama itu pembayaran bunga kepada Tergugat bisa berjalan baik dan lancar, hingga awal tahun 2020 dimana terjadi Bencana Nasional yaitu mewabahnya pandemi Covid-19, Pemerintah mengambil kebijakan pembatasan Sosial (lock down) dan menjadikan Covid 19 sebagai Bencana Nasional sesuai dengan KEPRES No. 12 tahun 2020. Hampir semua jenis bidang usaha mengalami kesulitan, terlebih usaha Penggugat yang mengalami dampak langsung yang berimbas pada penurunan omset yang sangat drastis sekitar 80%.



5. Bahwa memang usaha almarhum sangat terdampak wabah Covid-19 dan hal inipun berdampak kepada semua jenis usaha mengalami kesulitan, Wabah Covid-19 inipun di luar kendali Pemerintah sekalipun, namun almarhum pada waktu itu tetap berupaya memenuhi kewajibannya dan terus menjalin komunikasi dengan Tergugat. Selama awal Pandemi Covid-19 tahun 2020 hingga tahun 2021 masih berupaya untuk menyelesaikan kewajibannya, hingga penghujung usianya tanggal 12 Juli 2021 saudara Muchlis meninggal dunia. Sebelumnya meninggal dunia almarhum berwasiat untuk dimakamkan di tanahnya sendiri dan ahli waris pun (Para Penggugat) memakamkan almarhum di pekarangan belakang rumah kediaman keluarga di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur.

6. Bahwa sepeninggalan almarhum Para Penggugat melanjutkan usaha mebel yang sebelumnya dijalankan oleh almarhum, karena Para Penggugat sadar harus melanjutkan usaha almarhum dengan baik untuk menyelesaikan pinjaman kepada Tergugat. Meskipun hal inidirasa berat oleh Para Penggugat sebagai perempuan, namun Para Penggugat tetap sabar dalam menjalaninya dan yakin bahwa pinjaman almarhum kepada Tergugat bisa di selesaikan dengan baik oleh Para Penggugat.

7. Bahwa selama kurun waktu tahun 2021 hingga tahun 2024 masih menjadi masa sulit bagi Para Tergugat dalam menjalankan usaha sepeninggalan almarhum Muchlis dan selama itu pula Para Penggugat mengalami kendala dalam pembayaran bunga kepada Tergugat, namun Para Penggugat tetap berupaya tetap melakukan pembayaran meskipun Tergugat terus melakukan upaya penagihan kepada Para Tergugat sebagai ahli waris almarhum Muchlis. Itikad baik Para Penggugat tersebut tercatat dan terbukti bahwa berhasil melakukan pembayaran pokok pinjaman yaitu tercatat pokok pinjaman Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)setelah beberapa kali melakukan pembayaran pokok pinjaman sekarang sisa pokok pinjaman per Agustus 2024 adalah sebesar Rp. 1.494.277.919,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh empat juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan belas rupiah), hal ini membuktikan itikad baik Para Tergugat dan keinginan kuat Para Penggugat untuk menyelesaikan pinjaman almarhum Muchlis.

8. Bahwa meskipun Para Penggugat telah beritikad baik namun Tergugat terus melakukan penekanan dan intimidasi kepada Para Penggugat dan akhir-akhir ini Tergugat mengancam akan segera melelang Objek Sengketa / jaminan milik Para Penggugat, padahal sudah dijelaskan oleh Para Penggugat bahwa Para Penggugat akan tetap membayar pokok pinjaman sekaligus berupaya menjual asset lain milik Para Penggugat. Adapun



rencana penyelesaian dengan menjual asset lain milik Para Penggugat adalah asset-asset sebagai berikut :

- a. sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 203 dengan luas tanah 323m², yang terletak di Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama 1. Haji Moch. Muchlis 2. Hajjah Aisyah Atmani.
- b. sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 00331 dengan luas tanah 454m², yang terletak Kelurahan Curahgrinting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo, Jawa Timur atas nama Muchlis.
- c. sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 130 dengan luas tanah 1.005m², yang terletak di Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.
- d. sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 101 dengan luas tanah 835m², yang terletak di Desa Mentor, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.
- e. sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 795 dengan luas tanah 138m², yang terletak di Kelurahan Curahgrinting, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo, Jawa Timur atas nama Muchlis.
- f. sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 968 dengan luas tanah 664m², yang terletak di Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama H. Moch. Muchlis.

9. Bahwa Para Penggugat sangat keberatan dengan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat Ikarena faktanya Para Penggugat masih beritikad baik seperti yang sudah di uraikan dalam posita sebelumnya, kemudian selain masih beritikad baik alasan yang sangat penting Para Penggugat mempertahankan Objek Sengketa/jaminan milik Para Penggugat agar tidak di jual melauai lelang adalah sebagai berikut :

- Objek Sengketa/jaminan milik Para Penggugat adalah tempat usaha yang telah di rintis oleh almarhum Muchlis selama puluhan tahun dan kemudian di kelola oleh Para Penggugat merupakan tempat penghidupan mencari nafkah 16 orang perkerja yang bekerja di usaha mebel milik Para Penggugat dan menjadi sumber penghidupan bagi keluarga pekerja tersebut. Dan pekerja yang bekerja di usaha mebel milik Para Penggugat adalah tetangga sekitar Para Penggugat, maka usaha mebel milik Para Penggugat ikut andil membantu pemerintah dalam menciptakan lapangan pekerjaan dan membantu pemerintah dalam mengurangi angka pengangguran. Jika Objek Sengketa/jaminan milik Para Penggugat dijual melalui lelang maka akan menmghilangkan



lapanan kerja dan menciptakan pengangguran bagi para pekerja yang bekerja di usaha mebel milik Para Penggugat dan sudah pasti para pekerja pun akan ikut keberatan dan melakukan perlawanan yang akan menimbulkan konflik.

- Pada Objek Sengketa/jaminan milik Para Penggugat terdapat makam almarhum Muchlis, hal ini dilakukan sesuai dengan wasiat almarhum Muchlis. Oleh karena dalam Objek Sengketa/jaminan milik Para Penggugat terdapat makam almarhum Muchlis maka hal ini adalah kehormatan keluarga Para Penggugat dan sampai kapanpun akan dipertahankan. Para Penggugat sudah menjelaskan bahwa ikhlas menjual asset-asset lain yang sudah tersebut pada posita 8 untuk menyelesaikan pinjaman almarhum Muchlis.

10. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*, jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*, maka Tergugat harusnya melakukan penangguhan pembayaran pokok pinjaman dan tetap menerima pembayaran pokok sesuai dengan kemampuan Para Penggugat saat ini tanpa harus melakukan lelang.

11. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut di atas, dalam keadaan normal (di luar musibah Pandemi Covid 19), untuk mengatasi problem angsuran Tergugat dapat melakukan kebijakan sebagai berikut :

- a. Penjadwalan kembali (rescheduling), yaitu dengan merubah jangka waktu kredit yang memungkinkan debitur mampu mengangsur kembali, dan bilamana perlu dengan penambahan kredit.
- b. Persyaratan kembali (reconditioning) yaitu dengan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, tidak hanya pada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja.
- c. Penataan kembali (restructuring), yaitu berupa perubahan syarat-syarat kredit yang antara lain : penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, dan penambahan fasilitas kredit.



Kemudian berdasarkan Peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dalam Bab 1 Pasal 1 butir ke 26 menegaskan bahwa : Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

- a. Penurunan suku bunga kredit
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit
- e. Penambahan fasilitas kredit, dan/atau
- f. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara

Sedangkan dalam pasal 52 ditegaskan sebagai berikut : Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit.
- b. Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit di restrukturisasi.

Padahal menurut pasal 1245 KUH Perdata ditegaskan sebagai berikut :
"Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang karena untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya"

12. Bahwa oleh karena lelang tersebut mengesampingkan adanya Overmacht atau Pandemi Covid 19, dan tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata, jo Pasal 1365 KUH Perdata jo Pasal 224 HIR jo Pasal 19 ayat 1 dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa lelang selayaknya menurut hukum harus dengan perintah Pengadilan Negeri atau dengan fiat Pengadilan. Jika hak tanggungan dijual dengan sukarela berdasarkan kesepakatan antara Pemberi Hak Tanggungan (Para Penggugat) dengan pemegang hak tanggungan (Tergugat), maka tidak memerlukan perintah Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat 2 jo Pasal 6 jo Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984. Dan mengingat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang berarti kedudukannya sama dengan putusan Pengadilan, maka sepanjang penjualan Objek hak tanggungan "melalui pelelangan umum"



harus ada perintah Ketua Pengadilan Negeri. Sehingga memiliki sifat memaksa dan memiliki derajat yang sama dengan eksekusi terhadap putusan Pengadilan Negeri. Kalau tidak ada perintah Ketua Pengadilan Negeri, maka Lelang tersebut batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Dengan demikian penjualan hak tanggungan melalui pelelangan umum tidak boleh hanya merujuk pada satu pasal yang berdiri sendiri, yaitu Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tanpa memperhatikan pasal-pasal yang lain, maupun peraturan perundang-undangan yang diterbitkan oleh Bank Indonesia dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, dimana dalam Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa lelang hak tanggungan memiliki dua cara, yaitu : Pertama : melalui pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri dan cara yang Kedua : melalui jual beli sukarela.

13. Bahwa tindakan Tergugat tersebut sangat bertentangan dengan :Peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dalam Bab 1 Pasal 1 butir ke 26 menegaskan bahwa : Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

- a. Penurunan suku bunga kredit
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit
- e. Penambahan fasilitas kredit, dan/atau
- f. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara

Sedangkan dalam pasal 52 ditegaskan sebagai berikut : Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit.
- b. Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit di restrukturisasi.

14. Bahwa terlebih lagi usaha Penggugat terdampak langsung oleh Pandemi Covid 19 yang masih berlangsung, maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *CoronavirusDisease 2019*, jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *CoronavirusDisease 2019*, maka Lelang bukan jalan yang terbaik. Dalam peraturan tersebut mewajibkan debitur untuk menjalankan kebijakan Restrukturisasi kredit/pembiayaan dilakukan mengacu pada POJK mengenai penilaian kualitas asset, antara lain dengan cara :

- a. penurunan suku bunga
- b. perpanjangan jangka waktu
- c. pengurangan tunggakan pokok
- d. pengurangan tunggakan bunga
- e. penambahan fasilitas kredit/pembiayaan; dan/atau
- f. konversi kredit/pembiayaan menjadi Penyertaan Modal Sementara.

15. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan ke Pengadilan Negeri Probolinggo Kelas II sehubungan dengan adanya Tindakan Tergugat sehingga berakibat merugikan hak dan kepentingan Para Penggugat terhadap Obyek Sengketa milik Para Penggugat yaitu :

- a. sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 44 dengan luas tanah 890m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan raya
Selatan : Tanah milik Atmani
Timur : Tanah milik Atmani
Barat : Tanah sepadan Sungai

- b. sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 419 dengan luas tanah 540m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama 1. Atmani dan 2. Muchlis.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan raya
Selatan : Tanah milik Atmani
Timur : Tanah milik Parjo
Barat : Tanah milik Atmani

- c. sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 713 dengan luas tanah 662m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW



004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Atmani

Selatan : Tanah milik Atmani

Timur : Tanah milik Atmani

Barat : Tanah sepadan sungai

d. sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 714 dengan luas tanah 310m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Atmani

Selatan : Tanah milik Atmani

Timur : Tanah milik Timbul

Barat : Tanah milik Atmani

e. sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 715 dengan luas tanah 621m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Atmani

Selatan : Jalan desa

Timur : Tanah milik Timbul

Barat : Tanah milik Hari

Oleh karena itu tindakan Tergugat tersebut nyata-nyata dapat merugikan hak-hak dan kepentingan Para Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

16. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka penjualan secara lelang atas Obyek Sengketa/jaminan milik Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat yang diajukan kepada Turut Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum.

17. Bahwa Tergugat sebagai institusi negara dalam hal ini adalah KPKNL Jember dalam melakukan proses lelang haruslah cermat, teliti, dan menghindari adanya cacat kehendak sehingga dalam melakukan proses lelang tidak boleh bertentangan dengan hukum maupun ketentuan-ketentuan lain yang dapat merugikan pihak Penggugat. Hal ini sesuai dengan : PMK No. 122 tahun 2023 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 12 yaitu angka 1 yaitu huruf b



- Keabsahan dokumen persyaratan lelang; (huruf b).

