



PUTUSAN

Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MUCHAMAD SULTONUM MUBIN Atau MUCH SULTONUM MUBIN,

Tempat/Tgl Lahir Mojokerto, 05 Agustus 1981, Umur 42 Tahun, Jenis Kelamin Laki – Laki, Agama Islam, Alamat Dusun Pandan Bangun RT.001 RW.001, Desa Bangun, Desa Pandan Arum, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto; dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **Fitri Taruli Hutabarat, S.H., M.H.**, Advokat & Konsultan Hukum pada **JF LAW FIRM** beralamat di Perumahan Graha Indah E-11, Jalan Gayung Kebonsari, Gayungan, Kota Surabaya; berdasarkan Surat Kuasa Khusus, bertanggal 20 Februari 2024, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto tanggal 02 Mei 2024 Nomor 134/LEG.SK.PDT/5/2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan

1. **PT. BANK MANDIRI (PERSERO), Tbk. CABANG MOJOKERTO**, Tempat Kedudukan Jalan Mojopahit No.406, Prajurit Kulon, Kota Mojokerto, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**

2. **PT. BANK MANDIRI (PERSERO), Tbk COLLECTION & RECOVERY CENTER JAWA-BALI REGION VIII / JAWA 3** Tempat Kedudukan Jalan Diponegoro No. 159, Tegalsari, Kota Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**

Yang dalam hal ini Hendra Wahyudi selaku Senior President pada Region VIII/ Jawa 3 – PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. No. KEP.DIR/HC.395/2023 tanggal 14 Desember 2023 j. Surat Kuasa Direksi PT. Bank Mandiri

Halaman 1 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persero) Tbk. No. SK DIR/18/2024 tanggal 18 Januari 2024, yang berkedudukan di Jakarta, Plaza Mandiri (Persero) Tbk, Jalan Gatot Subroto Kav 36-38, telah

memberikan kuasa kepada : Basril, S.H., M.Kn., Ricko Toriq M. Syahlani, Diana Nuramalia, S.H., Bondhan A. Mahendra, S.H., Ahmad Hazmi Hatimi, S.H., Reza Putra Wali W, S.H., Nadiah Cynthia Rachma, S.H., Anneke Putri W., Barlian Rivai, Agus Yulianto, Imam Bukhori, Hendro Budi Sutono, Fajar Nauri, Bambang Eko Diyanto dan Eris Sukmahadi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus PT. BANK MANDIRI (PERSERO), Tbk No. JRB.R08/BSH.LO.533/2004, Tanggal 18 April 2024, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto tanggal 02 Mei 2024 Nomor 132/LEG.SK.PDT/5/2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I dan Tergugat II;**

3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)

Tempat kedudukan, Jalan Erlangga No.161, Sidokare, Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III;**

Yang dalam hal ini Tergugat III, Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan, Lantai 3, Jl. Dr. Wahidin No.1, Jakarta Pusat Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat DJKN, (A Tedy Syandriadi) memberikan Kuasa Khusus kepada : Agus Sugiarto (Kepada KPKNL), Nowo Agus Riswanto (Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Sidoarjo) Pujati, (Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Sidoarjo), Odie Harda Muslim (Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Sidoarjo) dan Sayyidah Ustadza (Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Sidoarjo), berdasarkan Surat Kuasa Khusus NOMOR SKU-252 /MK.6/KN.7/2024, tanggal 16 April 2024 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto tanggal 02 Mei 2024 Nomor 136/LEG.SK.PDT/5/2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III;**

Halaman 2 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

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)



4. **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK KARMANTO DAN REKAN**, bertempat tinggal di Jalan Ngagel Tama Nomor 2, Pucang Sewu, Gubeng, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai Tergugat IV; Yang dalam hal ini Tergugat IV (Ir. Karmanto, M, Ec., Dev., MAPPI (Cent) (Selaku Pimpinan Rekan) memberikan kuasa kepada : Dianto Kumiawan, SE., AK., MAPPI (Cert) (Rekan – Pimpinan Cabang Malang) berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. : 0145/KP00/K-APPRAISAL/CORSEC-EXT/IV/2024 tanggal 30 April 2024, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto pada tanggal 02 Mei 2024, dan Surat Tugas No. 0024/KC02/K-APRAISAL/BD-INT/IV/2024, tanggal 30 April 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 08 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto pada tanggal 26 Maret 2024 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk, telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGGUGAT** beserta istrinya (Evita Haris Merdeka Ningtyas) menandatangani Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 dengan **TERGUGAT I** di Bank Mandiri Kantor Cabang Mojokerto Jalan Mojopahit No. 375 A-B Mojokerto dengan nilai kredit sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah). Adapun jangka waktu pembayaran 12 bulan yaitu **tanggal 28 Mei 2008 sampai tanggal 26 Mei 2009 dengan suku bunga 13,5% (tiga belas koma lima persen)**. Sistem pembayaran yang ditetapkan yakni terbatas pada pembayaran bunga pada setiap bulannya. Modal tersebut diperuntukkan sebagai tambahan modal Kerja dalam Bidang Perdagangan Pracangan (Toko EVITA JAYA) yang beralamat di Dusun Pandan, RT. 001 RW. 001, Desa Pandanarum, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto. Sedangkan jaminan berupa Tanah dan bangunan yang beralamat di Desa Warugunung,

Halaman 3 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 324 atas nama Narsikah;

2. Bahwa selama tahun 2008, **PENGGUGAT telah melakukan pembayaran tagihan bunga secara lancar** sebesar Rp. 1.800.000,00 - 2.000.000,00 (Satu Juta Delapan Ratus Rupiah sampai Dua Juta Rupiah). Akan tetapi karena kondisi usaha yang macet mengakibatkan **PENGGUGAT** tidak dapat membayar kewajiban pokok, sehingga pada tanggal 1 Mei 2009 **PENGGUGAT** mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu dan tambahan fasilitas kredit kepada **TERGUGAT I**. Kemudian **antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I menandatangani Addendum Pertama** pada tanggal 25 Mei 2009, yang isinya menerangkan bahwa **PENGGUGAT memperpanjang waktu kredit sejak 27 Mei 2009 sampai 26 Mei 2010 dengan limit kredit tetap sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dan kenaikan bunga sebesar 14,5%**;
3. Bahwa selama jangka waktu 27 Mei 2009 sampai 26 Mei 2010 **PENGGUGAT lancar membayar angsuran bunga sebesar 14,5% setiap bulan** tetapi belum mampu membayar pinjaman pokok. Dengan demikian antara **PENGGUGAT dan TERGUGAT I menandatangani Addendum Kedua (tertulis ADDENDUM III)** pada tanggal 24 Mei 2010 yang isinya menerangkan bahwa **PENGGUGAT memperpanjang waktu kredit terhitung sejak 27 Mei 2010 sampai 26 Mei 2011 dengan nilai tambahan limit pinjaman sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) sehingga total pinjaman pokok PENGGUGAT sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah)**;
4. Bahwa pada 25 April 2011 **PENGGUGAT** mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu dan tambahan fasilitas kredit kepada **TERGUGAT I** karena belum bisa melunasi pinjaman pokok atas kredit yang diajukan. Dengan demikian, **PENGGUGAT dan TERGUGAT I menandatangani Addendum Ketiga (tertulis ADDENDUM IV)** pada tanggal 25 Mei 2011 yang isinya menerangkan bahwa **PENGGUGAT memperpanjang jangka waktu kredit terhitung sejak tanggal 27 Mei 2011 sampai 26 Mei 2012 dengan limit tetap sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan bunga tetap**;
5. Bahwa selama perpanjangan waktu kredit, **PENGGUGAT** lancar melakukan pembayaran bunga kredit setiap bulannya, namun pada pertengahan tahun 2012 usaha milik **PENGGUGAT bangkrut** dan tidak mampu membayar angsuran bunga maupun pinjaman pokok kredit;

Halaman 4 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



6. Bahwa poin 2 sampai dengan poin 5 menunjukkan **PENGGUGAT** sangat memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan kewajiban kredatnya. Akan tetapi faktor usaha yang menurunlah yang menyebabkan **PENGGUGAT** tidak dapat melaksanakan kewajiban bukan karena faktor kesengajaan;
7. Bahwa sekitar bulan Februari hingga April 2013 **TERGUGAT I** mendatangi rumah **PENGGUGAT** dengan memberi surat yang berisi Rekening Koran Pinjaman milik **PENGGUGAT** dan menginformasikan bahwa berkas-berkas telah dilimpahkan ke cabang Surabaya selaku **TERGUGAT II**;
8. Bahwa pada tahun 2013 **PENGGUGAT** menerima surat dari **TERGUGAT II** yaitu :
 - a. Surat Nomor RRC.SBY/0455/2013 tertanggal 06/02/2013 tentang Pemenuhan Kewajiban (Somasi I) terhadap Pembayaran Angsuran Kredit;
 - b. Surat Nomor RRC.SBY/3504/2013 tertanggal 17/04/2013 tentang Pemenuhan Kewajiban **PENGGUGAT** (Somasi II) terhadap Pembayaran Angsuran Kredit **PENGGUGAT** dengan rincian kewajiban kredit yaitu :

Hutang Pokok	: Rp. 175.000.000,00
Hutang Bunga	: Rp. 11.602.855,54
Denda/Ongkos-ongkos	: Rp. 427.904,85
Total	: Rp. 206.050.890,89
9. Bahwa selanjutnya **PENGGUGAT** meminta Surat Keterangan dari Desa pada tanggal 17 April 2013 yang menerangkan bahwa usaha milik **PENGGUGAT** dalam keadaan tidak berjalan (Pailit) yang ditandatangani oleh Drs. H. Munir Ma'arif selaku Kepala Desa Pandanarum, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto sebagai bukti bahwa usaha milik **PENGGUGAT** sudah benar-benar tidak berjalan lagi sebagai pertimbangan **TERGUGAT II** atas pengajuan keringanan tunggakan kredit kepada **PENGGUGAT**;
10. Bahwa **PENGGUGAT** berupaya mengajukan keringanan dengan mengirimkan surat pada tanggal 16 Agustus 2013 kepada **TERGUGAT II** yang berisikan permohonan penghapusan sebagian bunga dan denda serta menyanggupi pelunasan sebesar Rp. 191.000.000,00 (Seratus Sembilan Puluh Satu Juta Rupiah) termasuk fee lelang namun tidak ada tindak lanjut dari **TERGUGAT II** sedangkan pada saat itu kewajiban kredit **PENGGUGAT** yaitu dengan rincian :

Halaman 5 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Sisa Pokok	: Rp. 175.000.000,00
Bunga Berjalan	: Rp. 22.602.855,54
Denda	: Rp. 5.567.581,69
Denda Berjalan	: Rp. 3.314.828,66
Total	: Rp. 206.050.890,89

11. **Bahwa berdasarkan poin 9** seharusnya **TERGUGAT II** memberikan Restrukturisasi kepada **PENGGUGAT** atas kesulitan dalam memenuhi kewajiban kredit dengan menyetujui permohonan penghapusan sebagian bunga dan denda serta menyanggupi pelunasan menjadi **Rp. 191.000.000,00 (Seratus Sembilan Puluh Satu Juta Rupiah)** yang mana selisih nominal antara kewajiban dengan kesanggupan melunasi tidak terlalu besar. Hal ini sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 angka 26 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum menjelaskan bahwa: "Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya". Hal ini tentu sesuai dengan fungsi perbankan menurut Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998, perbankan berfungsi untuk menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Dimana perbankan lebih memperhatikan pembiayaan kegiatan sektor perekonomian nasional dengan prioritas yaitu koperasi, pengusaha kecil dan menengah, serta berbagai kalangan masyarakat tanpa mendiskriminasi;

12. Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2013 **PENGGUGAT** kembali mengajukan permohonan penghapusan bunga dan denda serta hanya menyanggupi pembayaran pokok pinjaman saja sebesar **Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah)** karena kondisi usaha **PENGGUGAT** sudah tidak berjalan lagi, namun tidak ada jawaban dari pihak **TERGUGAT II**. Sedangkan pada saat itu kewajiban kredit **PENGGUGAT** yaitu :

Sisa Pokok	: Rp. 175.000.000,00
Bunga Berjalan	: Rp. 22.168.480,54
Denda	: Rp. 8.165.072,66
Denda Berjalan	: Rp. 677.327,54
Total	: Rp. 206.010.880,74

Halaman 6 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Hal ini semakin **menunjukkan bahwa TERGUGAT II tidak memberikan restrukturisasi dan tidak memiliki itikad baik untuk membantu PENGGUGAT yang kesulitan untuk memenuhi kewajibannya;**

13. Bahwa pada tahun 2013, saat kondisi perekonomian yang sulit yaitu usaha yang dimiliki PENGGUGAT bangkrut atau tidak berjalan lagi ditambah anak dari PENGGUGAT yang masih kecil, juga meninggal dunia yang membuat beban psikologis penggugat bertambah. Meskipun demikian disaat psikis dan finansialnya PENGGUGAT terpukul, tetapi PENGGUGAT tetap kooperatif dan menjalin komunikasi yang baik dengan TERGUGAT II, namun tidak disangka niat PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran atas utang/kreditnya sama sekali tidak ada tindak lanjut dari TERGUGAT II, dimana TERGUGAT II selaku Bank seharusnya memberikan pembinaan dan membantu penyelesaian kredit kepada PENGGUGAT selaku nasabahnya;
14. Bahwa PENGGUGAT mendapatkan surat Pemberitahuan Tanggal **Lelang eksekusi periode pertama** atas agunan berupa tanah dan bangunan di atasnya pada SHM No.324/Desa Warugunung an Narsikah seluas 2310 m2 merujuk pada surat dari TERGUGAT III yaitu Lelang Pertama (I) Surat Nomor: RTR.RCR/BMC.11530/2016 tertanggal 28 Juni 2016, Lelang Kedua (II) Surat Nomor : RTR.RCR/BMC.16267/2016 tertanggal 7 September 2016, Lelang Ketiga (III) Surat Nomor: RTR.RCR/BMC.19738/2016 tertanggal 20 Oktober 2016;
15. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT menerima kembali surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang melalui surat nomor: RTR.RCR/RCR.21219/2016 bahwa pelaksanaan lelang agunan telah dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 27 Oktober 2016 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang(KPKNL) Sidoarjo Jl. Erlangga No. 161 Sidoarjo dengan **harga / limit lelang sebesar Rp820.000.000,00 (delapan ratus dua puluh juta rupiah) masih belum laku;**
16. Bahwa PENGGUGAT menerima beberapa Surat Peringatan beserta undangan kehadiran dari TERGUGAT II yaitu :
 - a. Peringatan I (Pertama) Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.SBY.05459/2019 tertanggal 11 Maret 2019 yang berisikan pemberitahuan tunggakan fasilitas kredit dengan rincian sebagai berikut :

Hutang Pokok	: Rp. 175.000.000,00
--------------	----------------------

Halaman 7 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bunga Berjalan	: Rp. 154.601.188,87
Denda	: Rp. 234.557.872,46
Biaya Lain-lain	: Rp. 22.885.000,00
Denda Berjalan	: Rp. 2.263.352,63
Total	: Rp. 589.307.413,96

b. Peringatan II (Kedua) Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.SBY.06878/2019 tertanggal 29 Maret 2019 yang berisikan pemberitahuan tunggakan fasilitas kredit dengan rincian sebagai berikut

Hutang Pokok	: Rp. 175.000.000,00
Bunga Berjalan	: Rp. 155.716.813,87
Denda	: Rp. 238.518.739,57
Biaya Lain-lain	: Rp. 22.885.000,00
Denda Berjalan	: Rp. 771.253,42
Total	: Rp. 592.831.806,86

c. Peringatan III (Ketiga) Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.SBY.08128/2019 tertanggal 2 April 2019 yang berisikan pemberitahuan tunggakan fasilitas kredit dengan rincian sebagai berikut :

Hutang Pokok	: Rp. 175.000.000,00
Bunga Berjalan	: Rp. 156.898.063,87
Denda	: Rp. 238.518.739,57
Biaya Lain-lain	: Rp. 22.885.000,00
Denda Berjalan	: Rp. 3.271.765,76
Total	: Rp. 596.573.569,20

17. Bahwa **PENGGUGAT** telah beritikad baik berusaha melunasi hutangnya dengan selalu menghadiri panggilan dari **TERGUGAT II** dan bemegosiasi untuk keringanan pembayaran serta mekanisme pembayaran dengan cara **diangsur rutin perbulan kurang lebih Rp1.000.000,00 sampai dengan Rp2.000.000,00 perbulan**. Tetapi selanjutnya **TERGUGAT II** tidak menindaklanjuti negosiasi tersebut;

18. Bahwa pada 13 September 2019 **PENGGUGAT** Kembali mendatangi **TERGUGAT II** untuk menyerahkan surat perihal Permohonan Angsuran Pinjaman yang pada intinya menjelaskan bahwa **PENGGUGAT** bermaksud untuk menyelesaikan pinjaman dengan membayar pokok pinjaman sebesar **Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah)** dengan

Halaman 8 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



cara diangsur tiap bulan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dikarenakan usaha PENGUGAT yang sudah tidak berjalan lagi;

19. Bahwa selanjutnya **TERGUGAT II** menindaklanjuti surat permohonan keringanan pembayaran dari **PENGUGAT** melalui surat nomor: MNR.RCR/SMCR.SBY.23248/2019 tertanggal 08 Oktober 2019 yang isinya bahwa **Fasilitas Kredit** sudah dikategorikan macet sejak tanggal **21-04-2017**. **Dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pada Lampiran Poin B Dokumen Persyaratan Lelang yang menyatakan syarat pengajuan lelang salah satunya debitur wanprestasi (kredit macet) dengan melampirkan bukti surat-surat peringatan. Padahal agunan milik PENGUGAT sudah dilakukan pelelangan sejak tahun 2016, tetapi TERGUGAT II menyatakan kredit macet baru dimulai sejak tanggal 21-04-2017. Oleh karena itu terdapat unsur kesengajaan untuk mempermainkan jaminan agunan PENGUGAT;**
20. Bahwa pada tanggal 24 September 2020 telah terjadi kesepakatan antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT II** untuk dapat mengangsur kembali pinjaman pokok dengan nominal Rp200.000,00 sampai dengan Rp500.000,00 perbulan. **Atas kesepakatan tersebut, PENGUGAT mulai mengangsur kembali dengan nominal Rp200.000,00 sampai dengan Rp500.000,00 perbulan sesuai dengan kemampuan PENGUGAT sejak bulan September 2020 sampai dengan bulan Desember 2023. Tindakan inipula sebagai bukti bahwa PENGUGAT memiliki itikad baik dalam menyelesaikan tanggungjawabnya;**
21. Bahwa **PENGUGAT** kembali menerima surat Peringatan dari **TERGUGAT II** yaitu **Peringatan I (Pertama), Peringatan II (Kedua), dan Peringatan III (Ketiga)** yang berisikan jumlah kewajiban kredit **PENGUGAT** pertanggal 20 Desember 2022 adalah sebesar **Rp893.468.746,31 (Delapan Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Empat Ratus Enam Puluh Delapan Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh Enam koma Tiga Puluh Satu Rupiah);**
22. Bahwa meskipun telah terjadi kesepakatan untuk kembali mengangsur, namun nyatanya **TERGUGAT II** tetap mengirimkan surat Peringatan. Hal ini tentunya semakin menunjukkan bahwasanya **TERGUGAT II** berusaha ingin menjual agunan **PENGUGAT** tanpa membantu mencari jalan lain untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran kredit **PENGUGAT;**