Bahwa dengan jelas dan tak terbantahkan keabsahan dokumen persyaratan lelang yang diajukan Tergugat harus bukan berdasarkan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III oleh karena Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III yang dijadikan syarat permohonan lelang oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I harus dengan Putusan dari Pengadilan Negeri yang menyatakan Penggugat Wanprestasi, tanpa adanya Putusan Pengadilan Negeri maka lelang yang di ajukan Tergugat kepada Turut Tergugat II TIDAK SAH dan WAJIB DITOLAK.

18. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan : PMK No. 122 tahun 2023 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 12 yaitu angka 1 yaitu huruf b : - Keabsahan dokumen persyaratan lelang; (huruf b), yaitu tidak disertai dengan Putusan Pengadilan Negeri maka permohonan SKPT lelang oleh Tergugat melalui Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II yaitu : Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Probolinggo adalah wajib ditolak, tidak sah dan batal demi hukum dan Turut Tergugat II berdasarkan gugatan perkara a quo haruslah melakukan blokir terhadap Objek Sengketa dan menghapus Hak Tanggungan atas obyek sengketa / jaminan milik Para Penggugat tanpa syarat.

19. Bahwa apabila pelaksanaan lelang terus dilakukan tanpa adanya Putusan Pengadilan Negeri, maka hal ini menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil. Adapun kerugian yang timbul sebagai berikut :

- Kerugian Materiil : kerugian materiil yaitu kerugian Para Penggugat kehilangan tempat tinggal sekaligus kehilangan tempat usaha yang menjadi sumber penghasilan Para Penggugat beserta para pekerjanya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)
- Kerugian immateriil berupa Perasaan tidak tenang, rasa takut, gelisah dan gusar karena terancam kehilangan rumah akibat tekanan terus menerus oleh Tergugat sehingga mengganggu aktifitas pekerjaan Para Penggugat sehari – hari yang bila mana dihitung dengan nominal uang tidak berlebihan apabila kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

20. Bahwa berdasarkan fakta hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi *“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian terhadap orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*



Bahwa menurut Mariam Darulzaman bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan perbuatan sebagai sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

- a) Bahwa harus ada perbuatan yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negative, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat.
- b) Perbuatan itu harus melawan hukum.
- c) Ada kerugian.
- d) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
- e) Adanya kesalahan

Berikut ini penjelasan bagi masing-masing unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut, yaitu :

A. Adanya suatu perbuatan :

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh perbuatan dan si pelakunya, umumnya di terima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (pasif). Perbuatan tersebut melawan hukum;

B. Perbuatan tersebut melawan hukum :

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut :

- Perbuatan yang melanggar Undang-undang yang berlaku
- Yang dilanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku;
- Perbuatan yang bertentangan oleh dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*)\
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaant ten aazein van ande person of goed*)

C. Adanya kesalahan dan pihak pelaku

Perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut. Secara hukum disebut sebagai adanya kesalahan, jika memenuhi unsur pertama, unsur kesengajaan, kedua unsur kelalaian (*negeligenca, culpa*), ketiga, tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain – lain;



D. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (schade) bagi Penggugat atau Korban juga merupakan syarat agar Gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena Wanprestasi yang hanya mengenal Kerugian Materiil, Maka Kerugian karena Perbuatan Melawan Hukum disamping kerugian Materiil, Yurisprudensi juga mengakui konsep Kerugian Immateriil yang juga akan dinilai dengan uang.

E. Adanya Hubungan kausalitas antara Perbuatan dengan Kerugian

Hubungan Kausalitas ini antara perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat, dengan kerugian yang terjadi menimpa Penggugat adalah merupakan syarat dan suatu Perbuatan Melawan Hukum

21. Bahwa dengan mempertimbangkan dalil – dalil tersebut diatas, maka sudah sangat jelas Tergugattelah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) Sebagaimana pasal 1365 KUHPerdara, yang juga berakibat Penggugat mengalami kerugian baik secara Materiil maupun Immateriil, dengan demikian sudah layak dan sepatutnya apabila gugatan Penggugat untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, karena unsur – unsur dari perbuatan Melawan Hukum itu sendiri telah terpenuhi;

22. Bahwa agar Agunan yang telah dipasang hak Tanggungan Hak Milik Para Penggugat tidak mengalami kerugian fatal dan berkelanjutan, maka Penggugat mengajukan Gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Probolinggo Kelas II agar menurut hukum dipulihkan hak – haknya dengan melepaskan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa.

23. Bahwa agar Tergugat segera melaksanakan Putusan dalam perkara a quo, maka sudah selayaknya dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) oleh Tergugat untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan Putusan dalam perkara a quo;.

II. Petitum :

Berdasarkan uraian diatas Mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meberikan putusan sebagai berikut:

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah debitur/ ahli waris yang beritikad baik.
3. Menyatakan :
 - a. sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 44 dengan luas tanah 890m2, yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW



004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Jalan raya

Selatan : Tanah milik Atmani

Timur : Tanah milik Atmani

Barat : Tanah sepadan Sungai

b. sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 419 dengan luas tanah 540m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama 1. Atmani dan 2. Muchlis.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Jalan raya

Selatan : Tanah milik Atmani

Timur : Tanah milik Parjo

Barat : Tanah milik Atmani

c. sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 713 dengan luas tanah 662m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Atmani

Selatan : Tanah milik Atmani

Timur : Tanah milik Atmani

Barat : Tanah sepadan sungai

d. sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 714 dengan luas tanah 310m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Atmani

Selatan : Tanah milik Atmani

Timur : Tanah milik Timbul

Barat : Tanah milik Atmani

e. sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 715 dengan luas tanah 621m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Atmani



Selatan : Jalan desa
Timur : Tanah milik Timbul
Barat : Tanah milik Hari
Adalah sebagai Objek Sengketa.
Barat : Tanah milik Risky
Adalah sebagai Obyek Sengketa.

4. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan (*Vergelijkend Beslag*) atas Objek Sengketa.
5. Menghukum kepada Tergugat untuk membatalkan segala proses lelang atas Ojek Sengketa.
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menolak dan membatalkan permohonan lelang dari Tergugat tanpa adanya Putusan Pengadilan Negeri.
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menghapus SKPT Lelang dan menghapus Hak Tanggungan atas : Objek Sengketa.
9. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 tentang restrukturisasi kredit dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*, jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*
10. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan PMK No. 122 tahun 2023 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 12 yaitu angka 1 yaitu huruf b : Keabsahan dokumen persyaratan lelang; (huruf b).
11. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan Peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*, jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*. Yaitu dengan melakukan Restrukturisasi Kredit Punggugat dengan pembagian resiko kerugian dengan mencicil pokok pinjamannya saja sesuai kemampuan Para Punggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 10.00.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan kerugian Immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
13. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Para Penggugat untuk setiap keterlambatan dalam menjalankan Putusan dalam Perkara aquo;
14. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada perkaraa *quo* dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.
15. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
16. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi.

Subsidiar :

Apabila Pengadilan Negeri Probolinggo Kelas II berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*). Demikian gugatan ini diajukan, atas perhatian dan dikabulkannya gugatan ini, kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir secara langsung kepersidangan dan Tergugat hadir dengan diwakili kuasanya, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat tidak hadir meskipun telah dilakukan pemanggilan secara patut dan sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Putu Lia Puspita, S.H.,M.Hum., Mediator Hakim pada Pengadilan Negeri Probolinggo sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Oktober 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan oleh Para Penggugat didalam persidangan sebagaimana uraian Gugatan diatas dan atas Gugatan Para Penggugat tersebut menyatakan tidak terdapat perubahan dalam Gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat, memberikan jawaban pada tanggal 4 November 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara



1. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa, menanggapi gugatan Para Penggugat, perkenankan Tergugat menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :
 - a) Bahwa Alm Moch. Muchlis merupakan Debitur yang telah menerima fasilitas Kredit Modal Kerja dengan limit sebesar Rp.2.000.000.000,00 (Dua milyar rupiah) dengan jangka waktu 12 (Dua belas) bulan sesuai dengan Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.PBG/0093/KMK/2012 tanggal 23 Oktober 2012 dan telah dilakukan sebelas kali perubahan, yaitu :
 - 1) Add I No. CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 21 Oktober 2013, Fasilitas Kredit dilakukan perpanjangan dengan limit tetap.
 - 2) Add II No. CRO CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 17 Oktober 2014, Fasilitas Kredit dilakukan perpanjangan dengan limit tetap.
 - 3) Add III No. CRO CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 22 Oktober 2015, Fasilitas Kredit dilakukan perpanjangan dengan limit tetap.
 - 4) Add IV No. CRO CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 24 Oktober 2016, Fasilitas Kredit dilakukan perpanjangan dengan limit tetap.
 - 5) Add V No. CRO CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 17 Januari 2017, Fasilitas Kredit dilakukan perpanjangan dengan limit tetap.
 - 6) Add VI No. CRO CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 22 Januari 2018, Fasilitas Kredit dilakukan perpanjangan dengan limit tetap.
 - 7) Add VII No. CRO CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 23 Januari 2019, Fasilitas Kredit dilakukan perpanjangan dengan limit tetap.
 - 8) Add VIII No. CRO CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 27 Januari 2020, Fasilitas Kredit dilakukan perpanjangan dengan limit tetap.
 - 9) Add IX No. CRO CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 24 April 2020, Restrukturisasi fasilitas KMK dalam rangka perlakuan khusus Covid 19.
 - 10) Add X No. CRO CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 30 maret 2021, Restrukturisasi fasilitas KMK dalam rangka perlakuan khusus Covid 19.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11) Add XI No. CRO CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 30 Juni 2021, Restrukturisasi fasilitas KMK dalam rangka perlakuan khusus Covid 19.

b) Bahwa sebagai jaminan pelunasan kredit debitur kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit, adalah :

1) Berupa Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No.419/ Lemahkembar a.n. Atmani (Penggugat) dan Muchlis, LT: 540 m², yang terletak di Desa Lemahkembar, Kec. Sumberasih, Kab. Probolinggo.

2) Berupa Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No.713 / Lemahkembar a.n. Atmani (Penggugat), LT: 662 m², yang terletak di Desa Lemahkembar, Kec. Sumberasih, Kab. Probolinggo.

3) Berupa Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No.714 / Lemahkembar a.n. Atmani (Penggugat), LT: 310 m², yang terletak di Desa Lemahkembar, Kec. Sumberasih, Kab. Probolinggo.

4) Berupa Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No.715 / Lemahkembar a.n. Atmani (Penggugat), LT: 621 m², yang terletak di Desa Lemahkembar, Kec. Sumberasih, Kab. Probolinggo.

5) Berupa Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 44 / Lemahkembar a.n. Atmani (Penggugat), LT: 890 m², yang terletak di Desa Lemahkembar, Kec. Sumberasih, Kab. Probolinggo.

c) Bahwa terhadap agunan tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna yaitu :

1) SHM No.419/ Lemahkembar a.n. Atmani dan Muchlis telah diikat Hak Tanggungan peringkat I sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. No.511/2013 tanggal 20/05/2013 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 428.713.000,- (Empat ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus tiga belas ribu rupiah), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 112/2013 tanggal 28/03/2013 yang dibuat dihadapan Josidara, SH, M.Kn, Notaris di Dringu dan PPAT Kabupaten Probolinggo.

2) SHM No.713/ Lemahkembar a.n. Atmani telah diikat Hak Tanggungan peringkat I sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 512/2013 tanggal 20/05/2013 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 525.571.000,- (Lima ratus dua puluh lima juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) berdasarkan Akta Pemberian



Hak Tanggungan (APHT) No. 111/2013 tanggal 28/03/2013 yang dibuat dihadapan Josidara, SH, M.Kn, Notaris di Dringu dan PPAT Kabupaten Probolinggo.

3) SHM No.714/ Lemahkembar a.n. Atmani telah diikat Hak Tanggungan peringkat I sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 510/2013 tanggal 20/05/2013 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 246.113.000,- (Dua ratus empat puluh enam juta seratus tiga belas ribu rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 110/2013 tanggal 28/03/2013 yang dibuat dihadapan Josidara, SH, M.Kn, Notaris di Dringu dan PPAT Kabupaten Probolinggo.

4) SHM No.715/ Lemahkembar a.n. Atmani telah diikat Hak Tanggungan peringkat I sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 509/2013 tanggal 20/05/2013 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 493.021.000,- (Empat ratus sembilan puluh tiga juta dua puluh satu ribu rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 107/2013 tanggal 28/03/2013 yang dibuat dihadapan Josidara, SH, M.Kn, Notaris di Dringu dan PPAT Kabupaten Probolinggo.