Halaman 9 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



23. Bahwa **PENGGUGAT** menerima surat dari **TERGUGAT II** yang pada intinya menginformasikan bahwa tanah dan bangunan yang dijaminkan sebagai agunan fasilitas kredit akan dilakukan penilaian oleh **pihak appraisal yaitu TERGUGAT IV** atas permintaan **TERGUGAT II** dengan surat nomor: MNR.RCR/REG.SBY.40023/2022 tertanggal 08 Desember 2022;

24. Bahwa **PENGGUGAT** menerima surat dari **TERGUGAT II** nomor: MNR.RCR/REG.SBY.31877/2023 perihal Penawaran Keringanan Penyelesaian Kewajiban Kredit an. **PENGGUGAT** yang pada intinya sebagai berikut:

a. Pertanggal 27 Juli 2023 total kewajiban **PENGGUGAT** adalah

No. Rekening	1420100179380
Sisa Pokok	167.400.000,00
Bunga Berjalan	257.908.288,87

Denda	496.309.380,64
Biaya lain-lain	29.385.000,00
Denda Berjalan	732.042,93
Total	951.734.712,44

b. Berkenaan dengan hal tersebut, **TERGUGAT II** menawarkan keringanan dengan jumlah pelunasan sebesar **Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah)** yang digunakan untuk membayar pokok dan sebagian bunga dengan rincian sebagai berikut:

No. Rekening	1420100179380
Sisa Pokok	167.400.000,00
Bunga Berjalan	3.215.000,00
Biaya lain-lain	29.385.000,00
Total	200.000.000,00

c. Keringanan tersebut hanya berlaku sampai dengan tanggal **31 Agustus 2023** atau maksimal sebelum pelaksanaan tanggal lelang.

Tentu saja penggugat tidak dapat melaksanakan hal tersebut, sebab

Halaman 10 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



sulit bagi **PENGGUGAT** mencari uang sejumlah Rp200.000.000,00 dalam kurun waktu 1 bulan;

25. Bahwa berdasarkan surat penawaran keringanan itu pula **jelas terbukti** jika status kredit yang telah dikategorikan macet oleh **TERGUGAT II** sejak tanggal 21-04-2017, namun **TERGUGAT II tetap menambah bunga dengan hitungan yang terus berjalan. Hal ini tentunya bertentangan** dengan Putusan Mahkamah Agung No. 2899 K/Pdt/1994, tanggal 15 Februari 1996 yang kaidah hukumnya menyatakan "**Bank yang sudah menyatakan suatu kredit macet, maka pada saat itu, kredit harus status quo dan karenanya tidak diperkenankan lagi untuk menambah dengan bunga**". Sehingga nilai hutang penggugat yang asalnya senilai Rp167.400.000,00 menjadi Rp951.734.712,00

26. Bahwa selanjutnya **PENGGUGAT** menemui **TERGUGAT II** yang berlokasi di Jalan Diponegoro Nomor 159 Surabaya pada tanggal 14 Agustus 2023 untuk melakukan negosiasi dengan hasil yaitu **PENGGUGAT setuju pelunasan diangka Rp200.000.000,00 yang nantinya akan dibayarkan pertama Rp50.000.000,00 pada bulan waktu itu dan untuk sisa Rp150.000.000,00 selanjutnya akan dicicil sesuai kemampuan setiap bulan;**

27. Bahwa setelah terjadi negosiasi antara **PENGGUGAT** dengan pihak **TERGUGAT II** pada tanggal 14 Agustus 2023, **tidak ada tindak lanjut informasi** dari **TERGUGAT II** terhadap diskusi tersebut. Kemudian terdapat Pemberitahuan dari **TERGUGAT II** atas Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit periode kedua berdasarkan surat nomor: MNR.RCR/CTR.JBL.60981/2023 tertanggal 19 Oktober 2023 yang **pada Intinya menjelaskan bahwa akan dilaksanakan lelang eksekusi atas agunan** yang akan dilaksanakan melalui pelelangan umum dengan perantara **TERGUGAT III** pada hari Selasa, 14 November 2023 dengan **Limit Lelang sebesar Rp588.000.000,00;**

28. Bahwa patut untuk diketahui penentuan harga limit lelang sebesar Rp588.000.000,00 (lima ratus delapan puluh delapan juta rupiah) oleh **TERGUGAT IV, jauh lebih rendah dari nilai barang jaminan yang sebenarnya, mengingat berdasarkan appraisal mandiri PENGGUGAT yang dilakukan oleh KJPP Hari Utomo dan Rekan pada tanggal 29 Februari 2024, dengan hasil Penilaian atas agunan jaminan yaitu sebesar Rp. 2.158.900.000,- (dua milyar seratus lima puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah);** maka dengan demikian, **TERGUGAT II dan TERGUGAT IV dalam**

Halaman 11 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



menetapkan limit lelang tersebut **telah melanggar hukum**, karena penetapan nilai limit tersebut jauh lebih rendah dari nilai barang jaminan, sehingga barang jaminan laku terjual jauh dibawah harga pasar dan mengakibatkan **PENGGUGAT mengalami kerugian yang sangat besar**;

29. Bahwa proses lelang **periode pertama pada tahun 2016 TERGUGAT II** juga telah menetapkan harga/limit lelang sebesar **Rp820.000.000,00 (delapan ratus dua puluh juta rupiah)**, sedangkan dalam proses lelang **periode kedua pada tahun 2023** harga/limit lelang **menjadi Rp588.000.000,00 (lima ratus delapan puluh delapan juta rupiah)**, padahal sudah menjadi fakta umum bahwa **nilai properti semakin lama semakin naik/mahal**, akan tetapi **TERGUGAT II** beserta **TERGUGAT IV**, justru menerapkan logika yang sebaliknya;
30. Bahwa pada tanggal 18 Desember 2023 **PENGGUGAT** mendapatkan informasi lelang agunan telah laku terjual melalui proses Lelang yang dilakukan melalui **TERGUGAT III** pada tanggal 14 November 2023 dengan **hasil lelang** sebesar **Rp566.410.500,00 (Lima Ratus Enam Puluh Enam Juta Empat Ratus Sepuluh Ribu Lima Ratus Rupiah)**. Atas tindakan **TERGUGAT II** yang tetap menjadikan lelang sebagai jalan keluar untuk memenuhi kewajiban **PENGGUGAT** sangat tidak mempertimbangkan kondisi **PENGGUGAT** yang juga mempunyai 5 anak yang masih kecil, sedangkan **PENGGUGAT** hanya memiliki tempat tinggal yang beralaskan SHM No.324/Desa Warugunung a.n Narsikah seluas 2310 m2 tersebut saja. Sehingga adanya upaya untuk tetap melaksanakan lelang yang kini mengalami kesulitan, apalagi dengan penetapan limit lelang dan hasil lelang yang jauh dari harga pasar, tidak memenuhi rasa keadilan, karenanya penjualan lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** melalui **TERGUGAT III** tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;
31. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang mengabaikan itikad baik **PENGGUGAT** untuk melakukan pembayaran atas kewajiban kredit serta penetapan nilai limit yang terlalu rendah merupakan suatu perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT** sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan **"tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"**;

Halaman 12 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



32. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III** dan **TERGUGAT IV** antara lain sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum

Adapun perbuatan melawan hukum Tergugat sebagai berikut:

- a) **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak menjalankan fungsi perbankan dalam membantu UMKM. Hal ini telah melanggar ketentuan fungsi perbankan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, perbankan berfungsi untuk menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Dimana perbankan lebih memperhatikan pembiayaan kegiatan sektor perekonomian nasional dengan prioritas yaitu koperasi, pengusaha kecil dan menengah, serta berbagai kalangan masyarakat tanpa mendiskriminasi.
- b) **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak melakukan upaya restrukturisasi dengan benar sebagaimana diamanatkan Pasal 1 angka 26 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum menjelaskan bahwa: "**Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya**";
- c) **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III** melakukan lelang terhadap objek jaminan **PENGGUGAT** dengan limit yang sangat rendah. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa dalam pelaksanaan Lelang, apabila pembeli menggunakan Penaksir dalam menentukan nilai limit, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Bahwa dalam prakteknya **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT IV** menentukan nilai limit yang terlalu rendah dan tidak wajar sehingga menimbulkan kerugian terhadap **PENGGUGAT** yang lebih besar. Padahal, berdasarkan appraisal mandiri **PENGGUGAT** yang dilakukan oleh **KJPP Hari Utomo dan Rekan** pada tanggal 29 Februari

Halaman 13 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



2024, dengan hasil Penilaian atas agunan jaminan yaitu sebesar **Rp2.158.900.000,00 (dua milyar seratus lima puluh delapan juta Sembilan ratus ribu rupiah)**, sementara hasil lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT III** hanya **sebesar Rp566.410.500,00 (lima ratus enam puluh enam juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah)**. Bahwa melihat perbedaan selisih harga tersebut, membuktikan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** patut diduga hanya sekedar menjual hutang bukan mencairkan barang dengan harga yang wajar. Dengan demikian maka dapat dikatakan bahwa pelaksanaan lelang tersebut cacat hukum. Bahwa penilaian jaminan kredit harus dilakukan secara objektif, jujur, bertanggungjawab, dan menyajikan suatu nilai yang wajar. Kewajaran nilai dapat diketahui dengan mempergunakan empat ukuran/nilai, yaitu: nilai pasar, nilai likuidasi, proyeksi nilai pasar wajar dan proyeksi nilai likuidasi.

2. Adanya kerugian

Bahwa bilamana hasil lelang tidak dapat dibatalkan atas dasar pertimbangan lain, dan oleh karena telah nyata perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, sehingga mengakibatkan **PENGGUGAT** kehilangan barangnya, yakni barang jaminan. Maka, telah jelas dan nyata menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT**, baik secara materiil maupun Immateriil Dimana terlebih dahulu dipotongkan dengan kewajiban **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil :

- Harga Barang Jaminan	= Rp. 2.158.900.000
- <u>Kewajiban PENGGUGAT</u>	= Rp. <u>232.000.000 (-)</u>
Total	= Rp. 1.926.900.000

Terbilang: Satu milyar sembilan ratus dua puluh enam juta sembilan ratus ribu

Rupiah;

b. Kerugian Immateriil :

Halaman 14 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Bahwa **PENGGUGAT** telah menderita Kerugian Immateriil akibat telah terkurasnya tenaga, pikiran dan waktu untuk mengurus perkara dan bahkan sampai kehilangan tempat tinggal. Bilamana dinilai dengan uang, maka Kerugian Immateriil **PENGGUGAT** tersebut adalah sebesar **Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);**

3. Perbuatan itu harus itu dilakukan dengan kesalahan

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV** terbukti berdasarkan fakta hukum jelas karena adanya kesalahan yaitu melakukan penjualan objek jaminan milik **PENGGUGAT** melalui lelang dibawah nilai limit yang terlalu rendah yakni sebesar **Rp588.000.000,00 (lima ratus delapan puluh delapan juta rupiah)**, padahal diketahui atas dasar pertimbangan dari appraisal yang dilakukan oleh **KJPP Hari Utomo dan Rekan** pada tanggal 29 Februari 2024, dengan hasil Penilaian atas agunan jaminan yaitu sebesar **Rp2.158.900.000,00 (dua milyar seratus lima puluh delapan juta Sembilan ratus ribu rupiah);**

4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV** yakni turut serta dalam proses pelaksanaan lelang terhadap obyek jaminan milik **PENGGUGAT** dengan hasil penjualan yang terlalu rendah yaitu sebesar Rp566.410.500,00 (lima ratus enam puluh enam juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah) sedangkan jika dijual jaminan agunan **PENGGUGAT** berdasarkan appraisal **KJPP Hari Utomo dan Rekan** pada tanggal 29 Februari 2024, dengan hasil Penilaian atas jaminan agunan yaitu sebesar **Rp2.158.900.000,00 (dua milyar seratus lima puluh delapan juta Sembilan ratus ribu rupiah)** sehingga **PENGGUGAT** mengalami kerugian dari selisih penjualan hasil lelang sebesar Rp1.592.489.500,00 (satu milyar lima ratus sembilan puluh dua juta empat ratus delapan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

33. Bahwa oleh karena itu perbuatan **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV** telah memenuhi unsur-unsur dalam Perbuatan Melawan Hukum, maka **mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang mengadili perkara a quo menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum;**

Halaman 15 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



34. Bahwa atas tindakan **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV** yang tidak bertanggung jawab karena telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang jelas terbukti merugikan **PENGGUGAT**, maka patutlah dihukum untuk membayar ganti rugi, berdasarkan ketentuan hukum **Pasal 1365 KUHPerdara**, yang menyatakan : *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*;
35. Bahwa hal ini diperkuat adanya yurisprudensi **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 112/K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999 dengan kaidah hukumnya menyebutkan bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai obyek jaminan**. Maka, berdasarkan hal tersebut adalah **beralasan hukum pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV batal serta tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya**;
36. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum **Pasal 1365 KUHPerdara a quo**, dan yurisprudensi **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 112/K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999** maka mohon kepada **Majelis Hakim Yang Terhormat yang mengadili perkara a quo** sebagai berikut:
1. Memerintahkan **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap sebidang tanah bangunan rumah terletak di Desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 324/Desa Warugunung atas nama Narsikah;
 2. Memerintahkan **TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III** untuk tidak mengalihkan, memindahtangankan, menyewakan serta menjual sebidang tanah dan bangunan rumah terletak di desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 324/Desa Warugunung atas nama Narsikah;
 3. Menyatakan pelelangan atas barang jaminan milik **PENGGUGAT** berupa sebidang tanah dan bangunan rumah terletak di Desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 324/Desa Warugunung atas nama Narsikah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya **dan/atau** menghukum

Halaman 16 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



TERGUGAT I dan **TERGUGAT II** untuk membayar kerugian **PENGGUGAT** baik secara materiil sebesar Rp1.926.900.000,00 (*satu milyar sembilan ratus dua puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah*) maupun immaterial sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

4. Memerintahkan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk mengembalikan barang jaminan kepada **PENGGUGAT** yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 324/Desa Warugunung atas nama Narsikah;
37. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan dalam perkara *a quo*, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan rumah terletak di desa warugunung, kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 324/Desa Warugunung atas nama Narsikah;
38. Bahwa **Permohonan Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) ini diajukan dengan alasan** sebagai berikut:
 - 1) Agar Gugatan yang diajukan **PENGGUGAT** tidak sia-sia dan adanya kekhawatiran terhadap **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV** tidak melaksanakan ketentuan hukum;
 - 2) Guna terjaminnya pembayaran dan pemenuhan hak-hak **PENGGUGAT** selaku Nasabah yang beritikad baik;
 - 3) Menghindari perbuatan **TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III** yang dikhawatirkan mengalihkan barang jaminan pada pihak lain;
 - 4) Untuk menjamin terbayamya ganti kerugian pada **PENGGUGAT** selama dalam proses persidangan sampai dengan dapat dibayamya seluruh kewajiban **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** pada **PENGGUGAT** secara sekaligus;
39. Bahwa oleh karenanya **mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang mengadili perkara a quo untuk menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag)** yang diajukan oleh **PENGGUGAT** atas sebidang tanah dan bangunan rumah terletak di Desa Warugunung, kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 324/Desa Warugunung atas nama Narsikah;
40. Bahwa agar **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** nantinya mau secara sukarela membayar dan mengembalikan serta memenuhi isi Putusan ini, di luar kewajiban

Halaman 17 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



pokok hukum, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang mengadili perkara a quo, menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari, bilamana **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** melalaikan kewajiban untuk memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto, terhitung sejak Putusan dibacakan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, hingga isi Putusan dilaksanakan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**;

41. Bahwa lebih lanjut berdasarkan ketentuan hukum, oleh karena gugatan **PENGGUGAT** diajukan atas dasar bukti-bukti otentik yang diyakini kebenarannya dan memenuhi pula ketentuan hukum Pasal 180 HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 3 Tahun 2000, tertanggal 2 Juli 2000, tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*), maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan Putusan Perkara ini di Putus dalam Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij voorraad*) dan dapatnya dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verset, banding ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka **PENGGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat di Pengadilan Negeri Mojokerto, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV** atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kota Mojokerto, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 324/Desa Warugunung yang atas nama Narsikah;
- Memerintahkan **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV** atau siapapun yang mendapatkan hak untuk tidak mengalihkan, memindahtangankan, menyewakan, serta menjual sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kota Mojokerto, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 324/Desa Warugunung yang atas nama Narsika;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;

Halaman 18 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



2. Menyatakan **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **PENGGUGAT**;
3. Menyatakan pelelangan atas barang jaminan yang berupa sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kota Mojokerto, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 324/Desa Warugunung atas nama Narsikah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya, **dan/atau** menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar kerugian **PENGGUGAT** baik secara materil maupun immateril dengan perincian sebagai berikut

a. Kerugian Materil :

Harga Barang Jaminan	= Rp. 2.158.900.000,-
Kewajiban PENGGUGAT	= Rp. 232.000.000,- (-)

Total = Rp. 1.926.900.000,-

Terbilang : satu milyar sembilan ratus dua puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah;

b. Kerugian Immateril :

Bahwa **PENGGUGAT** telah menderita Kerugian Immateril akibat telah terkurasnya tenaga, pikiran dan waktu untuk mengurus perkara dan bahkan sampai kehilangan tempat tinggal. Bilamana dinilai dengan uang, maka Kerugian Immateril **PENGGUGAT** tersebut adalah sebesar **Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);**

4. Menyatakan **tidak sah** hasil appraisal yang dilakukan oleh **TERGUGAT IV** karena penetapan limit lelang yang tidak wajar dan jauh dari nilai agunan;
5. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk mengembalikan uang hasil pelelangan kepada **TURUT TERGUGAT I** sebesar Rp566.410.500,00 (lima ratus enam puluh enam juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah);
6. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan terhadap barang jaminan berupa:
7. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar uang paksa

Halaman 19 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*dwangsom*) kepada **PENGGUGAT** sebesar per hari apabila **TERGUGAT** lalai melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setelah berkekuatan hukum tetap;

8. Menghukum **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II** agar mentaati dan mematuhi putusan perkara ini;
9. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau Apabila Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV telah datang menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Dr. B. M. Cintia Buana, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Mojokerto, sebagai Mediator dan berdasarkan laporan Mediator, bertanggal 30 Mei 2024 upaya perdamaian tersebut Tidak Berhasil/Gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Pihak diminta persetujuannya dan mereka menyatakan bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan tersebut Para Tergugat telah mengajukan Jawabannya masing-masing sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, bertanggal 20 Juni 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak petitum Penggugat yang memohon agar tidak melakukan kegiatan apapun serta tidak mengalihkan, meminmdahtanggankan, menyewakan serta menjual terhadap sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur

Halaman 20 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 324/ Desa Warugunung, terdaftar atas nama Narsikah.