5) SHM No.44/ Lemahkembar a.n. Atmani telah diikat Hak Tanggungan peringkat I sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 682/2013 tanggal 01/07/2013 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 706.583.000,- (Tujuh ratus enam juta lima ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 113/2013 tanggal 28/03/2013 yang dibuat dihadapan Josidara, SH, M.Kn, Notaris di Dringu dan PPAT Kabupaten Probolinggo.

d) Bahwa dalam pelaksanaan isi Perjanjian Kredit, Debitur telah menunggak kewajiban angsuran yang harus dijalankan sehingga kolektibilitas debitur menjadi turun sesuai histori sbb :

- Tanggal 15-04-2022 kolektibilitas 2
- Tanggal 14-07-2022 kolektibilitas 3
- Tanggal 13-08-2022 kolektibilitas 4
- Tanggal 12-10-2022 kolektibilitas 5

Dengan demikian, Debitur telah melakukan wanprestasi yaitu tidak melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat sesuai kewajiban yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit. Hal ini membuktikan bahwa Debitur tidak beritikad baik dalam melaksanakan Perjanjian Kredit.



e. Bahwa, atas tidak dilakukannya pembayaran angsuran, kepada Debitur/ahli waris telah dilakukan peringatan dan penagihan oleh Tergugat sesuai surat sebagai berikut :

(1) Surat Peringatan I No. R08.Ar.JBR/SME.PBG/701/2022 tgl 24 Mei 2022 perihal Peringatan 1 (Pertama).

(2) Surat Peringatan II No. MNR.RCR/REG.SBY.27249/2022 tgl 21 September 2022 perihal Peringatan II (Kedua).

(3) Surat Peringatan III No. MNR.RCR/REG.SBY.35641/2022 tgl 02 November 2022 perihal Peringatan III (Ketiga).

f. Bahwa surat - surat peringatan tersebut tidak mendapatkan tanggapan yang baik dari Debitur atau ahli waris sehingga Tergugat telah menyatakan Debitur telah Wanprestasi/cidera janji (default) atas Perjanjian Kredit sesuai surat Tergugat Nomor MNR.RCR/REG.SBY.07991/2023 tanggal 22 Februari 2023 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default).

g. Bahwa total kewajiban Penggugat posisi tanggal 9 September 2024 adalah sebesar Rp. 2.955.626.945,97 (Dua milyar sembilan ratus lima puluh lima juta enam ratus dua puluh enam ribu sembilan ratus empat puluh lima 97/100 rupiah).

h. Bahwa antara Debitur an Moch. Muchlis dan Tergugat (Bank Mandiri) membuat perikatan berupa Perjanjian Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.PBG/0093/KMK/2012 tanggal 23 Oktober 2012 dan telah beberapa kali diubah terakhir yaitu Add XI No. CRO CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 30 Juni 2021 dengan jumlah kredit sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (Dua milyar rupiah).

Bahwa, Perjanjian Kredit telah dibuat dan ditandatangani oleh Debitur bersama-sama Penggugat I dan Tergugat, dan Perjanjian Kredit a quo telah memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Perjanjian Kredit yang telah dibuat secara sah, maka Perjanjian Kredit a quo mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya yaitu Debitur bersama-sama Penggugat I dan Tergugat, sesuai Pasal 1338 KUHPerduta. Bahwa sehubungan Debtur telah meninggal dunia, maka hak dan kewajiban beralih kepada ahli waris.

3. Bahwa terkait gugatan Para Penggugat, Tergugat menolak seluruh dalil dalam posita gugatan yang pada pokoknya mempermasalahkan 2 hal, yaitu:

a. Restrukturisasi Kredit

b. Perbuatan melawan hukum atas obyek agunan kredit berupa proses lelang.



dengan alasan sbb :

1) Bahwa atas kredit debitur a.n. Alm. Moch. Muchlis, Tergugat telah memberikan restrukturisasi kredit dalam rangka mengimplementasikan kebijakan yang mendukung stimulus perekonomian bagi debitur yang terkena dampak penyebaran Covid-19, yaitu :

a) Add IX No. CRO CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 24 April 2020, Restrukturisasi fasilitas KMK dalam rangka perlakuan khusus Covid 19.

b) Add X No. CRO CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 30 Maret 2021, Restrukturisasi fasilitas KMK dalam rangka perlakuan khusus Covid 19.

c) Add XI No. CRO CRO.PBG/0093/KMK/2013 tanggal 30 Juni 2021, Restrukturisasi fasilitas KMK dalam rangka perlakuan khusus Covid 19.

Dengan demikian, atas seluruh dalil Para Penggugat yang mempermasalahkan terkait restrukturisasi kredit yang seharusnya diberikan Tergugat atas fasilitas kredit debitur a.n. Moch. Muchlis, telah terbantahkan. Untuk itu dalil dimaksud sudah sepatutnya ditolak Majelis Hakim.

2) Bahwa agunan kredit berupa SHM No.419/ Lemahkembar a.n. Atmani dan Muchlis, SHM No.713/ Lemahkembar a.n. Atmani, SHM No.714/ Lemahkembar a.n. Atmani, SHM No.715/ Lemahkembar a.n. Atmani dan SHM No.44/ Lemahkembar a.n. Atmani telah dibebani Hak Tanggungan sesuai ketentuan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 112/2013 tanggal 28/03/2013, APHT No. 111/2013 tanggal 28/03/2013, APHT No. 110/2013 tanggal 28/03/2013, APHT No. 107/2013 tanggal 28/03/2013 dan APHT No. 113/2013 tanggal 28/03/2013 yang semuanya dibuat dihadapan Josidara, SH, M.Kn, Notaris di Dringu dan PPAT Kabupaten Probolinggo.