2. Bahwa Penggugat telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat berdasarkan **Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 28 Mei 2008** (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**") berikut addendum-addendurnya dengan limit kredit sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta Rupiah) dengan jaminan kredit berupa tanah serta bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 324/ Desa Warugunung, terdaftar atas nama Narsikah dan agunan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai berikut :
 - 1) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 698/2008 tanggal 11 Juni 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto sebesar Rp132.000.000,00 (seratus tiga puluh dua juta Rupiah) dengan pemegang hak adalah PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 177/2008 tanggal 28 Mei 2008 yang dibuat oleh Muchtar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Mojokerto.
 - 2) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 1655/2009 tanggal 29 Oktober 2009 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan pemegang hak adalah PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 261/2009 tanggal 15 Oktober 2009 yang dibuat oleh Muchtar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Mojokerto.
3. Berdasarkan hal tersebut maka Tergugat I dan Tergugat II adalah pemegang Hak Tanggungan yang sah; karenanya Tergugat I dan Tergugat II berwenang untuk melakukan Lelang Hak Tanggungan atas asset / agunan kredit tersebut dan hasil lelang digunakan untuk melunasi hutang Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II.
4. Bahwa sesuai ketentuan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT"), Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa :

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

Halaman 21 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan UUHT tersebut diatas, secara jelas dinyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 324/ Desa Warugunung, terdaftar atas nama Narsikah , maka dengan tidak dipenuhinya kewajiban Penggugat berupa pembayaran pokok kredit, bunga dan dendanya dan Tergugat I dan Tergugat II telah menyatakan Penggugat **wanprestasi** maka **Tergugat I dan Tergugat II berhak dan berwenang atas kekuasaan sendiri menjual agunan yang dijaminan tersebut melalui lelang Hak Tanggungan**. Dalam hal ini, Tergugat I dan Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik haruslah dilindungi hak – haknya oleh hukum, termasuk hak untuk melakukan lelang Hak Tanggungan atas Agunan Kredit yang sudah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu maka tuntutan dalam provisi yang diajukan oleh Penggugat sangat mengada-ada, tidak berdasarkan hukum dan menunjukkan **itikad tidak baik Penggugat yang berusaha menghalang – halangi Tergugat I dan Tergugat II menjalankan haknya yang sudah diatur oleh Undang – Undang**, dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II.
2. Bahwa sebelum Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Jawaban terhadap gugatan Penggugat *a quo*, terlebih dahulu Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan fakta-fakta hukum dengan hubungan hukum hutang piutang / Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sebagai berikut :
 - a. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum hutang-piutang / Perjanjian Kredit yang dituangkan dalam akta-akta sebagai berikut :
 - **Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 28 Mei 2008** yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, dengan limit kredit sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dan jangka waktu kredit 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 26 Mei 2009.

(untuk selanjutnya disebut “**Perjanjian Kredit**”).

Halaman 22 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap Perjanjian Kredit tersebut telah dilakukan beberapa kali perubahan, yang terakhir dirubah dengan :

- **Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit No. CCO.MJK/002/PK-KMK/2008** yang ditandatangani tanggal 31 Mei 2012.

Bahwa, Perjanjian Kredit telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, dan Perjanjian Kredit a quo telah memenuhi unsur sah nya 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 sesuai Pasal 1338 KUHPerduta.

- Bahwa di dalam Perjanjian Kredit juga disepakati **untuk menjamin pelunasan pembayaran kredit/utang Penggugat** tersebut, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat I Agunan Kredit berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 324/ Desa Warugunung, terdaftar atas nama Narsikah yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan dengan telah dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan sebagai berikut :

- 1) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 698/2008 tanggal 11 Juni 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto sebesar Rp132.000.000,00 (seratus tiga puluh dua juta Rupiah) dengan pemegang hak adalah PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 177/2008 tanggal 28 Mei 2008 yang dibuat oleh Muchtar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Mojokerto.
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 1655/2009 tanggal 29 Oktober 2009 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dengan pemegang hak adalah PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 261/2009 tanggal 15 Oktober 2009 yang dibuat oleh Muchtar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Mojokerto.

Bahwa, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa:

Halaman 23 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



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

Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 177/2008 tanggal 28 Mei 2008 dan No. 261/2009 tanggal 15 Oktober 2009 bahwa apabila DEBITUR/Penggugat cidera janji, BANK/Tergugat I dan Tergugat II 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.

- c. Bahwa pada tahap awal kredit Penggugat membayar kewajiban atas fasilitas kreditnya kepada Tergugat I sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit namun pembayaran kewajiban angsuran atas fasilitas kredit Penggugat sudah mulai terkendala sejak bulan Januari 2013 dan pada bulan April 2013 kolektibilitas fasilitas kredit Penggugat menjadi **5 (macet)**.
- d. Bahwa Tergugat I sudah berulang kali meminta Penggugat untuk segera membayar kewajiban atas fasilitas kreditnya, baik secara lisan maupun melalui surat. Namun, faktanya Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran kewajiban kreditnya, maka terkait dengan penanganan penagihan atas pembayaran fasilitas kredit dilakukan oleh Tergugat II dengan menyampaikan surat-surat Peringatan kepada Penggugat, sebagai berikut :

- 1) Somasi I No. RRC.SBY/0455/2013 tanggal 06 Februari 2013.
- 2) Somasi II No. RRC.SBY/35042013 tanggal 17 April 2013.
- 3) Somasi III No. RRC.SBY/4730/2013 tanggal 23 Mei 2013.
- 4) Surat Peringatan I (Pertama) No. MNR.RCR/SMCR.SBY.05459/2019 tanggal 11 Maret 2019.
- 5) Surat Peringatan II (Kedua) No. MNR.RCR/SMCR.SBY.06878/2019 tanggal 29 Maret 2019.
- 6) Surat Peringatan III (Ketiga) No. MNR.RCR/SMCR.SBY.08128/2019 tanggal 2 April 2019.

Halaman 24 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7) Surat Peringatan I (Pertama) No. MNR.RCR/REG.SBY.39534/2022 tanggal 29 November 2022
 - 8) Surat Peringatan II (Kedua) No. MNR.RCR/REG.SBY.40673/2022 tanggal 08 Desember 2022
 - 9) Surat Peringatan III (Ketiga) No. MNR.RCR/REG.SBY.4215/2022 tanggal 20 Desember 2022
- e. Bahwa meskipun Penggugat telah diberikan teguran dan Surat Peringatan ternyata Penggugat tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk membayar hutang/kewajiban atas fasilitas kreditnya kepada Tergugat I dan Tergugat II, maka Tergugat II melalui surat No. MNR.RCR/REG.SBY.00088/2023 tanggal 02 Januari 2023 dengan perihal Pernyataan *Default*, **Tergugat II menyatakan Penggugat wanprestasi/default/lalai terhadap kewajiban/hutang atas fasilitas kreditnya. Dengan dinyatakannya Penggugat wanprestasi maka seluruh hutang atas fasilitas kredit Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II menjadi jatuh tempo seketika dan harus dibayar sekaligus lunas, sebagaimana telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I dalam Perjanjian Kredit, Pasal 6 ayat 1, yaitu :**
- “ 1. Debitur wajib melakukan pembayaran kembali Jumlah Terhutang selambat-lambatnya pada :*
- a. *Tanggal yang disebutkan dalam ayat 4 pasal 2 Perjanjian Kredit ini;*
 - b. *Setiap saat yang ditentukan oleh Bank apabila terdapat peristiwa yang mengakibatkan terjadinya Kejadian Kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Syarat-Syarat Umum.*
- f. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat melunasi hutang atas fasilitas kreditnya kepada Tergugat I dan Tergugat II sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang – Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“**UUHT**”), maka Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut

Halaman 25 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



- g. Tergugat II telah mengajukan permohonan lelang Objek Sengketa (Agunan Kredit) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo (i.c Tergugat III) sebanyak 4 (empat) kali, namun terhadap pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap Agunan Kredit tersebut baru laku terjual pada lelang ke-4 (keempat) melalui lelang pada tanggal 14 November 2023 sesuai Risalah Lelang Nomor 1690/46/2023 tanggal 14 November 2023 yang dibuat oleh Afifudin Nurfatoni, S.E. Pejabat Lelang pada KPKNL Sidoarjo, dengan limit lelang sebesar Rp588.000.000,00 (lima ratus delapan puluh delapan juta rupiah) harga lelang laku terjual sebesar Rp593.100.000,00 (lima ratus sembilan puluh tiga juta seratus ribu rupiah) dan hasil bersih lelang sebesar Rp. 566.410.500,00 (lima ratus enam puluh enam juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah) dan sebelum dilakukan pelaksanaan lelang tersebut Tergugat II telah memberitahukan kepada Penggugat melalui surat Nomor MNR.RCR/CTR.JBL.60981 tanggal 19 Oktober 2023 serta setelah lelang dilaksanakan Tergugat II juga menyampaikan pemberitahuan kepada Penggugat melalui surat Nomor MNR.RCR/CTR.JBL.100705/2023 tanggal 05 Desember 2023 dan surat Nomor MNR.RCR/CTR.JBL.107909/2023 tanggal 20 Desember 2023 surat Nomor MNR.RCR/CTR.JBL.0101102/2024 tanggal 15 Januari 2024.
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita butir 6 dan Posita butir 18 yang intinya menyatakan Penggugat memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya dan menyatakan kesanggupan pembayaran pokok pinjaman sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta Rupiah), dengan alasan sebagai berikut :
- a. Bahwa sebagaimana penjelasan butir 2.c dan 2.e tersebut di atas menunjukkan bahwa Penggugat tidak dapat membayar / menyelesaikan hutang atas kreditnya kepada Tergugat I sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit terhitung sejak tahun 2013, yang membuktikan bahwa kelalaian Penggugat dalam pembayaran fasilitas kredit tersebut telah berlangsung lama.
- b. Bahwa Penggugat dalam Posita butir 5 perkara a quo yang mendalilkan bahwa Penggugat tidak mampu membayar bunga maupun pinjaman pokok kredit, namun pada Posita butir 12 Penggugat menyatakan kesanggupan pembayaran pokok pinjaman sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), hal ini membuktikan bahwa Posita gugatan Penggugat tidak sinkron

Halaman 26 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



bahkan kontradiktif, dengan demikian justru menegaskan bahwa dalil Penggugat pada butir 12 hanya sebatas janji yang disampaikan Penggugat pada Tergugat I dan Tergugat II.

- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa jelas-jelas Penggugat telah memiliki itikad tidak baik, karena tidak melaksanakan kewajiban melunasi utangnya kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, namun dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat, justru Penggugat melakukan pengingkaran atas hal-hal yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit dan **dengan diajukannya gugatan ini sekaligus membuktikan bahwa Penggugat memang tidak memiliki itikad baik atas pembayaran kewajiban kreditnya.**
- d. **Bahwa sesuai Posita Penggugat butir 16, yang mendalilkan bahwa Penggugat menerima beberapa Surat Peringatan dan undangan untuk hadir dari Tergugat, justru membuktikan bahwa Penggugat mengakui bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah beritikad baik dengan memberikan beberapa kali kesempatan kepada Penggugat untuk membayar kewajiban kreditnya sebelum Tergugat II menetapkan penjualan Agunan Kredit melalui lelang Agunan Kredit.**
- e. Bahwa terkait dengan prospek usaha Penggugat, dalam posita butir 9 Penggugat mendalilkan bahwa usaha Penggugat sudah tidak berjalan disamping itu terkait kondisi kemampuan membayar Penggugat diakui sendiri oleh Penggugat pada Posita butir 5 yang intinya mendalilkan bahwa Penggugat tidak mampu membayar bunga maupun pinjaman pokok kredit, dimana sesuai administrasi rekening koran pinjaman Penggugat pada Tergugat I dan Tergugat II, bahwa sesuai fakta kewajiban membayar Penggugat yang seharusnya sejumlah Pokok Kredit sebesar Rp175.000.000,00 dengan bunga kredit sebesar 13,5 % per tahun hanya dibayarkan rata-rata sebesar Rp100.000,00 s/d Rp200.000,00 per bulan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat beritikad baik tidak berdasar fakta, sehingga dalil Penggugat dalam gugatan perkara a quo sudah sepatutnya ditolak.

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita butir 17 s/d 20 dan Posita butir 22 yang intinya menyatakan Penggugat telah

Halaman 27 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



bemegosiasi dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk memperoleh keringanan pembayaran hutang/kewajiban atas fasilitas kreditnya dengan mekanisme pembayaran dengan cara diangsur dan Penggugat mendalilkan telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk mengangsur pinjaman pokok dengan nominal Rp200.000,00 (dua ratus ribu Rupiah) sampai dengan Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah), dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat telah bemegosiasi dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk keringanan pembayaran serta mekanisme pembayaran dengan cara diangsur dan Penggugat mendalilkan telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk mengangsur pinjaman pokok dengan nominal Rp200.000,00 (dua ratus ribu Rupiah) sampai dengan Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah), Pernyataan Penggugat tersebut tidak berdasar fakta. Pernyataan Tergugat I dan Tergugat II tersebut hanya merupakan kehendak Penggugat semata dan bukan merupakan suatu kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II) oleh karenanya sesuai dengan kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I pada Perjanjian Kredit berikut Addendum-addendumnya, Penggugat telah sepakat untuk membayar Pokok Kredit sebesar Rp175.000.000,00 dengan bunga kredit sebesar 13,5 % per tahun dengan demikian mekanisme pembayaran yang diinginkan Penggugat dengan hanya mengangsur sebesar Rp200.000,00 sampai dengan Rp500.000,00 tidak memenuhi perhitungan pokok pinjaman yang seharusnya dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II.
- b. Bahwa sesuai kesepakatan Penggugat dan Tergugat I dalam pasal 14 Perjanjian Kredit yang berbunyi :

“ Pasal 14 : Perhitungan dan Bukti Jumlah Terhutang

1. *Bank akan membuat catatan sesuai dengan cara dan ketentuan yang berlaku pada Bank, baik dalam rekening (-rekening) Debitur maupun dalam catatan-catatan lainnya dari waktu ke waktu mengenai Jumlah Terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit ini.*
2. *Dalam hal terjadi tuntutan hukum atau perkara yang timbul dari dan atau diakibatkan oleh Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan, maka semua catatan yang dibuat menurut ayat 1 pasal ini serta suatu keterangan tertulis dari Bank merupakan bukti nyata dan sempurna dari Jumlah*

Halaman 28 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Terhutang Debitur Perjanjian Kredit, Dokumen Agunan dan dokumen lainnya yang terkait”

Sesuai ketentuan tersebut diatas, maka sehubungan dengan jumlah kewajiban Debitur (i.c. Penggugat) telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Bank yaitu berdasarkan jadwal angsuran yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit berikut Addendum-addendumannya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil Penggugat pada Posita butir 17 s/d 20 dan Posita butir 22 tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasarkan hukum, karenanya dalil Penggugat dalam perkara a quo sudah sepatutnya ditolak.

5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita butir 25 s/d 27 yang intinya mendalilkan Tergugat II tetap menambah bunga dengan hitungan yang terus berjalan walaupun kredit Penggugat telah dinyatakan macet dan telah terjadi negosiasi antara Penggugat dan Tergugat II terkait pelunasan kredit sebesar Rp200.000.000,00 yang nantinya akan dibayar pertama Rp50.000.000,00 pada bulan waktu itu dan untuk sisa Rp150.000.000,00 akan dicicil sesuai kemampuan tiap bulan, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Pasal 4 ayat 1.c Perjanjian Kredit yang berbunyi :

“ Pasal 4 : Bunga dan Biaya-biaya Lainnya

1. Bunga

c. Bunga yang belum dilunasi oleh Debitur pada waktu yang telah ditetapkan oleh Bank akan menambah Jumlah Terhutang.”

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Penggugat telah sepakat dan menyetujui bahwa apabila terdapat keterlambatan pembayaran bunga maka terdapat konsekuensi penambahan Jumlah Terhutang, sehingga sudah sepatutnya Penggugat tunduk dan patuh pada Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I.

- b. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah terjadi negosiasi antara Penggugat dan Tergugat II terkait pelunasan kredit sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) yang nantinya akan dibayar pertama Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) pada bulan waktu itu dan untuk sisanya Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah) akan dicicil sesuai

Halaman 29 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



kemampuan Penggugat setiap bulan, dengan ini Tergugat I dan Tergugat II menegaskan bahwa pernyataan Penggugat tersebut tidak berdasarkan fakta, karena sesuai data administrasi Tergugat II, Tergugat II menyampaikan surat Nomor MNR.RCR/REG.SBY.31877/2023 tanggal 27 Juli 2023 perihal Penawaran Keringanan Penyelesaian Kewajiban Kredit an. Much Sultonum Mubin yang intinya Tergugat II memberikan penawaran keringanan pembayaran kewajiban kredit Penggugat yang semula total kewajiban kredit Penggugat per tanggal 27 Juli 2023 sebesar Rp 951.734.712,44, Tergugat II memberikan penawaran keringanan kepada Penggugat dengan melakukan pembayaran sebesar Rp200.000.000,00 yang dibayarkan paling lambat tanggal 31 Agustus 2023.

- c. Bahwa nilai nominal penawaran keringanan yang disampaikan Tergugat II tersebut cukup signifikan, dimana terdapat pengurangan nominal sebesar ± Rp752.000.000,00. Hal tersebut, menegaskan bahwa Tergugat II telah berupaya memberikan keringanan bunga dan denda kepada Penggugat, namun justru Penggugat tidak memperhatikan itikad baik Tergugat II tersebut, bahkan sesuai data administrasi bank, Tergugat I dan Tergugat II telah mengalami kerugian akibat pembayaran Penggugat yang telah menunggak sangat lama yaitu sejak tahun 2013.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil Penggugat pada Posita butir 25 s/d 27 tidak berdasar fakta, sehingga dalil Penggugat sudah sepatutnya ditolak.

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita butir 10 s/d 13, Posita butir 28 s/d 33 dan Petitum butir 2, 4 dan 5 yang intinya mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan upaya restrukturisasi atas fasilitas kredit Penggugat dan Tergugat II melakukan lelang melalui Tergugat III dengan nilai limit yang terlalu rendah serta meminta Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan uang hasil pelelangan kepada Tergugat III sebesar Rp566.410.500,00 (lima ratus enam puluh enam juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus Rupiah), dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melakukan upaya restrukturisasi atas fasilitas kredit Penggugat, tidak beralasan, dengan penjelasan sebagai berikut :

Halaman 30 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



1) Bahwa dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, diatur dalam Pasal 52 : “ *Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :*

a) *Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan*

b) *Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.”*

2) Bahwa sesuai ketentuan dimaksud, restrukturisasi kredit merupakan upaya perbaikan yang dilakukan oleh Bank, sehingga merupakan hak Bank (i.c. Tergugat I dan Tergugat II) berdasarkan *performance* Penggugat dan restrukturisasi kredit dapat dilakukan apabila Debitur (i.c Penggugat) masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajibannya setelah Kredit direstrukturisasi.

b. Bahwa sesuai fakta, Tergugat II telah memberikan penawaran keringanan pembayaran kewajiban kredit berupa penghapusan bunga dan denda kepada Penggugat sebagaimana tercantum dalam surat Nomor MNR.RCR/REG.SBY.31877/2023 tanggal 27 Juli 2023, namun Penggugat tidak menyambut baik penawaran Tergugat II tersebut.

c. Bahwa penjualan Agunan Kredit berupa tanah Hak Milik No. 324/ Desa Warugunung, terdaftar atas nama Narsikah melalui lelang oleh Tergugat II dilakukan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK Petunjuk Pelaksanaan lelang**”) dengan penjelasan sebagai berikut :

Berdasarkan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 47 ayat (2), disebutkan :

“ Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat 1 penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual (i.c Tergugat I dan Tergugat II)”

Pasal 48 ayat (1) dan (2) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan:

“(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan :

a. *Laporan hasil penilaian oleh Penilai ;*

Halaman 31 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau

c. Harga perkiraan sendiri ”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 PMK disebutkan :

“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.”

Bahwa terhadap Agunan Kredit, sebelum pelaksanaan lelang telah dilakukan penilaian oleh Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Karmanto dan Rekan dan hasil penilaiannya tertuang dalam Laporan Penilaian Property terhadap aset debitur an. Much. Sultonum Mubin (i.c. Penggugat) No. 00037/2.0062-02/PI/07/0526/1/1/2023 tanggal 01 Februari 2023, dengan hasil penilaian sebagai berikut :

- 1) Nilai Pasar : Rp 980.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh juta Rupiah).
- 2) Nilai Likuidasi : Rp, 588.000.000,00 (lima ratus delapan puluh delapan juta Rupiah)

Bahwa dengan nilai limit lelang yang ditetapkan sebesar Rp588.000.000,00 (lima ratus delapan puluh delapan juta Rupiah), maka **penetapan Limit Lelang tersebut tidak melanggar ketentuan pasal 51 PMK tersebut**. Dengan demikian dalil Penggugat dalam Surat Gugatan yang menyatakan harga limit lelang adalah terlalu murah dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum adalah tidak benar, dan sudah seharusnya dalil Penggugat a quo ditolak.

Bahwa dengan dikeluarkannya Risalah Lelang Nomor 1690/46/2023 tanggal 14 November 2023 oleh Tergugat III, menjadi bukti yang kuat bahwasanya lelang atas Agunan Kredit (i.c. Obyek Sengketa) yang dilakukan pada tanggal 14 November 2023 telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian dalil Penggugat dalam Surat Gugatan yang menyatakan harga lelang obyek sengketa dengan limit yang sangat rendah adalah tidak benar, tidak berdasar hukum dan mengada-ada dan sudah seharusnya dalil Penggugat a quo untuk ditolak.

Halaman 32 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelum Agunan Kredit tersebut terjual melalui lelang, Tergugat II telah melakukan lelang sebanyak 3 (tiga) kali dengan menggunakan harga pasar, namun Tidak Ada Peminat.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan uang hasil pelelangan kepada Tergugat III sebesar Rp566.410.500,00 (lima ratus enam puluh enam juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah) tidak berdasar hukum, sehingga dalil Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak.

7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita butir 34 s/d 36 dan Petitum butir 3 yang intinya mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi dengan kerugian materiil sebesar Rp1.926.900.000,00 (satu milyar sembilan ratus dua puluh enam juta sembilan ratus ribu Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) serta meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan barang jaminan (Obyek Hak Tanggungan) kepada Penggugat, dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa sesuai ketentuan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut juga "UUHT") sbb :

1) Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa :

Pasal 20 ayat (1).

(1) "Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau

b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang debitur kepada Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya."

2) Berdasarkan pasal 6 UUHT disebutkan bahwa :

Halaman 33 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

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)



“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”,

3) Berdasarkan ketentuan pasal 14 ayat (3) UUHT disebutkan :

Pasal 14 ayat (3).

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypothek sepanjang mengenai hak atas tanah.”

b. Bahwa hal tersebut juga sejalan sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009, yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi yang memiliki irah-irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan.”

c. Bahwa atas pelaksanaan lelang Agunan Kredit yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II melalui Tergugat III telah dilaksanakan sesuai Ketentuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 (**“PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang”**), sehingga lelang atas agunan kredit Penggugat tersebut beserta segala akibat hukum yang mengikutinya adalah sah dan mengikat secara hukum, serta tidak ada alasan maupun dasar hukum apapun yang mendukung dalil Penggugat untuk membatalkan lelang dimaksud.

d. Bahwa dalil ganti rugi Penggugat tersebut tidak dijelaskan secara rinci dan juga tidak disertai dengan dalil atau alasan serta tidak ada pembuktian yang meyakinkan mengenai dasar perhitungan dan jumlah ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat karena memang kenyataannya tidak ada kerugian yang dialami Penggugat, selain itu ganti rugi tersebut juga tidak disertai perincian

Halaman 34 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



kerugian. Hal tersebut membuktikan bahwa **gugatan Penggugat semata-mata dilandasi oleh itikad tidak baik dari Penggugat.**

e. Bahwa tuntutan ganti rugi yang tidak dijelaskan dan dibuktikan secara terperinci sudah sepatutnya ditolak sebagaimana disebutkan dalam beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung, yaitu :

1) Putusan Mahkamah Agung Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

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

2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1720K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dimana salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

“Setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya, Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.”

f. **Bahwa sejatinya dengan tidak dilakukan pembayaran hutang atas fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh Penggugat, maka yang nyata – nyata mengalami kerugian adalah Tergugat I dan Tergugat II** karena Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat, namun Penggugat tidak membayar hutangnya kepada Tergugat I sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, padahal dana yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah dana nasabah Tergugat I yang ditempatkan dalam bentuk tabungan, deposito dan produk dana lainnya yang setiap bulan harus Tergugat I bayarkan bunganya dan dana tersebut harus Tergugat I kembalikan lagi kepada nasabah pemilik dana. Tidak ada alasan yang dapat Tergugat I sampaikan kepada nasabah Pemilik Dana untuk tidak membayarkan bunga dan mengembalikan dana nasabah penyimpan tersebut.

Dengan tidak dibayarnya hutang atas fasilitas kreditnya oleh Penggugat, maka Tergugat I yang harus membayarkan bunga atas dana nasabah Tergugat I tersebut sehingga **semakin lama Penggugat tidak membayar hutangnya**

Halaman 35 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



kepada Tergugat I maka semakin besar kerugian yang diderita oleh Tergugat I.

- g. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat, maka berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, secara mutatis mutandis tidak ada kerugian yang diderita Penggugat, sehingga tuntutan kerugian yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya adalah mengada-ada, tanpa dasar hukum dan harus ditolak.

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan mengacu pada ketentuan tersebut diatas, perbuatan Tergugat II terkait pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Agunan melalui Tergugat III bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena telah sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit dan UUHT serta PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga dalil Penggugat yang meminta pembayaran ganti rugi dan pengembalian Agunan Kredit kepada Penggugat . adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak.

8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita butir 37 dan Petitum butir 6 yang pada intinya menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang jaminan, dengan alasan sebagai berikut :
- a. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT disebutkan bahwa :

“ Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor - kreditor lain.”

- b. Selanjutnya kaedah hukum yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 menyatakan bahwa “ **terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat dikenakan sita jaminan** ”. Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak atas benda – benda yang menjadi Obyek Hak Tanggungan (i.c SHM No. 324/ Desa Warugunung,

Halaman 36 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar atas nama Narsikah berikut bangunan yang berada di atasnya) yang telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna, sehingga memberikan kedudukan diutamakan kepada Tergugat I dan Tergugat II, maka terhadap Agunan Kredit tersebut tidak dapat lagi diletakkan sita jaminan. Disamping itu, Agunan Kredit tersebut telah laku terjual dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang sah.

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka dalil Penggugat yang memohonkan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* melakukan sita jaminan atas Agunan Kredit Tergugat sangat tidak berdasar, mengada-ada dan sepatutnya ditolak.

9. Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita butir 40 dan Petitum butir 7 yang pada intinya meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 per hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa tuntutan Penggugat yang meminta agar dapat dikenakan uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Tergugat sebesar Rp10.000.000,00 per hari keterlambatan setelah putusan berkekuatan hukum tetap adalah sangat tidak beralasan karena terhadap tuntutan pembayaran sejumlah uang tidak diperbolehkan menuntut uang paksa sebagaimana kaidah hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang berbunyi :

"Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang"

10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas Posita butir 41, untuk menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorad*) walaupun ada upaya verzet, banding dan kasasi karena permohonan Penggugat tidak berdasarkan hukum dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa menurut pasal 180 HIR putusan serta merta diperkenankan apabila gugatan didukung dengan alat bukti yang kuat atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.
- b. Dalil Penggugat tersebut bertentangan dengan SEMA Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 jo Pasal 54 Rv.

Halaman 37 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak posita maupun petitum Pengugat dalam gugatan perkara *a quo* selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tersebut hanya mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan *a quo* berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

A. DALAM PROVISI:

- Menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara.

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto mempunyai pendapat lain, Tergugat I dan Tergugat II mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III telah menyampaikan Jawabannya bertanggal 13 Juni 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas barang jaminan kredit PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region VIII/Jawa 3 (*in casu* Tergugat II) yang dilakukan melalui perantara Tergugat III berupa sebidang tanah seluas 2.310 m² berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 324 atas nama Narsikah, terletak di Desa/Kelurahan Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Propinsi Jawa Timur.
2. Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perkara tersebut telah laku terjual dan telah ditunjuk pembeli lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 1690/46/2023 tanggal 14 November 2023.
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:

Halaman 38 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

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)



- a. Penggugat terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 28 Mei 2008, Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 25 Mei 2009 hingga perubahan terakhir Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 31 Mei 2012, hal ini terlihat dengan adanya surat peringatan kepada Debitur *in casu* Penggugat yakni Surat Peringatan I Nomor MNR.RCR/REG.SBY.39534/2022 tanggal 29 November 2022, Surat Peringatan II Nomor MNR.RCR/REG.SBY.40673/2022 tanggal 08 Desember 2022, dan Surat Peringatan III Nomor MNR.RCR/REG.SBY.42153/2022 tanggal 20 Desember 2022.
- b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 1690/46/2023 tanggal 14 November 2023 sebagai akta otentik.
4. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat III akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam Jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab

2. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libels*)

dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III, namun bukan berarti Tergugat III mendukung dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat lainnya dalam perkara *a quo*.

- 2.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat III berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas pelaksanaan lelang terhadap objek perkara berupa sebidang tanah seluas 2.310 m² berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 324 atas nama Narsikah, terletak di Desa/Kelurahan Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Propinsi Jawa Timur yang dimohonkan oleh Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama.

Halaman 39 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



- 2.2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III dalam melaksanakan lelang objek perkara *a quo* yang didasarkan pada permohonan dari Tergugat II telah melawan hukum menjadi kabur/tidak jelas karena tidak menyebutkan dasar atau peraturan perundang-undangan mana yang dilanggar.
- 2.3. Bahwa selain itu, mengenai hubungan hukum antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat II selaku Kreditur berdasarkan pada suatu Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 28 Mei 2008, Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 25 Mei 2009 hingga perubahan terakhir Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 31 Mei 2012, yang dalam perjalanannya berkaitan dengan adanya akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan atau tidak dilakukan oleh pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut, yaitu adanya **wanprestasi**. Di mana dalam perjanjian *a quo*, Tergugat III tidak terlibat atau terikat secara hukum.
- 2.4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, telah jelas diatur perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak di dalam perjanjian saja, tidak dapat merugikan pihak ketiga (dhi. Tergugat III), sehingga penyelesaian permasalahan kredit yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II tidak memiliki keterkaitan dengan Tergugat III. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Tergugat III tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- 2.5. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Penggugat telah keliru dengan mendudukan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena senyatanya Tergugat III tidak memiliki keterkaitan dengan pokok permasalahan perkara *a quo*.
- 2.6. Bahwa dengan merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dijelaskan bahwa "*suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan orang lain sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima*", maka semakin jelas dengan menjadikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo* merupakan kekeliruan dari Penggugat karena antara Penggugat dengan Tergugat III tidak terdapat hubungan hukum dalam bentuk apapun.
- 2.7. Bahwa dengan ketidakjelasan dalam merumuskan dasar dan hubungan hukum, posita dan petitum dalam gugatan tersebut menyebabkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (*Obscur Libel*). Untuk itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto yang memeriksa dan

Halaman 40 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Excepcio Plurium Litis Consortium*)



memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***).

- 3.1. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan atau obyek perkara *a quo* didasarkan sebagai amanat pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan) dengan alasan perbuatan wanprestasi yang dilakukan Penggugat selaku Debitur dalam pemenuhan kewajiban kepada Tergugat II selaku Kreditur.
- 3.2. Bahwa dalam pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan atau objek perkara *a quo* telah laku dan ditunjuk Pembeli Lelang.
- 3.3. Bahwa karena Penggugat tidak menarik Pembeli Lelang sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, menjadikan gugatan tidak lengkap atau tidak memenuhi syarat formil gugatan karena masih ada pihak-pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*.
- 3.4. Bahwa karena gugatan *a quo* tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat

DALAM POKOK PERKARA

tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***).

1. Bahwa Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat III dan dalil yang berkaitan dengan tugas dan kewenangan Tergugat III.
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

3. Pokok Permasalahan Perkara *A Quo* adalah Wanprestasi Penggugat atas Perjanjian Kredit

- 3.1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat

Halaman 41 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat, maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II.

- 3.2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 28 Mei 2008, Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 25 Mei 2009 hingga perubahan terakhir Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 31 Mei 2012, antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat II selaku Kreditur, dengan barang jaminan kredinya berupa sebidang tanah seluas 2.310 m² berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 324 atas nama Narsikah, terletak di Desa/Kelurahan Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Propinsi Jawa Timur.
- 3.3. Bahwa faktanya, Penggugat sebagaimana pula diakuinya dalam dalil posita angka 1 gugatan, Penggugat telah melakukan pinjaman kepada Tergugat I yang kemudian beralih kepada Tergugat II. Bahwa terhadap pinjaman dimaksud, Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat II berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 28 Mei 2008, Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 25 Mei 2009 hingga perubahan terakhir Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 31 Mei 2012 tersebut di atas.
- 3.4. Bahwa dengan tidak terpenuhinya isi perjanjian yang telah disepakati tersebut oleh Penggugat, Tergugat II mengeluarkan 3 (tiga) kali surat Peringatan yang telah diberitahukan kepada Debitur *in casu* Penggugat secara layak, yakni Surat Peringatan I Nomor MNR.RCR/REG.SBY.39534/2022 tanggal 29 November 2022, Surat Peringatan II Nomor MNR.RCR/REG.SBY.40673/2022 tanggal 08 Desember 2022, dan Surat Peringatan III Nomor MNR.RCR/REG.SBY. 42153/2022 tanggal 20 Desember 2022.
- 3.5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal

Halaman 42 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



1338 KUHPerdata).

- 3.6. Bahwa dari uraian tersebut di atas, telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas perjanjian *a quo*. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.
- 3.7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada itikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

4. Tentang Fakta Hukum Objek dalam Perkara *A Quo* yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

- 4.1. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat It, yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 28 Mei 2008, Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 25 Mei 2009 hingga perubahan terakhir Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 31 Mei 2012, dengan jaminan kredit yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 698/2008 tanggal 11 Juni 2008 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 177/2008 tanggal 28 Mei 2008.
- 4.2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak harus tunduk dan patuh pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT"), dan sudah sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

Halaman 43 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



- 4.3. Bahwa oleh karena telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas perjanjian-perjanjian *a quo*, maka Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui **Parate Executie** dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.
- 4.4. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UUHT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan **Parate Executie** sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata.
- 4.5. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat II mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat III sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat III yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat atas permohonan lelang dari Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
- 4.6. Bahwa dengan adanya *wanprestasi/cidera janji* harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat, artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi pelelangan terhadap barang jaminan kreditnya *in casu* objek perkara *a quo* adalah sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat II.
- 4.7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat II, sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

5. Pelaksanaan Lelang yang Dilakukan oleh Tergugat III adalah Sah Demi Hukum

- 5.1. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat III dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu* *Halaman 44 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk*



Instructie), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jv. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Nomor 213/PMK.06/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

- 5.2. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat III diawali dengan permohonan dari Tergugat II selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang dari Tergugat II Nomor MNR.RCR/REG.SBY.31292/2023 tanggal 25 Juli 2023 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet dan Surat Pengantar SKPT.
- 5.3. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:
- Copy Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 28 Mei 2008, Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 25 Mei 2009 hingga perubahan terakhir Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 31 Mei 2012;
 - Copy Surat Peringatan I Nomor MNR.RCR/REG.SBY.39534/2022 tanggal 29 November 2022;
 - Copy Surat Peringatan II Nomor MNR.RCR/REG.SBY.40673/2022 tanggal 08 Desember 2022;
 - Copy Surat Peringatan III Nomor MNR.RCR/REG.SBY.42153/2022 tanggal 20 Desember 2022;
 - Copy SHM Nomor 324 seluas 2.310 m² atas nama Narsikah, terletak di Desa/Kelurahan Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Propinsi Jawa Timur;
 - Copy SHT Nomor 698/2008 tanggal 11 Juni 2008;
 - Copy APHT Nomor 177/2008 tanggal 28 Mei 2008;
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 136161/2023 tanggal 09 November 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto;

Halaman 45 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dari Tergugat II kepada Penggugat Nomor MNR.RCR/CTR.JBL.60981/2023 tanggal 19 Oktober 2023 dan kepada Pemilik Jaminan Nomor MNR.RCR/CTR.JBL.60982/2023 tanggal 19 Oktober 2023;
- Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Penjual berupa pengumuman tempel/selebaran tanggal 16 Oktober 2023;
- Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Penjual pada Surat Kabar Harian "Memorandum" tanggal 31 Oktober 2023.

5.4. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, Tergugat III tidak boleh menolak permohonan lelang dengan terpenuhinya semua persyaratan lelang, maka Tergugat III telah menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-3899/KNL.1002/2023 tanggal 09 Oktober 2023 yang ditujukan kepada Tergugat II.

5.5. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat III, maka Tergugat II telah melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat dan Pemilik Jaminan, serta pengumuman lelang pada surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.

5.6. Bahwa karena sejak setelah ditetapkan hari/tanggal pelaksanaan lelang, tidak ada penundaan/pembatalan lelang dari penjual/pemohon lelang maupun putusan pembatalan/penundaan lelang dari lembaga peradilan, sebagaimana PMK Nomor 213/PMK.06/2020, maka selanjutnya dilaksanakan lelang atas objek perkara *a quo*.

5.7. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 14 November 2023 dimulai pukul 11.30 (sesuai Waktu Server Aplikasi Lelang melalui Internet sesuai Waktu Indonesia Barat) telah dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo yang merupakan Pejabat Negara yang diberi wewenang khusus untuk melakukan penjualan melalui lelang dengan mengikuti prosedur yang berlaku, yang hasil pelaksanaannya kemudian dicatatkan dalam Risalah Lelang Nomor 1690/46/2023 tanggal 14 November 2023.

5.8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, membuktikan tindakan Tergugat III telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu sesuai Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan sesuai ketentuan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman

Halaman 46 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

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)



Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang menyatakan “**suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**”. Dengan demikian, lelang yang dilaksanakan Tergugat III sesuai peraturan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat serta tidak dapat dibatalkan.

- 5.9. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah dilakukan dengan transparan dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) oleh Majelis Hakim.

6. Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab dalam Permasalahan A Quo

- 6.1. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.
- 6.2. Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat II, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian-perjanjian *a quo*.
- 6.3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

7. Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Telah Sesuai dengan Ketentuan yang Berlaku

- 7.1. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan nilai jual objek lelang jauh lebih rendah dari nilai barang jaminan/ harga pasar yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian.

Halaman 47 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7.2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, yang dimaksud **Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.**
- 7.3. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan sesuai ketentuan Pasal 47 ayat (2) PMK Nomor 213/PMK.06/2020, penetapan nilai limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual *in casu* Tergugat II yang melalui suratnya Nomor MNR.RCR/REG.SBY.31293/2023 tanggal 25 Juli 2023 telah menetapkan nilai limit sebesar Rp588.000,00 (lima ratus delapan puluh delapan juta rupiah).
- 7.4. Bahwa penetapan nilai limit oleh Tergugat II tersebut didasarkan pada Laporan Penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Karmanto dan Rekan Nomor Laporan 00037/2.0062-02/PI/07/0526/1/1/2023 tanggal 01 Februari 2023 yang dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 48 ayat (1) PMK Lelang huruf a yang berbunyi: **Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan: a. laporan hasil penilaian oleh Penilai.**
- 7.5. Bahwa lebih lanjut, sesuai dengan Pasal 48 ayat (2) berbunyi: **“Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki”.**
- 7.6. Bahwa oleh karena penetapan nilai limit objek sengketa telah berdasar hukum dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka tidak relevan lagi dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menetapkan nilai limit di bawah harga pasar.
- 7.7. Bahwa terkait dengan hal tersebut, Tergugat III mempunyai referensi pandangan mayoritas Para Hakim mengenai Pembeli Lelang adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi serta perihal nilai limit sebagaimana yang dikutip dari buku Penelitian Sosio-Legal: Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum bagi Pembeli oleh Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum. dkk., diantaranya berisi pendapat Hakim Agung, Takdir Rahmadi:
“Yang penting adalah lelang itu diumumkan. Jika bisa dibuktikan ada tertulis di koran, dan harga yang ditetapkan pada waktu itu tidak mendapat respons, maka

Halaman 48 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



harga akan diturunkan. Mau dibikin harga tinggi, tapi tidak ada yang mau beli, bisa makin rugi krediturnya (Bank). Prinsipnya, pemenang lelang tidak bisa dikalahkan.”

- 7.8. Bahwa dikutip dari buku Penelitian Sosio-Legal: Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum bagi Pembeli oleh Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum. dkk., Hakim Agung Soltoni Mohdally berpendapat:

”Ada lagi kasus mengenai harga limit. Dulu, harga limit tidak jelas. Ada yang gunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), atau keterangan dari Pemda. Untuk sekarang ini, sudah baik, karena ada appraisal. Jasa penaksir ini juga kan dibayar. Sepanjang penilai menetapkan harga limit harga rendah, harga sedang, harga tinggi, maka harga lelang menjadi obyektif. Kalau terjadi lelang kedua dan ketiga, itu biasanya di bawah limit. Memang begitu, bukan karena ada permainan. Kalau gagal lelang pertama itu, memang harganya turun. UU Lelang bilang begitu juga. Pembeliannya itu sah. Intinya, jangan ada prosedur yang melanggar. Kalau ada, pasti riskan. Karena lelang itu sesuai prosedur, harus mengacu pada peraturan menteri keuangan itu. Lelangnya bisa batal. Pembeli lelang juga dituntut mengerti, supaya hal-hal seperti itu tidak merugikan dia. Lelang itu kan dicari orang, karena harganya murah. Prosedur lelang itu, pertama, yakni surat dari pemohon lelang (bank atau panitera misalnya), lalu dicek apakah pihak yang memohonkan lelang itu adalah orang yang berhak, lalu diumumkan ke publik melalui media massa, lalu ditaksir harga obyek, dan lalu lelang”.

- 7.9. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, penetapan harga limit objek sengketa *a quo* oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, maka dengan demikian dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan penetapan limit jauh lebih rendah dari nilai barang jaminan/harga pasar sehingga merugikan Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

8. Tanggapan Tuntutan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Sangat Tidak Berdasarkan Hukum

- 8.1. Bahwa Terguga III menolak dengan tegas dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek perkara *a quo*.

Halaman 49 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



- 8.2. Bahwa sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR/Pasal 261 RBg, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh *wanprestasi*. Dalam hal ini pihak yang melakukan *wanprestasi* adalah Penggugat yang tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II, sehingga sangat tidak beralasan jika Penggugat mengajukan tuntutan sita jaminan, karena proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat III atas permintaan dari Tergugat II adalah diperuntukkan untuk melunasi pembayaran utang atas *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat tersebut.
- 8.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sangatlah berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat.

9. Tanggapan Tergugat III terhadap Permohonan Putusan Serta Merta yang Diajukan oleh Penggugat

- 9.1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 41 yang menuntut agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada verset, banding, ataupun kasasi.
- 9.2. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
- gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) dst;
 - dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum

Halaman 50 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



tetap...dst

g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat ini harus ditolak.

9.3. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, dinyatakan bahwa "Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi", sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan".

9.4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, Permohonan Putusan Serta Merta yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya di tolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka: Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat III cukup beralasan hukum dan dapat diterima;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);
2. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 1690/46/2023 tanggal 14 November 2023 adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Halaman 51 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat IV telah menyampaikan Jawabannya bertanggal 12 Juni 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI

• DALAM EKSEPSI:

1. Pada prinsipnya, tergugat menolak secara tegas dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*). Kekaburan dan ketidakjelasan tersebut kami kemukakan berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

2.1 Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Karmanto dan Rekan berpusat di Jakarta dengan Izin Usaha dari Kementerian Keuangan No. 1084/KM.1/2009 tanggal 31 Agustus 2009 dan membuka Kantor Cabang di Malang pada tanggal 05 Maret 2020 dengan alamat kantor di Jalan S. Supriadi No. 25 B Sukun, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur 65147 dengan perizinan sebagai berikut :

- a. Surat Keputusan Menkeu No. 160/KM.1/2020 tentang Izin Usaha Kantor Penilai Publik Cabang Malang pada tanggal 16 Maret 2020
- b. Surat Keputusan Menkeu No. 573/KM.1/2018 pada tanggal 4 September 2018 tentang Izin Penilai Publik Bidang Penilaian Properti (P) dengan Nomor Izin : P-1.18.00526 dan Klasifikasi Izin Penilaian Properti (P)
- c. Register Penilai dari Menteri Keuangan No. RMK-2017.00506
- d. Registrasi OJK-Pasar Modal No. STTD.PP-173/PM.223/2022
- e. Registrasi OJK-IKNB No. 256/NB.122/STTD-P/2022
- f. Lisensi Penilai Pertanahan dari BPN No. 845/SK-PT.01.01N/2023

2.2 TERGUGAT adalah KJPP rekanan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan Perjanjian Kerja Sama Sebagai Rekanan Nomor : MNR.PCP/ASP.0809/2021 Tanggal 23 September 2021 yang berlaku sampai dengan tanggal 30 September 2022, kemudian diperpanjang dengan PKS Nomor: PCP.ASP/PKS.002/2023 yang berlaku mulai tanggal 01 Oktober 2022 sampai dengan 30 September 2024.

Halaman 52 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



2.3 Sesuai **Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018** mengenai Lingkup Penugasan. Dalam melaksanakan penugasan penilaian, Penilai akan melakukan investigasi terhadap obyek yang akan dinilai. Investigasi tersebut meliputi (i) Pengumpulan Data, (ii), Inspeksi Lapangan (iii) *Interview* Dengan Pihak Terkait, (iv) Mendokumentasikan Obyek Penilaian. Hal ini sudah kami laksanakan atas aset PENGGUGAT, Bapak Much Sultonum Mubin SHM No. 324 luas tanah 2.310 m² yang berlokasi di Jalan Desa Warugunung RT 03 RW 01, Desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur dengan didampingi Bapak Fajar, Bapak Imam dan Ibu Areta selaku staff PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region VIII/ Jawa 3 (TERGUGAT I) dan dari pihak debitur didampingi oleh Bapak Much Sultonum Mubin (PENGGUGAT) pada tanggal 04 Januari 2022.

2.4 Berdasarkan **Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII – 2018 (SPI 103)**, Dasar Nilai yang akan diungkapkan dalam laporan penilaian untuk kepentingan Lelang adalah **Nilai Pasar** dan **Nilai Likuidasi** yang didefinisikan sebagai berikut:

a. **Nilai Pasar** adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI 101).

b. **Nilai Likuidasi** adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Pada beberapa situasi, Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual (SPI 102).

2.5 Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG pada pasal 1 menyebutkan bahwa "Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual", sehingga TERGUGAT tidak turut menentukan Nilai Limit.

• **DALAM POKOK PERKARA:**

Halaman 53 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat mohon agar hal-hal yang diuraikan dalam Eksepsi di atas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

Bahwa pada prinsipnya, Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

1. Bahwa tergugat menolak posita butir 28 atas Nilai Limit Lelang, sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG pada pasal 1 menyebutkan bahwa "Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual", sehingga TERGUGAT IV tidak turut menentukan Nilai Limit.
2. Hasil Appraisal mandiri Penggugat tidak jelas maksud dan tujuan penilaiannya. Sesuai **Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII – 2018 (SPI 103.6)** mengenai maksud dan tujuan penilaian yang akan dibuat harus dinyatakan secara jelas. Tujuan Penilaian akan menentukan Dasar Nilai. Adalah penting bahwa penilaian tidak digunakan di luar konteks atau untuk tujuan yang tidak dimaksudkan. Termasuk adanya tujuan yang tidak dinyatakan secara spesifik keperluannya.
3. Bahwa tergugat menolak posita butir 29 bahwa nilai properti semakin lama semakin naik/mahal, sesuai **Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII – 2018 (KEPI 2.9)**, Prinsip umum yang diterapkan dalam penilaian properti :
 - a. Penggunaan prinsip permintaan dan penawaran
 - b. Kompetisi
 - c. Substitusi
 - d. Antisipasi, atau Ekspektasi
 - e. Perubahan dan lainnya.

Prinsip prinsip tersebut di atas berpengaruh secara langsung atau tidak langsung terhadap tingkat kegunaan dan produktifitas properti. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa kegunaan properti mencerminkan pengaruh gabungan dari seluruh kekuatan pasar yang membentuk nilai dari suatu properti.

Berdasarkan segala alasan yang dikemukakan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

- **DALAM EKSEPSI:**
Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
- **DALAM POKOK PERKARA:**

Halaman 54 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima.
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Kuasa Hukum Para Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 04 Juli 2024 dan atas Replik tersebut Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 17 Juli 2024 2024, Kuasa Hukum Tergugat III telah mengajukan Duplik tertanggal 11 Juli 2024 2024 dan Kuasa Hukum Tergugat IV telah mengajukan Duplik tertanggal 10 Juli 2024;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka semua tahapan jawab-menjawab yang telah berlangsung di antara kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas serta segala sesuatu yang telah tercantum dan terlampir di dalam Berita Acara Pemeriksaan persidangan perkara ini, dianggap telah termuat dan turut pula dipertimbangkan di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa 24 (dua puluh empat) bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), 3516030508810002 atas nama Muchamad Sultonum Mubin, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No 324 Ds. Wrugunung Kec. Pacet, Kab. Mojokerto atas nama Narsikah, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Permohonan Penyelesaian Kredit tanggal 30 Agustus 2013 dari Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Desa yang ditandatangani oleh kepala desa Pandanarum pada tanggal 29 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang nomor: RTR.RCR/RCR.21219/2016 tertanggal 02 November 2016 dari Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Permohonan Angsuran Pinjaman tertanggal 13 September 2019 dari Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Penyelesaian Kredit nomor: MNR.RCR/SMCR.SBY.23248/2019 tertanggal 08 Oktober 2019 dari tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Halaman 55 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Form Kunjungan Nasabah tertanggal 24 September 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Bukti Transfer Angsuran mulai Agustus 2020 sampai Desember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat nomor: MNR.RCR/REG.SBY.31877/2023 tertanggal 27 Juli 2023 dari tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Rencana Penilaian Agunan Kredit Penggugat nomor MNR.RCR/REG.SBY.40023/2022 tertanggal 08 Desember 2022 dari Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Surat nomor: MNR.RCR/CTR.JBL.60981/2023 tertanggal 19 Oktober 2023 dari Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Surat nomor: MNR.RCR/CTR.JBL.60982/2023 tertanggal 19 Oktober 2023 dari Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Dokumen hasil Negoisasi tertanggal 14 Agustus 2023, dan Dokumen hasil Negoisasi tertanggal 10 November 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Hasil Lelang nomor: MNR.RCR/CTR.JBL.100705/2023 tertanggal 05 Desember 2023 dari Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Hasil Lelang Nomor: MNR.RCR/CTR.J.BN.100706/2023 tanggal 05 Desember 2023 dari Tergugat, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Laporan Hasil Penilaian atas Agunan Jaminan Penggugat oleh KJPP Hari Utomo dan Rekan pada tanggal 29 Februari 2024 dari Tergugat, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Pembayaran Angsuran Tahun 2021 dan rekening Koran Tahun 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Surat Permohonan angsuran pinjaman tertanggal 13 September 2019 dari Tergugat, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Surat Kematian Narsikah, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 29 September 2021, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-21;

Halaman 56 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

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)



22. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 30 September 2021, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-22;

23. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024, atas nama Wajib Pajak Subiyanto, tanggal 12 Januari 2024, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-23;

24. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, tanggal 25 Mei 2012, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-24;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat P-1, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23 dan 24 sebagaimana tersebut di atas adalah Fotokopy sesuai dengan aslinya, dan untuk Bukti Surat P- 2, 3, 6, 8, dan 19 adalah fotokopi dari fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya dan terhadap bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga dapat dijadikan bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah bersumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi **Thoifatin**;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga dan tahu Tergugat I dan Tergugat II, tidak tahu Tergugat III dan Tergugat IV dan tidak terikat hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa setahu saksi Penggugat ada usaha jual beli Sembako;
- Bahwa dahulu usaha tersebut milik orang tua/mertua Penggugat, setelah Penggugat menikah dengan isterinya menjadi miliknya;
- Bahwa nama isteri Penggugat adalah Evita;
- Bahwa setahu saksi usaha mertua Penggugat tersebut sejak ± tahun 1980-an;
- Bahwa usaha Penggugat mulai di tutup sejak Tahun 2012;
- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat ada melakukan pinjam uang di Bank Mandiri tapi mengenai berapa jumlah pinjamannya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu Penggugat ada melakukan pinjam uang di Bank Mandiri dari cerita mertua Penggugat (ibunya Evita) kepada saksi sekitar tahun 2008i;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat ada menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nya di Bank Mandiri atau tidak saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau rumah Penggugat sudah di sita oleh Bank Mandiri;

Halaman 57 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu; apakah rumah Penggugat sudah beralih kepada orang lain Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa apakah saksi tahu ada yang dijaminan Penggugat di Bank Mandiri sehubungan dengan pinjamannya tersebut;
- Bahwa setahu saksi Penggugat tinggal di Dusun Pandan, RT.001 RW.001, Desa Pandanarum, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto;
- Bahwa Saksi bertetangga dengan Ibunya Penggugat tidak dengan Penggugat;
- Bahwa setahu saksi yang tinggal bersama Penggugat yaitu isteri dan anaknya;
- Bahwa Usaha Penggugat tidak di rumah Penggugat tetapi di tempat lain;
- Bahwa usahanya Penggugat yaitu Toko Sembako;
- Bahwa sekarang usaha (toko) Penggugat tidak berjalan lagi/sudah ditutup;
- Bahwa saksi kenal Ibu Narsidah namun sekarang Ibu Narsidah sudah meninggal dunia tapi saksi tidak mengetahui kapan dia meninggal dunia;
- Bahwa hubungan Ibu Narsidah dengan Penggugat yaitu Ibu Narsidah adalah mertua dari Penggugat;
- Bahwa saksi pernah ke rumah Penggugat dan rumah Penggugat ada ruangan tamu;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada atau tidak makam/punden di halaman rumah Penggugat;
- Bahwa halaman rumah Penggugat bersih dan rapi;
- Bahwa terakhir saksi pergi ke rumah Penggugat yaitu seminggu yang lalu;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat ada menjual rumahnya pada bulan Januari dan Februari 2024;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Ibu Narsidah (mertua Penggugat);
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Ibu Narsidah (mertua Penggugat);
- Bahwa setahu saksi Ibu Evita adalah anak Tunggal dari Ibu Narsidah;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang siapa yang menempati rumah/toko Penggugat tersebut;
- Bahwa

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. Saksi **Nur Hidayati**;

Halaman 58 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga dan tahu Tergugat I dan Tergugat II, tidak tahu Tergugat III dan Tergugat IV dan tidak terikat hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi masih ada hubungan famili dengan isteri Penggugat (Evita);
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat ada pinjam uang di Bank Mandiri;
- Bahwa saksi tinggal dekat dengan rumah Penggugat bersebelahan dengan rumah Penggugat;
- Bahwa apakah rumah Penggugat ada dibuatkan usaha/toko sembako Saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu harga pasaran tanah di sekitar rumah saksi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter;
- Bahwa setahu saksi rumah yang di pinggir jalan umumnya kalau dijual pasti mahal;
- Bahwa saksi tahu kalau rumah Penggugat sudah di lelang;
- Bahwa setahu saksi Penggugat masih menempati rumah itu walaupun sudah dilelang;
- Bahwa saksi tahu rumah Penggugat sudah dilelang karena Saksi mendengar dari omongan orang-orang sekitar saja;
- Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah di Desa saksi;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Penggugat \pm 100 (seratus) meter;
- Bahwa setahu saksi di halaman rumah Penggugat ada makam, namun saksi tidak tahu itu makamnya siapa;
- Bahwa makam tersebut sering di kunjungi oleh warga desa;
- Bahwa mengenai berapa jarak rumah Penggugat dengan makam tersebut Saksi tidak tahu;
- Bahwa rumah Penggugat letaknya tidak langsung di depan Jalan Umum, tetapi agak masuk ke dalam sedikit dari Jalan Umum;
- Bahwa setahu saksi yang melakukan kredit di Bank Mandiri yaitu Ibu Evita yang melakukan kredit di Bank Mandiri;
- Bahwa saksi tahu kalau Ibu Evita yang melakukan kredit di Bank Mandiri karena dari cerita ibunya Evita (Ibu Narsidah);
- Bahwa setahu saksi usaha/Toko Penggugat sudah di tutup pada tahun 2012;
- Bahwa setahu saksi mengapa Usaha/Toko Penggugat sudah di tutup pada tahun 2012 karena ada masalah hutang di Bank;

Halaman 59 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu rumah Penggugat sudah dilelang dan nilai lelang rumah Penggugat tersebut setahu saksi nilai lelangnya sekitar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) namun untuk berapa harga pastinya saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi harga tanah di Desa tempat tinggal saksi sekitar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus rupiah) per meternya;
- Bahwa setahu saksi Ibu Mertua Penggugat (Ibu Narsidah) melakukan pinjaman di Bank Mandiri sekitar Tahun 2008, namun berapa nilai pinjaman di Bank Mandiri Saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu Ibu Mertua Penggugat (Ibu Narsidah) melakukan pinjaman di Bank Mandiri karena saksi mendengar sendiri dari Ibu Narsidah;
- Bahwa setahu saksi uang yang di pinjam pada Bank Mandiri untuk usaha Toko Sembako;
- Bahwa apakah ada dijaminakan Sertifikat Hak Milik (SHM) di Bank Mandiri saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi luas tanah rumah Penggugat ± 1.200 m²; dan jenis bangunan rumah Penggugat yaitu Bangunan rumah tua;
- Bahwa saksi pernah ke rumah Penggugat dan melihat tidak banyak perabot dalam rumah Penggugat;
- Bahwa rumah Penggugat di depan jalan umum dan sering di lewati truck dan mobil lainnya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

3. Saksi **Bambang Pujanto**;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tahu tentang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta tidak kenal dan tahu dengan Tergugat IV dan tidak terikat hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman ngaji;
- Bahwa saksi biasa memanggil Penggugat dengan nama Mas Tony;
- Bahwa saksi tahu masalah yang dialami Penggugat yaitu usahanya sudah mandek;
- Bahwa Penggugat menceritakan kepada saksi mengenai usahanya tersebut saat ngaji bersama saksi;
- Bahwa masalah yang dialami Penggugat dengan usahanya karena Penggugat ada masalah hutang dengan Bank Mandiri;

Halaman 60 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa nilai hutang Penggugat di Bank Mandiri sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi ada yang dijaminkan Penggugat pada Bank Mandiri yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) rumahnya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Sertifikat Hak Milik (SHM) milik Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi pernah ke rumah Penggugat dan setahu saksi yang tinggal di rumah Penggugat sekarang yaitu iya bersama istri dan anaknya;
- Bahwa setahu saksi di tanah milik Penggugat tersebut ada bangunan rumah, tanah kosong dan Pesarean (Makam);
- Bahwa Saksi hanya menyarankan kepada Penggugat untuk sabar dalam menghadapi masalahnya;
- Bahwa saksi tahu masalah Penggugat dengan Bank Mandiri karena Saksi sering dengar curhat dari Penggugat mengenai hutangnya;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga pasaran tanah di sekitar tempat tinggal Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah rumah Penggugat sudah di lelang atau belum;
- Bahwa saksi tidak tahu; apakah rumah Penggugat sudah beralih kepada orang lain;
- Bahwa saksi ada memberi solusi kepada Penggugat untuk melunasi hutangnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat dokumen hutangnya di Bank Mandiri;
- Bahwa saksi tahu obyek yang menjadi jaminan Penggugat di Bank Mandiri yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) rumahnya;
- Bahwa setahu saksi Sertifikat Hak Milik (SHM) rumahnya sudah dilelang dan Penggugat masih menempati rumah tersebut;
- Bahwa saksi ada melakukan survey harga tanah di sekitar tempat tinggal Penggugat hanya untuk kepentingan pribadi saja;
- Bahwa saksi sering bertemu dengan Penggugat saat Ngaji;
- Bahwa terakhir saksi bertemu dengan Penggugat 3 (tiga) minggu lalu di tempat Ngaji;
- Bahwa saksi tahu Penggugat ada merawat rumahnya tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Penggugat ada memanggil Appraisal untuk menafsir harga rumahnya;
- Bahwa saksi tahu ada Sarean (Makam) di tanah Penggugat tersebut;

Halaman 61 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi yang ada di tanah Penggugat tersebut yaitu Rumah Penggugat, pohon jati, kolam ikan lele dan pojoknya punden (makam);
- Bahwa di tanah Penggugat adalah makam tapi itu bukan makan umum;
- Bahwa Punden/makam itu sering dikunjungi oleh orang-orang di sekitar rumah (Penggugat) itu saja;
- Bahwa saksi tahu Penggugat ada hutang di Bank Mandiri yang Nilainya sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi untuk jangka waktu pengembalian utangnya Penggugat tersebut sekitar 10 (sepuluh) sampai 11 (sebelas) tahun;
- Bahwa mengenai kapan Penggugat melakukan kredit di Bank Mandiri Saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi rumah Penggugat tersebut sudah di lelang, namun erapa nilai lelang rumah Penggugat Saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa selain keterangan dari 3 (tiga) orang saksi tersebut, Penggugat juga menghadirkan 1 (satu) orang Ahli yang telah memberikan pendapatnya di depan persidangan dengan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut

Ahli Dr. Yahman, S.H., M.H.;

- Bahwa Ahli tidak kenal dengan Penggugat dan tahu tentang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta tidak kenal dan tahu dengan Tergugat IV dan tidak terikat hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat dan Para Tergugat tersebut;
- Bahwa Ahli adalah Dosen S1 dan S2 Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara serta Dosen Luar Biasa Universitas Airlangga Surabaya dan telah menerbitkan 16 Buku dan 11 Jurnal internasional.
- Bahwa mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang didahului dengan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengikatkan diri pada sebuah perjanjian utang piutang dengan jaminan objek tanah terjadilah perjanjian hak tanggungan. Perjanjian Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah sebagai perjanjian aksesoir, di dalam perjanjian aksesoir prinsip dasarnya tidak boleh menyimpang dari norma yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Terdapat 4 syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yakni; 1) Sepakat; antara Penggugat dan Tergugat sepakat

Halaman 62 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

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)



untuk mengikat diri dalam perjanjian dengan jaminan tersebut, 2) Cakap; para pihak memiliki legalitas/legal standing yang jelas, 3) Suatu hal tertentu; dalam hal ini sudah ditentukan sebagai kebebasan berkontrak, 4) Suatu hal yang diperbolehkan artinya objek dalam perjanjian tersebut tidak melawan hukum. Seperti contoh bahwa objek tersebut tidak dalam sengketa, sita jaminan, sudah habis jatahnya atau dijual berulang kali. Prinsip hak perjanjian hak tanggungan adalah mengandung norma yang ada di dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Kemudian dalam pelaksanaannya para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang tertuang di dalam perjanjian yang telah disepakati, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi maka terjadi suatu konflik hukum atau konflik norma. Dimana penyelesaian konflik hukum atau konflik norma tergantung pada para pihak dapat diselesaikan secara kekeluargaan sampai di Pengadilan;

- Bahwa mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam perjanjian Kredit Macet, Menurut Ahli di dalam Kredit Macet otomatis karena pada kasus ini adalah Hak Tanggungan maka pihak Bank memiliki kewenangan untuk melakukan Lelang. Namun pada kenyataannya hasil lelang yang diajukan oleh Penggugat lebih tinggi daripada hasil lelang dari Tergugat dalam hal ini terjadi lagi konflik hukum atau konflik norma karena terjadi perbedaan nilai pasar dari appraisal para pihak. Ditinjau dari asas yuridis normatif, asas sosiologis kemanfaatan, asas keadilan, sehingga apakah perselisihan harga ini jika ditinjau dari asas keadilan apakah bisa di benarkan, kemudian dari asas tersebut terkait nilai zona terdapat tarif yang pertama Zona Nilai Tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 point 5 tentang Perencanaan Tata Tanah, yang kedua Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional No.1/SE-100/I/2013 tentang Zona Nilai Tanah, ketiga Peraturan Pemerintah No. 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan negara Bukan Pajak yang berlaku di Kementerian Agraria dan Tata Ruang di dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) menjelaskan bahwa nilai tanah ditetapkan oleh BPN. Saksi ahli memberikan solusi untuk menyelesaikan persoalan ini yang pertama dikembalikan pada asas keadilan dan kedua dapat melalui zona nilai tanah berdasarkan PP No. 128 tahun 2015 terdapat lampiran yang tercantum rumus khusus yang diketahui oleh BPN;
- Bahwa yang Ahli ketahui nilai appraisal dari Penggugat sebesar Rp2.158.900.000,00 (dua milyar seratus lima puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) sedangkan nilai appraisal dari Tergugat sebesar Rp588.000.000,00 (lima

Halaman 63 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dalam hal ini terjadi ketidakadilan yang dikembalikan pada asas keadilan;

- Bahwa Ahli berpendapat Jika ada perbuatan hukum baik itu dari kreditur maupun dari lembaga lelang yang melakukan lelang dengan hanya mengedepankan kepastian hukum lalu mengabaikan keadilan dan kemanfaatan hukum, menurut Ahli Siapapun praktisi hukum yang menjalankan hukum tidak bisa melepaskan dari 3 (tiga) asas di atas. Mana yang lebih dominan atau yang lebih utama sementara yang kedua mengikuti. Jika ditinjau dari asas keadilan tidak ada keseimbangan antara Penggugat dan Tergugat dan menjadi suatu konflik hukum atau konflik norma artinya harus memenuhi ketiga asas tersebut;
- Bahwa menurut pendapat Ahli Tujuan penilaian itu kembali kepada isi dari perjanjian dari lelang sehingga ada appraisal terutama dari pihak yang keberatan mengajukan appraisal sehingga ada 2 (dua) appraisal. Lalu di sela oleh pihak Tergugat "Perbedaan tujuan nilai appraisal pertama nilai dengan tujuan jual beli sehingga tujuannya beda yang satu tujuan jual beli yang satu tujuan lelang, dasar nilainya pun berbeda) dan dijawab oleh Ahli bahwa Lelang itu prinsipnya adalah Jual Beli bukan hibah, wakaf, dan sebagainya karena ada penjual dan pembeli antara lembaga lelang atas kuasa dari Bank untuk melakukan lelang dan menjual kepada pembeli yang menjelaskan bahwa lelang itu pada prinsipnya adalah jual beli karena jual beli maka harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerduta. Seperti ahli jelaskan di awal bahwa Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian Aksesoir dan tidak boleh melanggar dasar prinsip yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerduta;
- Bahwa menurut pendapat Ahli ada beberapa macam wanprestasi, yakni; 1) Tidak melaksanakan prestasi seluruhnya, 2) Melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat, 3) Melaksanakan prestasi sebagian. Selanjutnya Perbuatan Melawan hukum yaitu melanggar Undang-Undang dan melanggar norma-norma yang ada dalam titik permasalahan tersebut terdapat perbedaannya., tetapi di dalam praktek Perbuatan Melawan Hukum diterapkan dan diatur dalam Pasal 1360 KUHPerduta;
- Bahwa terhadap lelang yang dijalankan oleh pihak Tergugat awalnya wanprestasi di dalam perjanjian tersebut adalah tidak melaksanakan prestasi secara sempurna, kemudian ada Perbuatan Melanggar Hukum yakni Lelang yang mana harus mengedepankan asas keadilan terlebih ada perbedaan penilaian appraisal. Bila dinilai dari asas kepatutan kira-kira objek di lokasi itu apakah patut dan pantas harganya dalam appraisal dari pihak Tergugat maupun pihak Penggugat untuk menjawab itu dikembalikan pada asas keadilan. Kemudian kedua dikembalikan

Halaman 64 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



pada Zona Nilai Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional tercantum dalam Peraturan Pemerintah No. 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan negara Bukan Pajak yang berlaku di Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Jadi terdapat 2 case pertama wanprestasi itu sendiri kemudian dilanjut dengan lelang dan lelang inilah yang menjadi persoalan, akhirnya dari pihak Penggugat itu mengatakan ada Perbuatan Melawan Hukum;

- Bahwa Ahli berpendapat bahwa apabila terdapat kredit macet apakah bank masih dapat terus membebaskan denda dan bunga, sehingga hal tersebut dapat disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka menurut pendapat Ahli terhadap hal tersebut tergantung perjanjian yang telah disepakati, jikalau kredit macet tersebut tergantung pada perjanjian, apakah pembebanan tersebut diatur di dalam perjanjian. apabila tidak diatur dan tidak terjadi kesepakatan maka tindakan membebani tersebut menjadi Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa menurut pendapat Ahli Penggugat masih ada Hak dalam mengajukan keberatan apabila terkait pada hasil lelang tersebut karena masih ada sisa dan ternyata dari sisa lelang tersebut menurut pihak Penggugat tidak memenuhi asas keadilan terlebih dalam pelaksanaannya;
- Bahwa apabila terdapat dua lembaga penilai atau apprasial dengan kualifikasi yang sama dan menilai objek yang sama tetapi hasil penilaiannya berbeda, manakah yang dapat dijadikan rujukan jika dilihat dari aspek keadilan dan kemanfaatan, maka apabila terjadi suatu perbedaan penafsir dan penafsir ini sama-sama dari lembaga yang sah agar supaya para pihak ini selesai urusannya dikembalikan kepada kompetensi yang memutus (Hakim) atas dasar asas keadilan yang tidak boleh merugikan pihak Penggugat dan tidak boleh merugikan pihak Tergugat;
- Bahwa pendapat Ahli mengenai Hak Tanggungan yaitu 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"*.
- Bahwa yang dimaksud dengan Zona Nilai Tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 point 5 tentang Perencanaan Tata Tanah, yang kedua Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional No.1/SE-100/I/2013 tentang Zona Nilai Tanah, ketiga Peraturan Pemerintah No. 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan negara Bukan Pajak yang berlaku di Kementerian

Halaman 65 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Agraria dan Tata Ruang di dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) menjelaskan bahwa nilai tanah ditetapkan oleh BPN. Saksi ahli memberikan solusi untuk menyelesaikan persoalan ini yang pertama dikembalikan pada asas keadilan dan kedua dapat melalui zona nilai tanah berdasarkan PP No. 128 tahun 2015 terdapat lampiran yang tercantum rumus khusus yang diketahui oleh BPN;