Berdasarkan APHT, Debitur (Alm. Moch Muchlis bersama-sama dengan Penggugat I/Atmani) telah berjanji bahwa :

"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :



- *Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian;*
- *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat – syarat penjualan*
- *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan*
- *Melakukan hal – hal lain yang menurut undang – undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.*

Bahwa, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 112/2013 tanggal 28/03/2013, APHT No. 111/2013 tanggal 28/03/2013, APHT No. 110/2013 tanggal 28/03/2013, APHT No. 107/2013 tanggal 28/03/2013 dan APHT No. 113/2013 tanggal 28/03/2013, bahwa apabila Debitor cidera janji, Bank/Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Penggugat selaku pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Bahwa, faktanya Debitor dan Penggugat I telah tidak melakukan prestasi sesuai Perjanjian Kredit yaitu tidak melakukan pembayaran angsuran utang kepada Tergugat yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit. Bahwa, atas perbuatan Debitor dan Penggugat I a quo, Tergugat telah melakukan upaya-upaya pemberitahuan, peringatan dan penagihan, yaitu :

- Melakukan penagihan melalui telepon;



- Melakukan kunjungan baik ketempat agunan maupun tempat usaha Debitur/Penggugat;
- Mengundang Debitur untuk hadir di kantor Tergugat untuk membicarakan penyelesaian utangnya kepada Tergugat ;
- Melakukan peringatan dan penagihan secara tertulis kepada Penggugat dengan surat :
 - i. Surat Peringatan I No. R08.Ar.JBR/SME.PBG/701/2022 tgl 24 Mei 2022 perihal Peringatan 1 (Pertama).
 - ii. Surat Peringatan II No. MNR.RCR/REG.SBY.27249/2022 tgl 21 September 2022 perihal Peringatan II (Kedua).
 - iii. Surat Peringatan III No. MNR.RCR/REG.SBY.35641/2022 tgl 02 November 2022 perihal Peringatan III (Ketiga).

Sehubungan tidak mendapatkan tanggapan yang baik dari Debitur/ahli waris, Tergugat telah menyatakan debitur telah Wanprestasi/cidera janji (default) atas Perjanjian Kredit sesuai surat Tergugat Nomor MNR.RCR/REG.SBY.07991/2023 tanggal 22 Februari 2023 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default).

Dengan demikian, sesungguhnya Tergugat berdasarkan hukum telah berhak dan berwenang melakukan eksekusi hak tanggungan dengan menjual agunan kredit tersebut melalui pelelangan umum, sehubungan debitur cidera janji.

Sudah sangat jelas dan tegas bahwa tindakan yang akan diambil Tergugat terkait obyek agunan kredit adalah dalam rangka penyelesaian kredit atas nama Debitur alm. Moch. Muchlis, berdasarkan ketentuan yang berlaku yaitu ketentuan dalam Pasal 6 UUHT dan tidak melawan hukum.

Namun mengingat pelelangan atas obyek agunan belum dilaksanakan, maka dalil dari Para Penggugat terlalu mengada-ada dan premature.

4. Bahwa, sesuai uraian diatas, sehubungan terbukti bahwa tindakan Tergugat berdasarkan hukum, telah berhak dan berwenang apabila melakukan eksekusi hak tanggungan dengan menjual obyek agunan kredit tersebut melalui pelelangan umum sehubungan debitur telah cidera janji dan bahwa tindakan Tergugat dalam rangka penyelesaian kredit Debitur a.n. Moch. Muchlis merupakan tindakan yang berdasarkan hukum, berdasarkan ketentuan yang berlaku yaitu ketentuan dalam Pasal 6 UUHT dan tidak melawan hukum, maka atas dalil-dalil Para Penggugat dalam posita tidak terbukti dan mengada-ada, sehingga petitum / tuntutan Para Penggugat, yaitu :



- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah debitur/ahli waris yang beritikad baik.
- 3) Menyatakan obyek agunan adalah obyek sengketa.
- 4) Menyatakan sah dan berharga atas sita persamaan atas obyek sengketa.
- 5) Menghukum Tergugat untuk membatalkan proses lelang atas obyek sengketa.
- 6) Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 7) Memerintahkan Kepada Turut Tergugat I untuk menolak dan membatalkan permohonan lelang dri tergugat tanpa adanya putusan Pengadilan Negeri.
- 8) Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menghapus SKPT Lelang dan menghapus Hak Tanggungan atas obyek sengketa.
- 9) Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan PBI No. 14/15/PBI/2012 tentang Restrukturisasi Kredit dan POJK No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional.
- 10) Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan PMK No. 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 12 angka 1 huruf b : keabsahan dokumen persyaratan lelang.
- 11) Menghukum Tergugat untuk melaksanakan PBI dan POJK dimaksud dengan melakukan restrukturisasi kredit dengan pembagian resiko kerugian dengan mencicil pokok pinjamannya saja sesuai kemampuan Para Penggugat.
- 12) Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) dan kerugian immaterial Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)
- 13) Menghukum Tergugat membayar uang paksa masing-masing sebesar Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah).
- 14) Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan pauh pada putusan perkara.
- 15) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.
- 16) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudah sepatutnya tidak dapat dipertimbangkan dan sepatutnya ditolak Majelis Hakim.

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 24/Pdt.G/2024/PN.Pbl di Pengadilan Negeri Probolinggo agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik tanggal 11 November 2024 sedangkan Tergugat mengajukan duplik tanggal 25 November 2024 secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor : 3513-KM-22032022-0010, tertanggal 22 Maret 2022 atas nama Muchlis, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3513214711760002, tertanggal 07 September 2015 atas nama Atmani, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Nikah atas nama Muchlis dan Atmani dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Sumberasih Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3513214602930002, tertanggal 18 Januari 2016 atas nama Zakiatul Fadhillah, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 2667/IST/2004, tertanggal 30 Agustus 2024 atas nama Zakiatul Fadhillah dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Nikah Nomor : 0207/21/VI/2011, tertanggal 10 Juni 2011 atas nama Gunawan dan Zakiatul Fadhillah dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Sumberasih Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 3513212603150001 Kepala Keluarga atas nama Gunawan tertanggal 22 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda P-7;