- Bahwa pendapat Ahli mengenai harga tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) yaitu **Nilai Appraisal perlu menggunakan Zona Nilai Tanah (ZNT)**. Zona Nilai Tanah pada dasarnya merupakan alat yang digunakan oleh pemerintah atau pihak terkait, seperti Direktorat Jenderal Pajak, untuk menentukan nilai pajak atau retribusi yang berkaitan dengan tanah. ZNT dibuat untuk kepentingan administrasi perpajakan, bukan untuk menentukan kepemilikan atau nilai jual tanah yang sah. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208 Tahun 2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, definisi dari Zona Nilai Tanah sendiri adalah zona geografis yang terdiri atas satu atau lebih objek pajak yang mempunyai satu NIR (Nilai Indeks Rata-Rata) yang sama, dan dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satuan wilayah administrasi pemerintahan desa/kecamatan tanpa terikat pada batas blok. Dengan kata lain, ZNT merupakan kumpulan area yang terdiri dari beberapa bidang tanah dengan nilai yang relatif sama pada batasan area yang telah ditentukan. Sehingga Nilai ZNT tidak spesifik untuk setiap objek dan ZNT mungkin tidak diperbarui setiap tahun, sehingga bisa tidak mencerminkan kondisi terbaru di lapangan. Sedangkan Nilai pasaran tanah bisa sangat bervariasi tergantung pada banyak faktor, seperti lokasi, luas tanah, lebar depan, elevasi, aksesibilitas, perkembangan infrastruktur, dan lain-lain. ZNT cenderung menggunakan data yang statis dan bisa jadi tidak mencerminkan harga pasar aktual pada waktu tertentu. ZNT tidak dianggap sebagai bukti otentik karena lebih terkait dengan urusan fiskal dan bukan alat penetapan nilai pasar tanah secara sah di mata hukum. ZNT dan nilai pasar tanah berbeda dalam tujuan dan metode penentuan. ZNT lebih merupakan acuan administratif untuk perpajakan, sedangkan nilai pasar tanah mencerminkan harga aktual yang berlaku di pasar;
- Bahwa Hasil Appraisal dengan tujuan Lelang dan Hasil Appraisal Mandiri Penggugat dengan tujuan Jual Beli dianggap sama. Dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII – 2018 harus memuat secara jelas Dasar Nilai dan Tujuan Penilaian. Dasar Nilai untuk penilaian dengan tujuan **Lelang** yaitu **Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi** sedangkan **Jual Beli**

Halaman 66 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



hanya mengeluarkan Nilai Pasar. Dalam Lelang, harga ditentukan oleh Penjual dengan menggunakan Nilai Limit. Nilai Limit adalah rentang paling tinggi sama dengan Nilai Pasar dan paling rendah sama dengan Nilai Likuidasi (Pasal 51 PMK 213/2020). **Nilai limit dalam lelang adalah faktor penting yang membentuk harga awal (harga bawah), tetapi tidak sepenuhnya menentukan harga akhir.** Nilai limit berfungsi untuk melindungi penjual dari harga yang terlalu rendah, memberikan panduan bagi peserta lelang, serta menjaga nilai barang lelang. Namun, harga akhir dalam lelang lebih dipengaruhi oleh tingkat persaingan antara peserta lelang, kondisi pasar, dan minat pembeli terhadap barang yang dilelang. Oleh karena itu Lelang dan jual beli adalah dua metode berbeda untuk melakukan transaksi atas barang atau properti. Perbedaan utama antara **lelang** dan **jual beli** terletak pada cara transaksi dilakukan, penetapan harga, serta jumlah pihak yang terlibat. Berikut adalah rincian perbedaan antara keduanya;

- Bahwa dasar hukumnya Penilai Publik yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Tahun 2014 tentang Penilai Publik pada Pasal 41 ayat 2 “Penilai Publik dalam memberikan jasa Penilaian harus bebas dari pengaruh pihak lain yang berpotensi mengakibatkan hasil pekerjaan Penilaian tidak objektif atau tidak independen.” dan Pasal 44 ayat 3 “Penilai Publik dalam memberikan jasa Penilaian wajib menjaga independensi serta bebas dari benturan kepentingan. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan pada pasal 51 PMK 213/2020 disebutkan bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), lelang eksekusi jaminan hak fidusia, lelang eksekusi gadai, dan lelang eksekusi harta pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan Nilai Pasar dan paling rendah sama dengan Nilai Likuidasi;
- Bahwa pihak Penggugat masih ada Hak dalam mengajukan keberatan padahal sudah melanggar perjanjian karena Pihak Penggugat masih ada hak pada hasil lelang tersebut karena masih ada sisa dan ternyata dari sisa lelang tersebut menurut pihak Penggugat tidak memenuhi asas keadilan terlebih dalam pelaksanaannya;
- Bahwa menurut Ahli ada Lembaga Independen yang boleh dimintakan oleh para pihak dalam menilai harga tanahnya dan harus fair dan dasar hukumnya Pasal 41 ayat 2 dan Pasal 44 ayat 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 Tahun 2014;

Terhadap Pendapat Ahli tersebut, para pihak akan menanggapi dalam
Halaman 67 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat telah selesai dan menyatakan cukup dengan pembuktiannya, maka Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada para Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa 22 (dua puluh dua) bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 28 Mei 2008, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-1;
2. Fotokopi Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 25 Mei 2009, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-2;
3. Fotokopi Addendum II (Kedua) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2009 tanggal 15 Oktober 2009, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-3;
4. Fotokopi Addendum III (Ketiga) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 24 Mei 2010, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-4;
5. Fotokopi Addendum IV (Keempat) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 25 Mei 2011, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-5;
6. Fotokopi Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 31 Mei 2012, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 324 a.n Nasikah, yang terletak di desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 698/2008 tanggal 11 Juni 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto sebesar Rp132.000.000,00 (seratus tiga puluh dua juta rupiah) jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 177/2008 tanggal 28 Mei 2008 yang dibuat oleh Muchtar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Mojokerto, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-8;

Halaman 68 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan peringkat II (Kedua) No. 1655/2009 tanggal 29 Oktober 2009 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) j. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 261/2009 tanggal 15 Oktober 2009 yang dibuat oleh Muchtar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Mojokerto, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-9;
10. Fotokopi Surat No. RRC.SBY/0455/2013 tanggal 06 Februari 2013 perihal Somasi I, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-10;
11. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/REG.SBY.39534/2022 tanggal 29 November 2022 perihal Surat Peringatan I (Pertama), selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-11;
12. Fotokopi Surat No. RRC.SBY/3504/2013 tanggal 17 April 2013 perihal Somasi II, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-12;
13. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/REG.SBY.40673/2022 tanggal 08 Desember 2022 perihal Peringatan II (Kedua), selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-13;
14. Fotokopi Surat No. RRC.SBY/4730/2013 tanggal 23 Mei 2013 perihal Somasi III, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-14;
15. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/REG.SBY.4215/2022 tanggal 20 Desember 2022 perihal Peringatan III (Ketiga), selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-15;
16. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/REG.SBY.00088/2023 tanggal 02 Januari 2023 dengan Pernyataan Default, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-16;
17. Fotokopi Laporan Penilaian Property terhadap aset debitur an. Much. Sultonum Mubin (i.c. Penggugat) Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Kamanto dan Rekan No. 00037/2.0062-02/P/07/0526/1/1/2023 tanggal 01 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-17;
18. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/CTR.JBL.60981 tanggal 19 Oktober 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. Saudara/i, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-18;
19. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 1690/46/2023 tanggal 14 November 2023, yang diterbitkan oleh KPKNL Sidoarjo (Tergugat III) selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-19;
20. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/CTR.JBL.100705/2023 tanggal 05 Desember 2023 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan Mandiri Kredit, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-20;

Halaman 69 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

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

21. Fotokopi Surat Nomor MNR.RCR/CTR.JBL.107909/2023 perihal Ralat Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan Mandiri Kredit an. Saudara/i, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-21;

22. Fotokopi Surat Nomor MNR.RCR/CTR.JBL.0101102/2024 perihal Pemberitahuan Ke-2 Hasil Lelang Agunan Mandiri an. Saudara/i, selanjutnya diberi tanda bukti TI.TII-22;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat TI. TII-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 dan 22, sebagaimana tersebut di atas adalah fotokopi sesuai dengan aslinya, dan untuk bukti surat TI. TII-8, 9, 10, 12, 13 dan 14 adalah fotokopi dari fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya dan terhadap bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga dapat dijadikan bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan menyatakan tidak mengajukan Saksi ataupun Ahli dan menyatakan cukup dengan pembuktiannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Tergugat III dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa 15 (lima belas) bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Nomor MNR.RCR/REG.SBY.31292/2023 tanggal 25 Juli 2023 perihal Pemohonan Penetapan tanggal Lelang Melalui Internet dan Surat pengantar SKPT, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor MNR.RCR/REG.SBY.31298/2023 tanggal 25 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-2;
3. Fotokopi Surat Nomor S-3899/KNL.1002/2023 tanggal 09 Oktober 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I Nomor MNR.RCR/REG.SBY.39534/2022 tanggal 29 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-4a;
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II Nomor MNR.RCR/REG.SBY.40673/2022 tanggal 08 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-4b;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III Nomor MNR.RCR/REG.SBY.00088/2023 tanggal 02 Januari 2023 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-4c;

Halaman 70 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) Nomor MNR.RCR/REG.SBY.00088/2023 tanggal 02 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-4d;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor MNR.RCR.CTR.JBL.60981/2023 tanggal 19 Oktober 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-5a;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor MNR.RCR.CTR.JBL.60982/2023 tanggal 19 Oktober 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-5b;
10. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 136161/2023 tanggal 09 November 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-6;
11. Fotokopi dari fotokopi sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Yang Berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 698/2008 tanggal 11 Juni 2008, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-7a;
12. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 177/2008 tanggal 28 Mei 2008, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-7b;
13. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 16 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-8a;
14. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 31 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-8b;
15. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1690/46/2023 tanggal 14 November 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-9;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat T.III-1, 2, 3, 8, 9, 10, 13, 14 dan 15, sebagaimana tersebut di atas adalah fotokopi sesuai dengan aslinya, dan untuk bukti surat T.III-4, 5, 6, 7, 11 dan 12 adalah fotokopi dari fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya dan terhadap bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga dapat dijadikan bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat III menyatakan tidak akan mengajukan Saksi maupun Ahli dalam perkara ini dan menyatakan cukup dengan pembuktiannya;

Halaman 71 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Kuasa Tergugat IV dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa 16 (enam belas) bukti surat sebagai berikut

1. Fotokopi Surat Nomor MNR.PCP/ASP.0809/2021 Tanggal 23 September 2021 Perihal Persetujuan Perpanjangan KJPP Rekanan Perkreditan Bank Mandiri. Surat Nomor MNR.PCP/ASP.0033/2023 Tanggal 12 Januari 2023 Perihal Persetujuan Kerja Sama KJPP Rekanan Perkreditan Bank Mandiri, Surat Nomor PCP.ASP/PKS.002/2023 Tanggal 12 Januari 2023 Perihal Perjanjian Kerja Sama Sebagai Rekanan dan Surat Nomor MNR.PCP/ASP.0002/2023 Tanggal 02 Januari 2023 Perihal Syarat Efektif Kantos Jasa Penilai Publik Rekanan Perkreditan Bank Mandiri, yang selanjutnya diberi tanda bukti TIV-1;
2. Fotokopi Surat Nomor MNR.RCR/REG.SBY.26032/2022 Tanggal 20 September 2022 Perihal Undangan Mengikuti Penawaran Penilaian Agunan Debitur, dan Proposal Penawaran Nomor 00236/K-APPRAISAL/MLG/PRO/IX/2022 Tanggal 28 September 2022 Perihal Proposal Penawaran Penilaian Agunan Debitur, yang selanjutnya diberi tanda bukti TIV-2;
3. Fotokopi Surat Perintah Kerja Nomor MNR.RCR/REG.SBY.39905/2022 Tanggal 08 Desember 2022 Perihal Surat Perintah Kerja (SPK) Debitur Wilayah Regional Retail Collection & Recovery Region VIII / Jawa 3 dan Surat Perjanjian Kerjasama dari KJPP No. 00295/K-APPRAISAL/MLG/SPK/XII/2022 tanggal 20 Desember 2022 Perihal Surat Perjanjian Kerjasama antara KJPP dengan Bank Mandiri atas Penilaian Aset Agunan Debitur, yang selanjutnya diberi tanda bukti TIV-3;
4. Fotokopi Surat Tugas Nomor 674/K-APPRAISAL/MLG/BAIL/XII/2022 Perihal Berita Acara Inspeksi Lapangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti TIV-4;
5. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Nomor 00037/2.0062-02/PI/07/0526/1/II/2023 tanggal 01 Februari 2023, yang selanjutnya diberi tanda bukti TIV-5;
6. Fotokopi Sertifikat Penilai MAPPI Nomor P/0261/KUSP-MAPP/IV/2018 atas nama Dianto Kumiawan (P-1.18.00526), selanjutnya diberi tanda bukti T IV -6B;
7. Fotokopi Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PP-173/PM.223/2022a.n Dianto Kumiawan (P-1.18.00526), selanjutnya diberi tanda bukti T IV -6B;
8. Fotokopi Piagam Register Penilai dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia a.n Dianto Kumiawan (RMK-2017.00506), selanjutnya diberi tanda bukti T IV - 6C;

Halaman 72 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

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

9. Asli dan fotokopi Surat Tanda Terdaftar Penilai Industri Keuangan Nonbank a.n Dianto Kumiawan No. 256/NB.122/STTD-P/2022, selanjutnya diberi tanda bukti T IV - 6D;
10. Fotokopi Lisensi Penilai Pertanahan Bidang Jasa Penilaian Properti a.n Dianto Kumiawan No. 845/SK-PT.01.01/V/2023, selanjutnya diberi tanda bukti T IV – 6E;
11. Fotokopi Nomor Induk Berusaha KJJP Kamanto & Rekan No. 9120109932243, selanjutnya diberi tanda bukti T IV – 6F;
12. Fotokopi Izin Penilai Publik Bidang Penilaian Properti (P) No. 573/KM.1/2016 a.n Dianto Kumiawan, selanjutnya diberi tanda bukti T IV – 6G;
13. Fotocopi Izin Pembukaan Cabang KJJP Karmanto & Rekan di Malang No. 160/KM.1/2020, selanjutnya diberi tanda bukti T IV – 6H;
14. Fotokopi Izin Usaha Cabang KJJP Karmanto & Rekan No. 1084.KM.1/2009 Tanggal 31 Agustus 2009, selanjutnya diberi tanda bukti T IV – 6I;
15. Fotokopi Lisensi Penilai Pertanahan KJJP Karmanto & Rekan No. 82/SK-600.PT.01.01/V/2023 Tanggal 11 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T IV – 6J;
16. Fotokopi Akta Pendirian Firma “Karmanto & Rekan”, selanjutnya diberi tanda bukti T IV – 6K;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat T.IV-2, T.IV-4, T.IV-5, T.IV-6A, T.IV-6B, T.IV-6D, T.IV-6E, T.IV-6F, T.IV-6G, T.IV-6H dan T.IV-6I sebagaimana tersebut di atas adalah Fotokopi sesuai dengan aslinya, dan untuk bukti surat T.IV-1, T.IV-3, T.IV-6C, T.IV-6J dan T.IV-6K adalah fotokopi dari fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya dan terhadap bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga dapat dijadikan bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat IV menyatakan tidak akan mengajukan Saksi maupun Ahli dalam perkara ini dan menyatakan cukup dengan pembuktiannya;

Menimbang, bahwa terhadap perkara aquo Majelis Hakim telah melakukan *Pemeriksaan Setempat* terhadap Obyek Sengketa pada Hari Jumat tanggal 6 September 2024 dan untuk hasil selengkapnya sebagaimana yang termuat dalam *Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing bertanggal 03 Oktober 2024;

Halaman 73 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

Disclaimer

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



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi yaitu:

- Memerintahkan **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV** atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kota Mojokerto, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 324/Desa Warugunung yang atas nama Narsikah;
- Memerintahkan **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV** atau siapapun yang mendapatkan hak untuk tidak mengalihkan, memindahtangankan, menyewakan, serta menjual sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kota Mojokerto, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 324/Desa Warugunung yang atas nama Narsika;

Menimbang, bahwa terhadap Tuntutan Provisi oleh Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah membantahnya dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak petitum Penggugat yang memohon agar tidak melakukan kegiatan apapun serta tidak mengalihkan, memindahtangankan, menyewakan serta menjual terhadap sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 324/Desa Warugunung, terdaftar atas nama Narsikah.
2. Bahwa Penggugat telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat berdasarkan **Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 28 Mei 2008** (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**") berikut addendum-addendumnya dengan limit kredit sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah)

Halaman 74 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jaminan kredit berupa tanah serta bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 324/Desa Warugunung, terdaftar atas nama Narsikah dan agunan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai berikut :

- 1) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 698/2008 tanggal 11 Juni 2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto sebesar Rp132.000.000,00 (seratus tiga puluh dua juta rupiah) dengan pemegang hak adalah PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 177/2008 tanggal 28 Mei 2008 yang dibuat oleh Muchtar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Mojokerto.
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 1655/2009 tanggal 29 Oktober 2009 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan pemegang hak adalah PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 261/2009 tanggal 15 Oktober 2009 yang dibuat oleh Muchtar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Mojokerto.
3. Berdasarkan hal tersebut maka Tergugat I dan Tergugat II adalah pemegang Hak Tanggungan yang sah; karenanya Tergugat I dan Tergugat II berwenang untuk melakukan Lelang Hak Tanggungan atas asset / agunan kredit tersebut dan hasil lelang digunakan untuk melunasi hutang Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II.
4. Bahwa sesuai ketentuan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT"), Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa :

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

5. Bahwa berdasarkan ketentuan UUHT tersebut diatas, secara jelas dinyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 324/Desa Warugunung, terdaftar atas nama Narsikah, maka dengan tidak dipenuhinya kewajiban Penggugat berupa pembayaran pokok kredit, bunga dan

Halaman 75 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



dendanya dan Tergugat I dan Tergugat II telah menyatakan Penggugat **wanprestasi** maka **Tergugat I dan Tergugat II berhak dan berwenang atas kekuasaan sendiri menjual agunan yang dijaminakan tersebut melalui lelang Hak Tanggungan**. Dalam hal ini, Tergugat I dan Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik haruslah dilindungi hak – haknya oleh hukum, termasuk hak untuk melakukan lelang Hak Tanggungan atas Agunan Kredit yang sudah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu maka tuntutan dalam provisi yang diajukan oleh Penggugat sangat mengada-ada, tidak berdasarkan hukum dan menunjukkan **itikad tidak baik Penggugat yang berusaha menghalang-halangi Tergugat I dan Tergugat II menjalankan haknya yang sudah diatur oleh Undang-Undang**, dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa terhadap Tuntutan Provisi oleh Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III telah membantahnya dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 41 yang menuntut agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada verset, banding, ataupun kasasi.
2. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar **TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA**, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) dst;
 - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta

Halaman 76 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



memenuhi Pasal 332 Rv;

f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;

g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat ini harus ditolak.

3. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, dinyatakan bahwa "*Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi*", sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan".

4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, Permohonan Putusan Serta Merta yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya di tolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca Tuntutan Provisi dari Penggugat dan bantahan dari Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan mengenai Tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa pengertian tuntutan provisionil, menurut Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Uripkartawinata, S.H., menyebutkan bahwa : "*Putusan Provisionil adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, sementara diadakan Tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Putusan semacam ini banyak dipergunakan dalam acara singkat dan dijatuhkan oleh karena segera harus diambil Tindakan. Misalnya dalam hal atap rumah yang disewa oleh Penggugat dirusak oleh Tergugat sedangkan pada waktu itu musim hujan sehingga tergugat harus segera dihukum untuk memperbaiki atap tersebut; karena sifatnya yang harus dilaksanakan segera putusan provisionil selalu dapat dilaksanakan terlebih dahulu (ex. Pasal 180 HIR/ Pasal 191 RBg)*"

Halaman 77 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Menimbang, bahwa didalam gugatan provisionil ada beberapa syarat formil yang harus dipenuhinya yaitu:

1. Gugatan provisionil harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya.
2. Gugatan Provisionil harus mengemukakan dengan jelas Tindakan sementara apa yang harus diputuskan.
3. Gugatan provisionil tidak boleh menyangkut materi pokok perkara

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisionil itu adalah tuntutan yang bersifat sementara dan mendesak dan dalam pemeriksaan terhadap perkara a quo Majelis Hakim tidak menemukan ada suatu hal yang bersifat mendesak dan terhadap tuntutan Penggugat tersebut tidak dibarengi dengan alasan-alasan yang benar-benar memenuhi kategori keadaan yang sangat perlu/mendesak sebagaimana ketentuan Pasal 180 HIR/ 191 Rbg jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, atas, maka terhadap tuntutan provisi Penggugat tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Para Tergugat adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Pengertian Eksepsi adalah suatu tangkisan yang tidak menyangkut pokok perkara yang disusun dan diajukan berdasarkan pada gugatan yang dibuat oleh Penggugat dengan mencari kelemahan-kelemahannya atau hal-hal lain diluar gugatan yang ada hubungannya dengan gugatan dimaksud yang dapat menjadi alasan menolak atau tidak diterimanya gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa menurut M. YAHYA HARAHAP, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" Hal: 418 yang menyatakan Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan (Objection) bisa juga berarti pembelaan (Pledoi) yang diajukan Tergugat

Halaman 78 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



terhadap materi pokok gugatan Penggugat namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk Eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung sesat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi dari Para Tergugat tersebut, maka terhadap Eksepsi yang sama akan sekaligus dipertimbangkan secara sama-sama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca Eksepsi dari Kuasa Tergugat III yang pada pokoknya ada 2 (dua) alasan Eksepsi yang dikemukakannya yaitu : **Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libels*)** dan **Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Excepicio Plurium Litis Consortium*)**;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim membaca Eksepsi dari Kuasa Tergugat IV yang pada pokoknya Eksepsi yang sama dengan Eksepsi yang dikemukakan oleh Kuasa Tergugat III yaitu : **Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libels*)**, sehingga terhadap Eksepsi tersebut akan dipertimbangkan secara bersama-sama oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang di ajukan oleh Kuasa Tergugat III yaitu **Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libels*)** dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat III berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas pelaksanaan lelang terhadap objek perkara berupa sebidang tanah seluas 2.310 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 324 atas nama Narsikah, terletak di Desa/Kelurahan Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Propinsi Jawa Timur yang dimohonkan oleh Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama.
- Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III dalam melaksanakan lelang objek perkara *a quo* yang didasarkan pada permohonan dari Tergugat II telah melawan hukum menjadi kabur/tidak jelas karena tidak menyebutkan dasar atau peraturan perundang-undangan mana yang dilanggar.

Halaman 79 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain itu, mengenai hubungan hukum antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat II selaku Kreditur berdasarkan pada suatu Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 28 Mei 2008, Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 25 Mei 2009 hingga perubahan terakhir Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CCO.MJK/002/PK-KMK/2008 tanggal 31 Mei 2012, yang dalam perjalanannya berkaitan dengan adanya akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan atau tidak dilakukan oleh pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut, yaitu adanya **wanprestasi**. Di mana dalam perjanjian *a quo*, Tergugat III tidak terlibat atau terikat secara hukum.
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, telah jelas diatur perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak di dalam perjanjian saja, tidak dapat merugikan pihak ketiga (dhi. Tergugat III), sehingga penyelesaian permasalahan kredit yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II tidak memiliki keterkaitan dengan Tergugat III. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Tergugat III tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Penggugat telah keliru dengan mendudukan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena senyatanya Tergugat III tidak memiliki keterkaitan dengan pokok permasalahan perkara *a quo*.
- Bahwa dengan merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dijelaskan bahwa "*suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan orang lain sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima*", maka semakin jelas dengan menjadikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo* merupakan kekeliruan dari Penggugat karena antara Penggugat dengan Tergugat III tidak terdapat hubungan hukum dalam bentuk apapun.
- Bahwa dengan ketidakjelasan dalam merumuskan dasar dan hubungan hukum, posita dan petitum dalam gugatan tersebut menyebabkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*). Untuk itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaad***).

Halaman 80 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang di ajukan oleh Kuasa Tergugat IV yaitu **Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libels*)** dengan alasan-alasan sebagai berikut

1. Pada prinsipnya, tergugat menolak secara tegas dalil dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*). Kekaburan dan ketidakjelasan tersebut kami kemukakan berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

2.1 Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Karmanto dan Rekan berpusat di Jakarta dengan Izin Usaha dari Kementerian Keuangan No. 1084/KM.1/2009 tanggal 31 Agustus 2009 dan membuka Kantor Cabang di Malang pada tanggal 05 Maret 2020 dengan alamat kantor di Jalan S. Supriadi No. 25 B Sukun, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur 65147 dengan perizinan sebagai berikut :

- a. Surat Keputusan Menkeu No. 160/KM.1/2020 tentang Izin Usaha Kantor Penilai Publik Cabang Malang pada tanggal 16 Maret 2020
- b. Surat Keputusan Menkeu No. 573/KM.1/2018 pada tanggal 4 September 2018 tentang Izin Penilai Publik Bidang Penilaian Properti (P) dengan Nomor Izin : P-1.18.00526 dan Klasifikasi Izin Penilaian Properti (P)
- c. Register Penilai dari Menteri Keuangan No. RMK-2017.00506
- d. Registrasi OJK-Pasar Modal No. STTD.PP-173/PM.223/2022
- e. Registrasi OJK-IKNB No. 256/NB.122/STTD-P/2022
- f. Lisensi Penilai Pertanahan dari BPN No. 845/SK-PT.01.01/V/2023

2.2 TERGUGAT adalah KJPP rekanan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan Perjanjian Kerja Sama Sebagai Rekanan Nomor : MNR.PCP/ASP.0809/2021 Tanggal 23 September 2021 yang berlaku sampai dengan tanggal 30 September 2022, kemudian diperpanjang dengan PKS Nomor: PCP.ASP/PKS.002/2023 yang berlaku mulai tanggal 01 Oktober 2022 sampai dengan 30 September 2024.

2.3 Sesuai **Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018** mengenai Lingkup Penugasan. Dalam melaksanakan penugasan penilaian, Penilai akan melakukan investigasi terhadap obyek yang akan dinilai. Investigasi tersebut meliputi (i) Pengumpulan Data, (ii), Inspeksi Lapangan (iii) *Interview* Dengan
Halaman 81 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Terkait, (iv) Mendokumentasikan Obyek Penilaian. Hal ini sudah kami laksanakan atas aset PENGGUGAT, Bapak Much Sultonum Mubin SHM No. 324 luas tanah 2.310 m² yang berlokasi di Jalan Desa Warugunung RT 03 RW 01, Desa Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur dengan didampingi Bapak Fajar, Bapak Imam dan Ibu Areta selaku staff PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region VIII/ Jawa 3 (TERGUGAT I) dan dari pihak debitur didampingi oleh Bapak Much Sultonum Mubin (PENGGUGAT) pada tanggal 04 Januari 2022.

2.4 Berdasarkan **Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII – 2018 (SPI 103)**, Dasar Nilai yang akan diungkapkan dalam laporan penilaian untuk kepentingan Lelang adalah **Nilai Pasar** dan **Nilai Likuidasi** yang didefinisikan sebagai berikut

- a. **Nilai Pasar** adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI 101).
- b. **Nilai Likuidasi** adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Pada beberapa situasi, Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual (SPI 102).

2.5 Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG pada pasal 1 menyebutkan bahwa "Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual", sehingga TERGUGAT tidak turut menentukan Nilai Limit.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi **Gugatan Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libels)** dari Kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV sebagaimana tersebut diatas, telah dibantah oleh Kuasa Penggugat sebagaimana dalam Repliknya yang pada pokoknya menyatakan :

Halaman 82 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



- Dalam konsep hukum acara perdata, obscur libel mempunyai makna bahwa surat gugatan Penggugat tidak terang, isinya gelap (onduidelijk) atau formulasi gugatan yang tidak jelasoleh karena (1) tidak jelas dasar hukum dalil gugatan; (2) tidak jelasnya objek sengketa, dan (3) petitum gugatan tidak jelas (Lihat M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata Gugatan Persidangan, Penyitaan Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta Sinar Grafika, 2015 hl,448-456);
- Bahwa telah diketahui sebelumnya, Risalah Lelang atas pemenang Lelang dikeluarkan oleh KPKNL Sidoarjo (Tergugat III). Proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, dengan adanya tujuan tersebut Penggugat ingin mendapatkan perlindungan hukum atas pelanggaran hukum yang menyebabkan kerugian Penggugat sangat besar yang dilakukan oleh Tergugat III dalam melakukan pelelangan dengan harga yang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminannya;
- Bahwa dengan merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang pada intinya menyatakan bahwa **“Suatu Surat Gugatan harus diajukan oleh orang yang memiliki Hubungan Hukum”** Hubungan hukum merupakan hubungan antara dua subjek atau lebih, dimana hak dan kewajiban suatu pihak bertemu dengan hak dan kewajiban pihak lain. Pada faktanya dalam hal ini terdapat hubungan hukum antara Penggugat selaku pemilik objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 324 dengan Tergugat III selaku pihak yang melaksanakan Pelelangan maupun yang mengeluarkan Risalah Lelang;
- Bahwa dalil-dalil Tergugat III pada Eksepsi ini merupakan dalil yang sengaja dibangun oleh Tergugat III agar seolah-olah terlihat gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscur libels), padahal tidak demikian, Tergugat III dalam memahami dan memaknai dalil-dalil posita dan petitum dalam gugatan Penggugat dengan sepenggal-sepenggal saja, tidak secara satu kesatuan yang utuh;
- Merujuk pada uraian diatas, gugatan Penggugat tidak dapat disebut sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (obscur libels) karena dasar hukum dalil gugatan, objek sengketa dan petitum gugat sudah sangat jelas

Halaman 83 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Selanjutnya, maka sudah sangat jelas bahwa dalil Eksepsi Tergugat III tersebut sudah masuk dalam pokok perkara oleh karena dalil tidak dapat dibuktikan dalam proses pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan Eksepsi dari Kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV sebagaimana tersebut diatas yang telah dibantah oleh Kuasa Penggugat sebagaimana dalam Repliknya maka selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan Eksepsi dari Kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV dan Replik Kuasa Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa, gugatan Penggugat tidak dapat disebut sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libels*) karena dasar hukum dalil gugatan, objek sengketa dan petitum gugatan sudah sangat jelas dan untuk membuktikan adanya hubungan hukum antara Para Pihak tersebut, haruslah dibuktikan pada saat pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Eksepsi dari Kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV yaitu mengenai **Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libels*)** tersebut telah masuk dalam pembuktian pokok perkara, oleh karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alasan Eksepsi dari Kuasa Tergugat III yaitu **Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)** dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat III berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas pelaksanaan lelang terhadap objek perkara berupa sebidang tanah seluas 2.310 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya
- Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan atau obyek perkara *a quo* didasarkan sebagai amanat pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan) dengan alasan perbuatan wanprestasi yang dilakukan Penggugat selaku Debitur dalam pemenuhan kewajiban kepada Tergugat II selaku Kreditur.
- Bahwa dalam pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan atau objek perkara *a quo* telah laku dan ditunjuk Pembeli Lelang.

Halaman 84 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena Penggugat tidak menarik Pembeli Lelang sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, menjadikan gugatan tidak lengkap atau tidak memenuhi syarat formil gugatan karena masih ada pihak-pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*.
- Bahwa karena gugatan *a quo* tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Kuasa Tergugat III sebagaimana tersebut diatas, telah dibantah oleh Kuasa Penggugat sebagaimana dalam Repliknya yang pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa sebagaimana dalil-dalil jawaban **TERGUGAT III, PENGGUGAT** menangkapnya semacam penyampaian dongeng yang telah menjebak **PENGGUGAT**, mengungkap ketidakbenaran yang terjadi, ketidak transparannya sebagai instansi pemerintah yaitu ketika **PENGGUGAT** meminta informasi akan pemenang lelang atau Pembeli Lelang atas objek jaminan milik **PENGGUGAT** tetapi dihiraukan. **Berdasarkan hal tersebut, upaya yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT untuk mengetahui pemenang lelang dan sekarang TERGUGAT III mengatakan gugatan kurang pihak adalah dalil yang menjebak PENGGUGAT. Sebagaimana latar belakang diadakannya lelang merupakan salah satu sarana penegakan hukum untuk menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan dalam kehidupan bermasyarakat.**
- Bahwa dari uraian tersebut di atas, telah terbukti jelas terjadi kesewenang-wenangannya **TERGUGAT III** sebagai Instansi Pemerintah yang tidak menjunjung tinggi integritas pelayanannya untuk masyarakat dan melakukan (*playing victim*) dengan menarasikannya bahwa gugatan **PENGGUGAT** kurang pihak. Sehingga **PENGGUGAT** dengan tegas menolak dalil **TERGUGAT III** atas Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Excepcio Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan Eksepsi dari Kuasa Tergugat III sebagaimana tersebut diatas yang telah dibantah oleh Kuasa Penggugat

Halaman 85 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dalam Repliknya maka selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan **Bukti Surat TI. TII -19** yang sama dengan **Bukti Surat T.III -9** yaitu berupa : Risalah Lelang Nomor 1690/46/2023 Tanggal 14 November 2023, telah dilaksanakan lelang terhadap objek hak tanggungan atau obyek perkara *a quo* didasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan) dengan alasan perbuatan wanprestasi yang dilakukan Penggugat selaku Debitur dalam pemenuhan kewajiban kepada Tergugat II selaku Kreditur dan dalam pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan atau objek perkara *a quo* yaitu berupa sebidang tanah seluas 2.310 m² berikut bangunan beserta segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 324 atas nama Narsikah, yang terletak di Desa/Kelurahan Warugunung, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, Propinsi Jawa Timur dan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perkara tersebut telah laku terjual dan telah ditunjuk pembeli lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 1690/46/2023 tanggal 14 November 2023. Dengan **harga lelang sejumlah Rp593.100.000,00 (lima ratus sembilan puluh tiga juta seratus ribu rupiah)** atas **nama Pembeli : Mulyono**, NIK 3516082711680003, Wiraswasta, beralamat di Lontar RT/RW 36/08, Desa Kebondalem, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur,

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, maka telah terlihat jelas bahwa terhadap objek hak tanggungan atau obyek perkara *a quo* telah ada **Pembeli Lelang** atas nama **Mulyono**, maka berdasarkan fakta tersebut maka sudah seharusnya pihak Pembeli/Pemenang lelang tersebut haruslah di dudukkan/ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkara *a quo*, karena dalam suatu proses lelang yang sudah selesai dan sudah diperoleh Pembeli/Pemenang lelang, maka telah terdapat/melekat hak dan kepentingan dari pihak lain atau Pembeli yang tidak dapat dikesampingkan kesempatannya untuk mengajukan pembelaan diri mengenai keabsahan proses lelang dan proses pengalihan hak atas objek lelang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka menurut pendapat Majelis Hakim dengan tidak didudukannya/ ditarik *Pihak Pembeli/Pemenang lelang* atas nama Mulyono, sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka menurut pendapat Majelis Hakim terhadap Gugatan Penggugat dalam perkara ini dinilai mengandung cacat formil yakni kurang pihak yang digugat;

Halaman 86 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap dalil Eksepsi dari Kuasa Tergugat III mengenai Gugatan Kurang Pihak yang di Gugat **patut untuk dikabulkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa Kurang Pihak yang digugat, maka terhadap Eksepsi Para Tergugat selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat III mengenai Gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa Kurang Pihak yang digugat, telah dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka terhadap Pokok Perkara tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim dan Majelis Hakim menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg jp. Pasal 181 Ayat (1) HIR maka Penggugat berada di pihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan HIR serta peraturan perundangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Halaman 87 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.495.000,00 (satu juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto pada hari **Kamis**, tanggal **9 Oktober 2024** oleh kami: **Fransiskus Wilfridus Mamo, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Nurlely, S.H.**, dan **Yayu Mulyana, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto, Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk., tanggal 26 Maret 2024 jo. Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk. tanggal 25 Juli 2024. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Hari **Kamis** tanggal **17 Oktober 2024** melalui E-court oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Immanuel Melianus Nabuasa, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd

Nurlely, S.H.

ttd

Fransiskus Wilfridus Mamo, S.H., M.H.

ttd

Yayu Mulyana, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Immanuel Melianus Nabuasa, S.H.,

Perincian Biaya Perkara:

- PNBP / Pendaftaran : Rp. 30.000,00.
- Pemberkasan A T K : Rp. 50.000,00.
- Penggandaan : Rp. 32.000,00
- Panggilan : Rp. 138.000,00.

Halaman 88 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

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

5. Biaya Sumpah	: Rp. 40.000,00
6. Meterai	: Rp. 10.000,00.
7. Redaksi	: Rp. 10.000,00.
8. <u>Pemeriksaan Setempat (PS)</u>	: <u>Rp1.185.000,00.</u>
Jumlah	:Rp1.495.000,00.

(satu juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah).

Halaman 89 dari 89 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjk

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)