8. Fotokopi sesuai dengan aslinya slip pembayaran Bank Muamalat dari Zakiatul Fadhillah tertanggal 26 Agustus 2022 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan tertanggal 16 September 2022 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya slip pembayaran Bank Muamalat dari Zakiatul Fadhillah tertanggal 7 Oktober 2022 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi online banking slip pembayaran transfer Livin Bank Mandiri tahun 2023 atas nama Zakiatul Fadhillah, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi online banking slip pembayaran transfer Livin Bank Mandri tahun 2024 atas nama Zakiatul Fadhillah, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 203 tertanggal 9 September 1999, Surat Ukur Nomor : 16/Lemahkembar/1999, luas 323 M2, terletak di Desa Lemahkembar Kecamatan Sumberasih Kabupaten Probolinggo, atas nama pemegang H. Moch. Muchlis dan H. Aisyah Atmani, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 00331 tertanggal 20 Februari 2020, Surat Ukur Nomor : 01557/Curahgrinting/2020, luas 454 M2, terletak di Kelurahan Curahgrinting Kecamatan Kanigaran Kota Probolinggo, atas nama pemegang Muchlis, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 130 tertanggal 8 Maret 1999, Surat Ukur Nomor : 11/Lemahkembar/1999, luas 1.005 M2, terletak di Desa Lemahkembar Kecamatan Sumberasih Kabupaten Probolinggo, atas nama pemegang Atmani, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 101 tertanggal 13 Juni 1995, Surat Ukur Nomor : 874/1995, luas 835 M2, terletak di Desa Mentor Kecamatan Sumberasih Kabupaten Probolinggo, atas nama pemegang Atmani, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 795 tertanggal 18 November 2002, Surat Ukur Nomor : 35/CGT/2002, luas 138 M2, terletak di Kelurahan Curahgrinting Kecamatan Kanigaran Kota Probolinggo, atas nama pemegang Muchlis, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 968 tertanggal 24 April 2013, Surat Ukur Nomor : 01/Lemahkembar/2013, luas 664 M2, terletak di Desa Lemahkembar Kecamatan Sumberasih Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Probolinggo, atas nama pemegang H. Moch. Muchlis, selanjutnya diberi tanda P-17;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas berupa fotokopi yang pada persidangan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat P-10, bukti surat P-11 dan bukti surat P-15 merupakan fotokopi dari fotokopi semuanya telah bermaterai cukup serta telah diverifikasi melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 2 Desember 2024 dan 16 Desember 2024;

Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak mengajukan saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil Jawaban telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.PBG/0093/KMK/2012, tertanggal 23 Oktober 2012, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO,PBG/0093/KMK/2012, tertanggal 21 Oktober 2013, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Addendum II Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO,PBG/0093/KMK/2012, tertanggal 17 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Addendum III Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO,PBG/0093/KMK/2012, tertanggal 22 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Addendum IV Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO,PBG/0093/KMK/2012, tertanggal 24 Oktober 2016, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Addendum V Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO,PBG/0093/KMK/2012, tertanggal 17 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Addendum VI Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO,PBG/0093/KMK/2012, tertanggal 22 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Addendum VII Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO,PBG/0093/KMK/2012, tertanggal 23 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Addendum VIII Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO,PBG/0093/KMK/2012, tertanggal 27 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda T-9;



10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Addendum IX Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO,PBG/0093/KMK/2012, tertanggal 24 April 2020, selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Addendum X Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO,PBG/0093/KMK/2012, tertanggal 30 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda T-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Addendum XI Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO,PBG/0093/KMK/2012, tertanggal 30 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda T-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.419/ Lemahkembar a.n Atmani dan Muchlis, luas tanah 540 m2, yang terletak di Desa Lemahkembar Kecamatan Sumberasih Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.713/ Lemahkembar a.n Atmani, luas tanah 662 m2, yang terletak di Desa Lemahkembar Kecamatan Sumberasih Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-14;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.714/ Lemahkembar a.n Atmani, luas tanah 310 m2, yang terletak di Desa Lemahkembar Kecamatan Sumberasih Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-15;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.715/ Lemahkembar a.n Atmani, luas tanah 621 m2, yang terletak di Desa Lemahkembar Kecamatan Sumberasih Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-16;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.44/ Lemahkembar a.n Atman, luas tanah 890 m2, yang terletak di Desa Lemahkembar Kecamatan Sumberasih Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-17;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.112/2013, tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Josidara, SH,M.Kn Notaris Dringu dan PPAT Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-18;
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.111/2013, tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Josidara, SH,M.Kn Notaris Dringu dan PPAT Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-19;
20. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.110/2013, tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat dihadapan



Josidara, SH,M.Kn Notaris Dringu dan PPAT Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-20;

21. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.107/2013, tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Josidara, SH,M.Kn Notaris Dringu dan PPAT Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-21;

22. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.113/2013, tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Josidara, SH,M.Kn Notaris Dringu dan PPAT Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-22;

23. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.511/2013, tanggal 20 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-23;

24. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.512/2013, tanggal 20 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-24 ;

25. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.510/2013, tanggal 20 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-25 ;

26. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.509/2013, tanggal 20 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-26 ;

27. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.682/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T-27 ;

28. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Peringatan I No.R08.Ar.JBR/SME.PBG/701/2022, tanggal 24 Mei 2022 perihal Peringatan I (Pertama), selanjutnya diberi tanda T-28;

29. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II No.MNR.RCR/REG.SBY.27249/2022, tanggal 21 September 2022 perihal Peringatan II (Kedua), selanjutnya diberi tanda T-29;

30. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III No.MNR.RCR/REG.SBY.35641/2022, tanggal 2 November 2022 perihal Peringatan III (Ketiga), selanjutnya diberi tanda T-30;

31. Fotokopi dari fotokopi Surat No.MNR.RCR/REG.SBY.07991/2023, tanggal 22 Februari 2023 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), selanjutnya diberi tanda T-28 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas berupa fotokopi yang pada persidangan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat T-29, bukti surat T-30 dan bukti surat T-31 merupakan fotokopi dari fotokopi



semuanya telah bermaterai cukup serta telah diverifikasi melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 2 Desember 2024 dan 16 Desember 2024;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 153 HIR dan Pasal 211 Rv, serta SEMA No. 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 Tahun 1994, maka oleh karena objek sengketa dalam perkara ini menyangkut tanah/lahan maka untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim memandang perlu untuk memeriksa obyek sengketa tersebut dengan mekanisme delegasi karena objek sengketa berada diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri Probolinggo, tetapi dalam persidangan tanggal 16 Desember 2024 para pihak menyatakan tidak bersedia berkaitan dengan panjar biaya delegasi pemeriksaan setempat, sehingga pemeriksaan setempat tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik pada tanggal 30 Desember 2024, sedangkan Tergugat tidak mengajukan kesimpulan sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai formalitas Gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada poin 3 (tiga) posita gugatannya menyatakan sebagai berikut:

- Sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 44 dengan luas tanah 890m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan raya
- Selatan : Tanah milik Atmani
- Timur : Tanah milik Atmani
- Barat : Tanah sepadan Sungai

- Sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 419 dengan luas tanah 540m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama 1. Atmani dan 2. Muchlis.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Jalan raya
Selatan : Tanah milik Atmani
Timur : Tanah milik Parjo
Barat : Tanah milik Atmani

- Sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 713 dengan luas tanah 662m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Atmani
Selatan : Tanah milik Atmani
Timur : Tanah milik Atmani
Barat : Tanah sepadan sungai

- Sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 714 dengan luas tanah 310m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Atmani
Selatan : Tanah milik Atmani
Timur : Tanah milik Timbul
Barat : Tanah milik Atmani

- Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 715 dengan luas tanah 621m², yang terletak di Dusun Bibis RT 004 RW 004, Desa Lemahkembar, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur atas nama Atmani.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Atmani
Selatan : Jalan desa
Timur : Tanah milik Timbul
Barat : Tanah milik Hari

Untuk selanjutnya mohon disebut : Objek Sengketa

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada petitum gugatannya yang berjumlah 16 (enam belas) poin terdapat 4 (empat) poin permohonan yang berkaitan dengan bidang-bidang tanah tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang objek sengketanya



sebagaimana didalilkan oleh Penggugat adalah 5 (lima) bidang tanah sebagaimana diuraikan tersebut diatas yang semuanya terletak di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Probolinggo, oleh karena itu Majelis Hakim memandang perlu dilakukannya Pemeriksaan Setempat dan pada persidangan Majelis Hakim menyatakan kepada Para Pihak bahwa perlu dilakukan pemeriksaan setempat menggunakan mekanisme Pendelegasian Pemeriksaan Setempat tetapi dalam persidangan baik Para Penggugat maupun Tergugat tidak bersedia dilakukan pemeriksaan setempat karena berkaitan dengan biaya Pendelegasian Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 153 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R) menentukan jika ditimbang perlu atau ada faedahnya, maka Ketua boleh mengangkat satu atau dua orang Komisaris dari pada dewan itu, yang dengan bantuan panitera Pengadilan Negeri akan melihat keadaan tempat atau menjalankan pemeriksaan di tempat itu, yang dapat menjadi keterangan bagi hakim, bahwa Pemeriksaan Setempat dilakukan agar supaya hakim dapat memperoleh keterangan yang jelas di dalam perkara yang diperiksanya, perlu diadakan pemeriksaan setempat, baik oleh hakim sendiri, oleh orang ahli atau satu atau dua orang komisaris dengan tujuan dapat diadakan pemeriksaan setempat seperti misalnya tentang keadaan rumah, pekarangan, tanaman, barang-barang besar dan lain sebagainya yang tidak mungkin dibawa ke muka sidang pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 211 *Reglement op de Rechtsvordering* (RV) menentukan jika hakim atas permintaan para pihak atau karena jabatan memandang perlu, maka dengan surat putusan dapat diperintahkan agar seorang atau lebih para anggota yang duduk dalam majelis, disertai oleh panitera, datang di tempat yang harus diperiksa untuk menilai keadaan setempat dan membuat akta pendapatnya, baik dilakukan sendiri maupun dengan dibantu oleh ahli-ahli;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat menentukan Majelis Hakim mengadakan Pemeriksaan Setempat atas objek perkara karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara, hal tersebut dilatar belakangi oleh terdapat perkara-perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat dieksekusi (*non executable*) karena objek perkara atas barang-barang tidak bergerak (misalnya: sawah, Tanah Perkarangan dan sebagainya) tidak sesuai dengan diktum putusan, baik mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan



Pengadilan, Cet. Ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hal. 880 mengenai kekuatan pembuktian hasil pemeriksaan setempat perlu diperhatikan variabel nilai kekuatan mengikat dalam putusan peradilan, yaitu:

1. Hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar pertimbangan

Pendapat itu antara lain dikemukakan dalam Putusan MA No. 1497 K/Sip/1983, menurut putusan ini, hakim atau pengadilan dapat menetapkan luas tanah terpekara berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, sedang mengenai batas-batas tidak begitu relevan, sebab menurut pengalaman sering terjadi perubahan perbatasan tanah sebagai akibat dari peralihan hak milik atas tanah dari pemegang semula kepada pemilik baru;

2. Dapat dijadikan dasar mengabulkan gugatan

Ditegaskan dalam Putusan MA No. 3197 K/Sip/1983 yang berpendapat hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar pengabulan gugatan, asal pengabulan itu tidak melebihi petitum gugatan;

3. Dapat dipergunakan menentukan luas

Daya mengikat lain hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar atau fakta menentukan luas objek tanah terpekara. Sifat daya kekuatannya memang tidak mutlak, tetapi fakultatif yakni dapat. Hal itu ditegaskan dalam Putusan MA No. 1777 K/Sip/1983. Dikatakan hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas, dan batas objek tanah terpekara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut menunjukkan Pemeriksaan Setempat bertujuan memperoleh keterangan atau fakta untuk memperjelas dan memastikan tentang lokasi, ukuran dan batas-batas objek sengketa serta untuk mengetahui penguasaan terhadap objek sengketa untuk mencegah putusan yang *non-executable*;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* yang tidak dilakukan Pemeriksaan Setempat padahal objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah berupa 5 (lima) bidang tanah, maka Majelis Hakim menilai objek sengketa dalam perkara *a quo* menjadi tidak jelas mengenai kondisi, lokasi, ukuran dan batas-batas serta penguasaan terhadap objek sengketa karena Majelis Hakim tidak memperoleh keterangan atau fakta untuk mengetahui kesesuaian objek sengketa yang didalikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya dengan kondisi sebenarnya objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat tidak jelas mengenai objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak jelas mengenai objek sengketa, maka berdasarkan pertimbangan tersebut maka menurut hemat Majelis Hakim, gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), maka pokok perkara dari gugatan Para Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) maka Para Penggugat berada pada pihak yang kalah oleh karena itu kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R), dan peraturan-peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp361.000,00 (tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo, pada hari Senin, tanggal 6 Januari 2025, oleh kami, Dany Agustinus, S.H., M.Kn., sebagai Hakim Ketua, Setiawan Adiputra, S.H., M.H., dan Mega Mahardika, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Pbl tanggal 23 Agustus 2024. Putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 13 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh Bachtiar Effendy, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Setiawan Adiputra, S.H., M.H.

Dany Agustinus, S.H., M.Kn.

Mega Mahardika, S.H.

Panitera Pengganti,



Bachtiar Effendy, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

Pendaftaran	:	Rp 30.000,00
Biaya Pemberkasan	:	Rp 75.000,00
Panggilan	:	Rp 196.000,00
PNBP	:	Rp 40.000,00
Redaksi	:	Rp 10.000,00
Materai	:	Rp <u>10.000,00 +</u>
		Rp 361.000,00

(tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah)