



**P U T U S A N**

**Nomor : 26/ Pdt.G/2023/ PN Njk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**SUNAR**

Lahir di Nganjuk, 16 Oktober 1970, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl wilis Dusun Sugiharwas Rt.002 Rw.002 Desa Mlorah Kecamatan Rejoso Kabupaten Nganjuk Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

**Melawan :**

**1.BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cabang Nganjuk**, beralamat di Jalan Gatot Subroto No.19 Kabupaten Nganjuk Dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada Heneke Ratna W Kusuma D, Pangki Endra Putra, Arief Dwi Septiantoro, Sigid setiawan, M Rudi setiawan, Hengki Ompu Sunggu, Primas Raras Priambodo, Yosua Hardi Nugroho, shania Prilla Davanti, Iwan Tricahyono berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.469/KC-XVI/ADK/09/2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk dengan Nomor : 161/Kuasa/2023/ PN Njk tertanggal 10 Oktober 2023 Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

**2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA C.q KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA C.q KANTOR WILAYAH X DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGERA C.q KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGERA LELANG (KPKNL)** berlamat di Jl Serayu Timur No.141 Madiun Jawa timur Dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus Kepada Aloysius Yanis Dhaniarto, Pangihutan Siagian, Fendy Purwanto, Heryantoro, Arlianti Vita, Nirmala Azizah, Fajar Andhika Eridani, Daryono, Fitria Ayuningtyas, Saiful Umam, Tomi Hermanto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Oktober

*Halaman 1 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 Nomor SKU-488/MK.1/2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk dengan Nomor : 164/Kuasa/2023/PN Njk tertanggal 17-10 2023 dan untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

**3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA C.q KEMENTERIAN AGRARIA C.q KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL C.q KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA TIMUR, C.q KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN NGANJUK** beralamat di Jl Dermojoyo No. 26 Payaman Kabupaten Nganjuk Jawa timur Dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus Kepada Djoni Soeyono, A.Ptnh, Rudy Purwanto A.Ptnh, nita Fadhila Uma, S.Tr, Bibit Purwaningsih, Yussy Bhayapradesita berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Surat Kuasa Tanggal 09 Oktober 2023 Nomor : 1191/35.18-600/X/2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk dengan Nomor : 160/Kuasa/2023/PN Njk tertanggal 10 Oktober 2023 dan untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

**4. YAYUK WINARTI** beralamat di Klagen Rt.002 Rw.002 Desa Klagen Kec Rejoso Kab Nganjuk untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 18 September 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk pada tanggal 19 september 2023 dengan Nomor Register 26/Pdt.G/2023/PN Njk, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada bulan April 2018 telah terjadi Perjanjian Pinjaman dengan jumlah pinjaman Rp. 200.000.000,- dengan jangka waktu 24 bulan antara Penggugat dengan BRI Unit Rejoso Kantor Cabang Nganjuk / Tergugat I.
2. Bahwa dalam perjanjian kredit tersebut dijaminan :

Halaman 2 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

### 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

- sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 1117 dengan luas tanah 850 m2, yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur, atas nama Sunar.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan
- Selatan : Tanah milik Jaswadi
- Timur : Tanah milik Sumiatun
- Barat : Tanah milik Suwardi

Untuk selanjutnya mohon disebut :

-----OBYEK SENGKETA-----

3. Bahwa perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I tidak dilakukan di Kantor dan atau dihadapan Notaris melainkan dilakukan di Kantor BRI Unit Rejoso. Hal ini jelas bertentangan dengan pasal 1320 KUH Perdata dengan jelas dan terang menyebutkan adanya 4 (empat ) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:

- a. **Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;**
- b. **Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;**
- c. **Suatu hal tertentu; dan**
- d. **Suatu sebab (causa) yang halal.**

Oleh karenanya perjanjian kredit tersebut tidak dilakukan sesuai peraturan dan undang-undang yang berlaku, maka sudah sepatutnya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum.

4. Bahwa atas perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I, Penggugat sama sekali tidak menerima/tidak diberi salinan surat Perjanjian Kredit, sehingga dalam hal ini tidak ada suatu keadaan terang dan itikad baik dalam pembuatan perjanjian oleh Tergugat I berkaitan dengan isi Perjanjian, nominal besaran Bunga, Denda dan Biaya-biaya lainnya yang timbul dari perjanjian tersebut. Dalam hal ini jelas bahwa Tergugat I selaku Kreditor telah melakukan kelalaian sehubungan dengan persyaratan dalam perjanjian kredit sehingga kesepakatan Perjanjian utang yang dilakukan Penggugat dan Tergugat cacat atau tidak sah. Sehubungan hal

Halaman 3 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk



tersebut diatas menyebabkan hak-hak Penggugat atas akses keterbukaan informasi sebagai konsumen tidak terpenuhi sebagaimana yang diatur dalam ketentuan

- **Pasal 4 ayat (3) dan ayat (7) mengenai Hak Konsumen UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen:**

- a) *Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;*
- b) *Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;*

- **Pasal 6 dan Pasal 21 POJK Nomor: 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan:**

**Pasal 6**

- (1) *Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyampaikan informasi kepada Konsumen tentang penerimaan, penundaan atau penolakan permohonan produk dan/atau layanan.*
- (2) *Dalam hal Pelaku Usaha Jasa Keuangan menyampaikan informasi tentang penundaan atau penolakan permohonan produk dan/atau layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyampaikan alasan penundaan atau penolakannya kecuali diatur lain oleh peraturan perundang-undangan.*

- **Pasal 21**

*Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib memenuhi keseimbangan, keadilan, dan kewajaran dalam pembuatan perjanjian dengan Konsumen.*

5. Bahwa telah jelas dan secara tegas ketentuan sebagaimana posita nomor 4. Bahwa Penggugat selaku konsumen dalam sektor keuangan memiliki hak untuk mengakses keterbukaan informasi guna melindungi kepastian hukum atas kedudukannya sebagai nasabah dari Tergugat I, dan sebaliknya Tergugat sebagai pelaku usaha harus memberikan pelayanan secara professional dan berkewajiban menjalankan tugas dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wewenangnyanya yaitu salah satunya adalah memenuhi hak daripada konsumen.

6. Bahwa pada awal mulanya pembayaran angsuran berjalan dengan baik, dan lancar dengan angsuran sebesar Rp. 10.000.000,-/bulan selama kurang lebih 14 bulan dari jangka waktu kredit 24 bulan yang berarti sisa 8 bulan lagi lunas. Hal tersebut membuktikan Penggugat adalah debitur yang beritikad baik.
7. Bahwa Penggugat sebelumnya juga mempunyai pinjaman sebesar Rp. 1.500.000.000,- kepada Tergugat I, dan telah diselsaikan oleh Penggugat dengan status Lunas, hal ini membuktikan kembali bahwa Penggugat adalah debitur yang beritikad baik.
8. Bahwa kemudian pada Maret 2020 terjadi wabah Covid 19 yang terjadi secara global, dimana Pemerintah mengambil kebijakan pembatasan Sosial ( lock down) dan menjadikan Covid 19 sebagai Bencana Nasional sesuai dengan KEPRES No. 12 tahun 2020. Hampir semua jenis bidang usaha mengalami kesulitan, termasuk usaha Penggugat yang mengalami kesulitan dan **penurunan omset yang sangat drastis sekitar 75- 80%**, meskipun demikian Penggugat tetap berupaya mengelola usaha dengan baik agar bisa kembali pulih,
9. Bahwa mulai saat itu usaha Penggugat mulai semakin menurun, sehingga belum mampu melakukan mengangsur pinjamannya kepada Penggugat, karena pada saat itu Penggugat lebih mendahulukan menyelesaikan pinjaman yang lebih besar kepada Tergugat I yaitu pinjaman Rp. 1.500.000.000,-. Yang kemudian Penggugat akan segera menyelesaikan pinjamannya yang Rp. 200.000.000,-, akan tetapi pihak Tergugat I mulai melakukan penagihan dengan penekanan/intimidasi kepada Penggugat seperti menawarkan asset jaminan Penggugat kepada teman-teman Penggugat yang bertujuan mengintimidasi dan menjatuhkan mental Penggugat dan keluarganya.
10. Bahwa sebagai bukti itikad baik dari Penggugat, pada bulan April menemui pihak Tergugat I yaitu Kepala Unit BRI Rejoso dan melakukan negosiasi dalam hal akan menyelesaikan pinjamannya Rp. 200.000.000,- , kemudian telah sepakat bahwa Penggugat akan melunasi pokok pinjaman dengan cara di tempo dan atau pelunasan bertahap pembayaran pokok,

Halaman 5 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

#### 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

pada tanggal 10 April 2023 Penggugat melakukan pembayaran Rp. 25.000.000,-.

11. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan jo **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020** Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*, jo **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 48/POJK.03/2020** Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*, maka Lelang bukan jalan yang terbaik Penggugat tetapi malah menghancurkan usaha Penggugat yang sudah di rintis oleh Penggugat selama ini
12. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut di atas, dalam keadaan normal ( di luar musibah Pandemi Covid 19 ), untuk mengatasi problem angsuran Tergugat I dapat melakukan kebijakan sebagai berikut :
  - a. **Penjadwalan kembali ( rescheduling )**, yaitu dengan merubah jangka waktu kredit yang memungkinkan debitur mampu mengangsur kembali, dan bilamana perlu dengan penambahan kredit.
  - b. **Persyaratan kembali ( reconditioning )** yaitu dengan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, tidak hanya pada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja.
  - c. **Penataan kembali ( restructuring )**, yaitu berupa perubahan syarat-syarat kredit yang antara lain : penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, dan penambahan fasilitas kredit.

Kemudian berdasarkan Peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dalam Bab 1 Pasal 1 butir ke 26 menegaskan bahwa : **Restrukturisasi Kredit** adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang

Halaman 6 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

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





mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

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

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

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

13. Bahwa sebagai akibat Pandemi Covid 19 sebagaimana tersebut di atas seharusnya Tergugat I mematuhi **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 48/POJK.03/2020** Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019* jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*, Tergugat I tidak boleh bersikukuh untuk melakukan lelang objek jaminan. Penggugat menghendaki adanya pembagian resiko, relaksasi dan penjadwalan kembali ( *rescheduling* ) sisa Pokok Pinjaman tanpa harus dibebani membayar bunga, denda , administrasi dan lain – lain.
14. Bahwa dampak / efek domino dari Pandemi Covid 19 hingga saat ini masih berlanjut di tambah dengan kenaikan harga BBM yang semakin membuat masyarakat dan pelaku usaha semakin terpuruk terbebani, sehingga terpaksa usaha jual beli mobil harus tutup dan asset yang digunakan untuk showroom mobil terpaksa harus dijual untuk melunasi pinjaman Penggugat kepada Tergugat I yang Rp. 1.500.000.000 , Padahal menurut pasal 1245 KUH Perdata ditegaskan sebagai berikut : “**Tidak ada**



*penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang karena untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya”*

15. Bahwa pada tanggal 23 Juni 2023 Penggugat sangat terkejut menerima Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. B.1417-KC-XVII/ADK/06/2023 yang akan di lakukan tanggal 26 Juli 2023 dengan KPKNL No. S-1051/KNL.1006/2023 atas OBYEK SENGKETA. Jelas saja Penggugat sangat terkejut karena Penggugat telah melakukan kesepakatan dengan pihak Tergugat I yaitu Kepala Unit BRI Rejoso bahwa pinjaman akan dilunasi dengan pembayaran pokok pinjaman dengan ditempo dan atau bertahap, dimana Penggugat membuktikan itikad baiknya dengan melakukan pembayaran pokok sejumlah Rp. 25.000.000, seperti yang di sebut dalam posita 10.
16. Bahwa Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan penjualan secara lelang pada tanggal 26 Juli 2023 atas objek hak tanggungan, guna melunasi pinjaman Penggugat, Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III menjual Objek a quo secara lelang kepada Tergugat IV dimana lelang tersebut dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum oleh karena penjualan objek hak tanggungan tidak dilakukan dengan harga yang wajar hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 49 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan :

**Pasal 49**

*”Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.”*

17. Bahwa kemudian berdasarkan Pasal 44 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan :

**Pasal 44**

- (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. **penilaian oleh Penilai;** atau

b. . . . . dst

Dengan demikian sebagaimana ketentuan diatas maka penjualan objek hak tanggungan harus didasarkan pada nilai oleh tim penilai yang Independen.

18. Bahwa selain itu seharusnya Tergugat II tidak menerima dan atau melaksanakan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I oleh karena selain dari pada penentuan harga limit yang tidak wajar, Tergugat II juga telah melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan Pasal 50 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan :

## **Pasal 50**

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

Dengan demikian seharusnya dilakukan dan atau dilaksanakan Penilaian terlebih dahulu oleh Kantor Jasa Penilai Publik terhadap Objek a quo oleh karena penentuan harga limit yang dijadikan dasar oleh Tergugat I dalam mendaftarkan permohonan lelang telah bertentangan dengan ketentuan Perundang – Undangan.

19. Bahwa tindakan Tergugat II yang menerima permohonan lelang Tergugat I merupakan tindakan yang tidak sesuai dan atau bertentangan dengan tugas dan fungsinya, hal tersebut sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1 ayat 8 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan :

## **Pasal 1**

*"8. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang*

Halaman 9 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

### 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

*mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik Negara, kekayaan Negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang - Undangan."*

20. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III yang melakukan penjualan lelang objek hak tanggungan yang harga limitnya tidak wajar atau jauh lebih rendah dari harga pasar adalah tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum serta sangat merugikan Penggugat, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan oleh karenanya penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.

21. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan ke Pengadilan Negeri Nganjuk sehubungan dengan adanya Tindakan Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III sehingga berakibat merugikan hak dan kepentingan Penggugat terhadap hak tanggungan atas nilai jaminan dalam pengikatan Agunan Hak Milik Para Pengugat yaitu :

- sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 1117 dengan luas tanah 850 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur, atas nama Sunar.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jalan

Selatan : Tanah milik Jaswadi

Timur : Tanah milik Sumiatun

Barat : Tanah milik Suwardi

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

22. Bahwa Penggugat sangat keberatan atas tindakan TERGUGAT, yang telah mengajukan lelang jaminan atas : Sertipikat Hak Milik Nomor 1117 dengan luas tanah 850 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur, atas nama Sunar, dengan Harga Limit Lelang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sangat jauh

*Halaman 10 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah harga pasar, hal ini mengakibatkan **kerugian Materiil** terhadap Penggugat **sebesar Rp. 1.755.000.000,-** (satu milyar tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

- Luas tanah : 850 m2
- Luas bangunan : 610 m2
- Harga tanah : Rp. 500.000./meter
- Harga bangunan : Rp. 3.000.000./meter
- Nilai taksasi :
  - 850 m2 x Rp. 500.000, : Rp. 425.000.000,-
  - 610 m2 x Rp. 3.000.000, : Rp. 1.830.000.000,
- Total nilai wajar : Rp. 2.255.000.000,

Maka dengan demikian terjadi kerugian yaitu selisih antara nilai wajar dengan limit lelang sebesar : Rp. . 2.255.000.000 – Rp. 500.000.000,- = **Rp. 1.755.000.000.**

Disamping itu Penggugat juga menderita Kerugian immateriil berupa Perasaan tidak tenang, rasa takut, gelisah dan gusar karena terancam kehilangan rumah akibat tekanan terus menerus oleh Tergugat sehingga mengganggu aktifitas pekerjaan Para Penggugat sehari – hari yang bila mana dihitung dengan nominal uang tidak berlebihan apabila **kerugian Immaterial sebesar Rp. 1.500.000.000,-** (satu milyar lima ratus juta rupiah).

23. Bahwa oleh karena Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum maka penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan atas Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1117 dengan luas tanah 850 m2, yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur, atas nama Sunar adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Maka pembelian lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum.
24. Bahwa oleh karena lelang tersebut mengesampingkan adanya **Overmacht atau Pandemi Covid 19**, dan tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata, jo Pasal 1365 KUH

Halaman 11 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

#### 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

Perdata jo Pasal 224 HIR jo Pasal 19 ayat 1 dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa lelang selayaknya menurut hukum harus **dengan perintah Pengadilan Negeri atau dengan fiat Pengadilan**. Jika hak tanggungan **dijual dengan sukarela** berdasarkan kesepakatan antara Pemberi Hak Tanggungan (Penggugat) dengan pemegang hak tanggungan (Tergugat I), maka tidak memerlukan perintah Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat 2 jo Pasal 6 jo Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, jo Yurisprudensi MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA Nomor : 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984. Dan mengingat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut mencantumkan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang berarti kedudukannya sama dengan putusan Pengadilan, maka sepanjang penjualan Objek hak tanggungan **"melalui pelelangan umum"** harus ada perintah **KETUA PENGADILAN NEGERI**. Sehingga memiliki sifat memaksa dan memiliki derajat yang sama dengan eksekusi terhadap putusan Pengadilan Negeri. Kalau tidak ada perintah **KETUA PENGADILAN NEGERI**, maka Lelang tersebut batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Dengan demikian penjualan hak tanggungan melalui pelelangan umum tidak boleh hanya merujuk pada satu pasal yang berdiri sendiri, yaitu Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tanpa memperhatikan pasal-pasal yang lain, maupun peraturan perundang-undangan yang diterbitkan oleh Bank Indonesia dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, dimana dalam Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa lelang hak tanggungan memiliki dua cara, yaitu : **PERTAMA** : melalui pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri dan cara yang **KEDUA** : melalui jual beli sukarela.

25. Bahwa berdasarkan fakta hukum **TERGUGAT** dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi **"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian terhadap orang lain mewajibkan orang yang"**

Halaman 12 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

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



***karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”***

Bahwa menurut **MARIAM DARULZAMAN** bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan perbuatan sebagai sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

- 1) Bahwa harus ada perbuatan yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negative, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat.
- 2) Perbuatan itu harus melawan hukum.
- 3) Ada kerugian.
- 4) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
- 5) Adanya kesalahan

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

**A. Adanya suatu perbuatan :**

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

**B. Perbuatan tersebut melawan hukum :**

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

- a. Perbuatan yang melanggar Undang-undang yang berlaku
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku;
- c. Perbuatan yang bertentangan oleh dengan kewajiban hukum si pelaku;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*)
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain



*(indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk  
verreker betaant ten aazein van ande person of goed)*

**C. Adanya kesalahan dan pihak pelaku**

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

**D. Adanya kerugian bagi korban**

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

**E. Adanya Hubungan kausalitas antara Perbuatan dengan Kerugian**

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

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa agar Agunan yang telah dipasang hak Tanggungan Hak Milik Penggugat tidak mengalami kerugian fatal dan berkelanjutan, maka Penggugat mengajukan Gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Nganjuk agar menurut hukum dipulihkan hak – haknya nilai Tanggungannya agar sesuai dengan harga umum.

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

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

### PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membatalkan lelang atas OBYEK SENGKETA
3. Menyatakan **Pandemi Covid 19** adalah peristiwa **Overmacht**
4. Menyatakan lelang harus atas perintah Pengadilan
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**.
6. Menyatakan lelang yang telah di lakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah **Perbuatan Melawan Hukum dan Batal Demi Hukum**.
7. Menyatakan pembelian Lelang yang telah di lakukan Tergugat IV adalah **Perbuatan Melawan Hukum, tidak sah dan Batal Demi Hukum**.
8. Menyatakan objek jaminan yaitu :
  - 1) sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 1117 dengan luas tanah 850 m2, yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur, atas nama Sunar.  
Dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : Jalan  
Selatan : Tanah milik Jaswadi  
Timur : Tanah milik Sumiatun  
Barat : Tanah milik Suwardi

Halaman 15 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

#### 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)



Adalah sebagai **OBJEK SENGKETA**

9. Menyatakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat III atas Objek Sengketa cacat hukum juga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
10. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk tidak melakukan peralihan hak atas Objek Sengketa dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara Tanggung Renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar **Rp. 1.755.000.000,-** (satu milyar tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) dan kerugian Immaterial sebesar **Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).**
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV membayar uang paksa (Dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) Kepada para Penggugat untuk setiap keterlambatan dalam menjalankan Putusan dalam Perkara aquo;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV untuk tunduk dan patuh pada perkaraa *quo* dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hokum tetap.
14. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi.

**SUBSIDAIR :**

Apabila Pengadilan Negeri Nganjuk berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex a quo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap sendiri dipersidangan, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III datang menghadap Kuasanya, sedangkan Tergugat IV berdasarkan panggilan relas pertama tanggal 20 September 2023, Relas Panggilan kedua tanggal 12 Oktober 2023 dan relas panggilan ketiga tanggal 25 Oktober 2023 tidak hadir atau menyuruh wakil atau kuasanya menghadap dipersidangan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan para pihak melalui mediasi dengan mediator hakim yaitu M Hasanudin H, SH.MH berdasarkan penetapan Nomor : 26/Pen.Pdt.G/2023/ PN Njk ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi oleh Mediator tertanggal 19 Desember 2023 dimana dinyatakan bahwa upaya mediasi telah dilakukan secara maksimal namun tidak berhasil, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini oleh Majelis Hakim dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat, atas pembacaan Surat Gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I menyampaikan jawabannya pada tanggal 17 Januari 2024 yang isinya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### A. GUGATAN *ERROR IN PERSONA*

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya hanya memasukkan BRI KC Nganjuk sebagai Tergugat I, meskipun kredit yang diterima oleh Penggugat bersumber dari BRI Unit Rejoso Utara selaku kreditor;
2. Bahwa Mengingat Tergugat I tidak terlibat dalam pelaksanaan penyaluran kredit BRI Unit Rejoso Utara kepada Penggugat, maka Penggugat kurang menarik pihak BRI Unit Rejoso Utara sebagai Tergugat (*plurium litis consortium*);
3. Bahwa Berdasarkan hal tersebut, gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah cacat secara formil dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

### B. GUGATAN *ERROR IN OBJECTO*

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa Penggugat menerima kredit dari BRI Unit Rejoso Utara sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah);
2. Bahwa Berdasarkan Surat Pengakuan Hutang (SPH) No: PK1904 U4R2/ 3756/04/2019 tanggal 29 April 2019, Penggugat menerima Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dengan jangka waktu selama 24 (dua puluh empat) bulan;
3. Bahwa Terdapat kekeliruan dalam obyek sengketa yang tertuang dalam gugatan a quo;

Halaman 17 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk



4. Bahwa Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah cacat secara formil dan harus dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

**C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)**

1. Bahwa setelah Tergugat I pelajari dalil gugatan yang diajukan Penggugat, maka sesungguhnya gugatan yang diajukan Penggugat pada intinya adalah untuk menolak lelang agunan kredit yang dilakukan Tergugat I;
2. Bahwa namun demikian, Penggugat tidak sekalipun menyatakan secara jelas dan benar latar belakang dilakukan lelang tersebut;
3. Bahwa Dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan fakta yang terjadi secara nyata dilakukan baik oleh Tergugat I, BRI Unit Rejoso Utara, maupun Penggugat sendiri;
4. Bahwa oleh karena itu, karena gugatan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi syarat jelas dan lengkap serta adanya ketidaksesuaian antara fakta mengenai alasan dilakukan lelang dengan dalil gugatan dari Penggugat, maka sudah jelas bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang obscuur libel;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang obscuur libel oleh Majelis Hakim.

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengajukan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
3. Bahwa dalam gugatan Penggugat terlihat jelas dalil Penggugat tanpa dasar/fakta hukum apapun karena dalil Penggugat pada dasarnya hanya menuduh tanpa menyebutkan dengan jelas fakta hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I sehingga semakin jelas bahwa tuduhan Penggugat kepada Tergugat I hanya

*Halaman 18 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk*



merupakan fitnah yang tidak berdasar.

4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, Tergugat I akan menerangkan sebagai berikut:
5. Bahwa Penggugat **bukan** merupakan debitur dari Tergugat I dengan nominal kredit yang diterima sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) sebagaimana yang dituangkan dalam gugatan a quo.
6. Bahwa Penggugat merupakan debitur dari BRI Unit Rejoso Utara berdasarkan Surat Pengakuan Hutang (SPH) No: PK1904U4R2/3756/04/2019 tanggal 29 April 2019 dengan plafond kredit sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 24 (dua puluh empat) bulan.
7. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kreditnya, Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1117/Mlorah atas nama SUNAR yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02697/2019.
8. Bahwa fasilitas kredit Penggugat telah dinyatakan bermasalah karena tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana telah disepakati, sehingga Tergugat I berdasarkan Surat Pengakuan Hutang (SPH) serta ketentuan pada Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengajukan hak hukum yang dimilikinya dimana sebagai pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak preferensi dan dapat melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) melalui Tergugat II sebagai Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL).
9. Bahwa namun demikian dengan wanprestasinya Penggugat, Tergugat I tidak serta merta melaksanakan hak Tergugat I untuk menjual objek Hak Tanggungan.
10. Bahwa dalam hal ini, BRI Unit Rejoso Utara memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan berikut:

Halaman 19 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk



1. Surat Peringatan I No B 071 /KC-XVI/MKR/07/2021  
tanggal 11 Juli 2021
2. Surat Peringatan II No B. 011/KC-XVI/MKR/08/2021  
tanggal 25 Agustus 2021
3. Surat Peringatan III No B 019 /KC XVI/MKR/09/2021  
tanggal 17 September 2021

yang pada intinya meminta kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Penggugat.

11. Bahwa Mengingat Tergugat I adalah pemegang Hak Tanggungan atas obyek sengketa a quo, maka Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui Surat BRI Kantor Cabang Nganjuk No: B.416/KC-XVI/ADK/02/2023 tanggal 24 Februari 2023 perihal Permohonan Lelang dan Permohonan Surat Pengantar SKPT;
12. Bahwa Tergugat I melakukan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 27 Juni 2023 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Juli 2023 melalui media massa setelah mendapat penetapan jadwal lelang melalui Tergugat II pada tanggal 22 Juni 2023 berdasarkan Surat KPKNL Madiun No: S-1051/KNL.1006/2023;
13. Bahwa Berdasarkan duduk perkara di atas, maka dengan hormat Tergugat I menyampaikan argumentasi terhadap gugatan Penggugat.
14. Bahwa Dalil Penggugat pada nomor 3 gugatan a quo adalah **tidak tepat/keliru**, karena Syarat Sah Perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerduta tidak mensyaratkan pembuatan perjanjian wajib dilakukan melalui notaris. Sepanjang para pihak dalam perjanjian **sepakat untuk mengikatkan diri pada perjanjian**, maka perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat bagi para pihak (pacta sunt servanda).
15. Bahwa Tergugat I tidak dapat memberikan salinan Surat Pengakuan Hutang (SPH) kepada Penggugat mengingat Penggugat bukan





merupakan debitur dari Tergugat I selaku BRI Kantor Cabang Nganjuk, namun apabila Penggugat berkeinginan untuk meminta salinan SPH, maka Penggugat dapat mengajukan permintaan tersebut kepada BRI Unit Rejoso Utara.

16. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan: **“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”**.
17. Bahwa Maka sudah jelas bahwa Tergugat I memiliki hak yang dijamin oleh Undang-Undang untuk melakukan penjualan atas obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.
18. Bahwa dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat II tidak memenuhi prosedur pelaksanaan lelang adalah **tidak benar**, karena Tergugat I memiliki hak yang dijamin oleh Undang-Undang untuk melakukan eksekusi atas aset yang telah diikat dengan Hak Tanggungan dan Tergugat I telah memenuhi syarat sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Para Penggugat pun tidak mampu memberikan dasar hukum logis yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya terhadap argumentasi yang disampaikan Para Penggugat
19. Bahwa dengan demikian menurut hukum, tidak ada lagi permasalahan hukum yang perlu dikedepankan dalam kaitannya dengan perbuatan/tindakan hukum Tergugat I. Oleh karenanya sangatlah berdasarkan hukum apabila petitum gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo ini ditolak dan tidak dapat diterima.

M a k a :

berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat I dengan ini memohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat memutus dengan Amar Putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam gugatan *a quo*.

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon agar kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat II telah menyampaikan Jawabannya yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II tegaskan, objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah sebidang tanah seluas 850 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1117 atas nama Sunar terletak di Desa/Kelurahan Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, yang menjadi jaminan atas perjanjian kredit antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Nganjuk selaku Kreditur *in casu* Tergugat I dengan Sunar selaku Debitur *in casu* Penggugat, yang kemudian telah laku terjual kepada Tergugat IV.
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga risalah lelang tidak mempunyai kekuatan hukum, karena:
  - a. Penjualan objek sengketa tidak dilakukan dengan harga wajar dan penilaian atas objek sengketa tidak dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik sehingga melanggar ketentuan dalam PMK 27/PMK.06/2016.
  - b. Pelaksanaan lelang atas objek sengketa tidak dilakukan dengan perintah Pengadilan Negeri atau fiat Pengadilan.
4. Bahwa Tergugat II membantah dalil-dalil Penggugat tersebut, karena:

Halaman 22 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan prosedur dan tata cara yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan.
- b. Penjual bertanggung jawab dan mempunyai kewenangan dalam hal menetapkan nilai limit dalam lelang atas objek sengketa dan penetapan nilai limit yang dilakukan oleh Penjual telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- c. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa merupakan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang memberikan Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan hak dan kewenangan untuk melakukan penjualan barang jaminan melalui penjualan umum/*parate eksekusi* sehingga lelang tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum.

## I. DALAM EKSEPSI

### A. Eksepsi *Non Adimpleti Contractus*

1. Bahwa perjanjian yang ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian timbal balik atau perjanjian kredit yang kedua prestasi secara timbal balik berhubungan erat satu sama lain, maka jika pihak yang menuntut pemenuhan dari pihak lain, pihak yang menuntut harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati pihak yang bersangkutan.
2. Bahwa Penggugat tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I berdasarkan Surat Peringatan I Nomor B.071/KC-XVI/MKR/07/2021 tanggal 11 Juli 2021 maka Penggugat telah tidak memenuhi prestasi.
3. Bahwa dengan demikian, Penggugat tidak berhak menggugat Tergugat I selaku Kreditur apabila Penggugat selaku Debitur sendiri tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### B. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/ Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat berupa gugatan perbuatan melawan hukum atas permasalahan

Halaman 23 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk



pelaksanaan lelang terhadap objek tanah berikut bangunannya berdasarkan SHM Nomor 1117 atas nama Sunar.

2. Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPdata sangat jelas sekali unsur yang masuk Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang terdiri dari: 1) Adanya suatu perbuatan, 2) Perbuatan tersebut melawan hukum, 3) Adanya kesalahan dari pihak tertentu, 4) Adanya kerugian bagi Korban, 5) Adanya hubungan kausalitas.
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada gugatannya yang menyatakan Tergugat II dalam melaksanakan lelang objek perkara *a quo* melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil-dalil yang tidak tepat dan kabur karena sama sekali tidak dapat menunjukkan perbuatan dari Tergugat II secara spesifik yang dianggap melanggar terhadap suatu ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa gugatan semakin menunjukkan adanya kekaburan dan ketidakjelasan yang ditunjukkan pada posita dan petitum gugatan *a quo*, di mana pada positanya Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum dan perbuatan melawan hukum khususnya dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV. Namun dalam petitumnya meminta Majelis Hakim menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk melakukan suatu tindakan berupa pembatalan lelang, dan tidak melakukan proses peralihan objek perkara *a quo*
5. Bahwa faktanya telah jelas adanya hubungan hukum antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur dalam suatu perjanjian, yang dalam perjalanannya berkaitan dengan adanya apabila terdapat permasalahan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut berupa wanprestasi, bukan dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Sedangkan dalam perjanjian tersebut, Tergugat II tidak terlibat atau terikat secara hukum sehingga Penggugat juga tidak tepat dan kabur dalam merumuskan hubungan hukum dalam gugatan perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPdata, telah jelas diatur perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak di dalam perjanjian saja, tidak dapat merugikan pihak ketiga (dhi. Tergugat II). Selain itu, merujuk kepada

Halaman 24 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk



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”.

7. Bahwa dengan ketidakjelasan dalam merumuskan hubungan hukum, posita dan petitum dalam gugatan tersebut menyebabkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libels*). Untuk itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.

### **A. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit**

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 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 Sunar selaku Debitur.
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Surat Pengakuan Hutang Nomor PK1904U4R2/3756/04/2019 tanggal 29 April 2019 adalah Sunar selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur dengan barang jaminan SHM Nomor 1117 atas nama Sunar.
3. Bahwa Penggugat secara sadar melakukan tindakan hukum dengan menyerahkan objek sengketa sebagai barang jaminan kredit Tergugat I untuk dibebankan dengan Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan Nomor 02697/2019 tanggal 27 Agustus 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 467/2019 tanggal 20 Mei 2019.

4. Bahwa faktanya, Debitur tidak dapat melunasi 100% utangnya kepada Tergugat I. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Debitur telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk tanggung jawab sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
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 1338 KUHPerdata).
6. 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 dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukan Tergugat I.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

## B. Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

1. Bahwa objek sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit kepada Tergugat I yang tertuang dalam Surat Pengakuan Hutang Nomor PK1904U4R2/3756/04/2019 tanggal 29 April 2019 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan

Halaman 26 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 02697/2019 tanggal 27 Agustus 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 467/2019 tanggal 20 Mei 2019.

2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang 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.
3. Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Kardiman Hardi atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
4. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT 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 peraturan Hukum Acara Perdata.
5. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Sunar melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
6. Bahwa konsekuensi atas *wanprestasi*/cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Debitur, terlebih Penggugat tidak membayar angsuran kepada Tergugat I. Artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi eksekusi lelang sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utang Debitur kepada Tergugat I.

Halaman 27 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

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



7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek sengketa telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Debitur dengan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek sengketa adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

**C. Kedudukan KPKNL sebagai perantara**

1. Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
2. Bahwa UU Hak Tanggungan memberikan kekuasaan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
3. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK 213/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.
4. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor B.416/KC-XVI/ADK/02/2023 tanggal 24 Februari 2023 dari Tergugat I selaku Penjual sehingga kedudukan Tergugat II dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang.



5. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang *a quo*, Tergugat II selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10 PMK Lelang.
6. Bahwa oleh karena Tergugat II hanya bertindak sebagai perantara lelang maka Penggugat tidak dapat membebaskan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat II sebagaimana yang didalilkan Penggugat, terlebih adanya surat pernyataan dari Tergugat I yang menyatakan membebaskan Tergugat II dari segala tuntutan, sehingga tindakan Penggugat yang membebaskan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Madiun untuk membayar ganti kerugian adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

#### D. Uraian Prosedur Lelang

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita angka 23 halaman 9 gugatan yang pada pokoknya menyatakan Lelang yang dilaksanakan pada tanggal 26 Juli 2023 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
2. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah sesuai dengan prosedur lelang, dengan tahapan proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:
  - a) Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II 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 Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PMK 213/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT.

- b) Bahwa objek perkara *a quo* merupakan barang milik Penggugat untuk dijadikan barang jaminan utang kepada Tergugat I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Surat Pengakuan Hutang Nomor PK1904U4R2/3756/04/2019 tanggal 29 April 2019, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02697/2019 tanggal 27 Agustus 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 467/2019 tanggal 20 Mei 2019.
- c) Bahwa pada perkembangannya dikarenakan Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa hutangnya, maka Tergugat I menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada Penggugat agar segera melunasi kreditnya.
- d) Bahwa dikarenakan Tergugat I masih tidak dapat melunasi kewajibannya, maka Tergugat III melalui Surat Pernyataan Nomor B.416/KC-XVI/ADK/02/2023 tanggal 24 Februari 2023 Tergugat I telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (Wanprestasi), dan selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UUHT, Tergugat I urut Permohonan Lelang Nomor B.416/KC-XVI/ADK/02/2023 tanggal 24 Februari 2023, mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada KPKNL Madiun *in casu* Tergugat II.
- e) Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Tergugat II melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui **dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**. Sesuai Pasal 1 angka 10 PMK Lelang yang dimaksud dengan "Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang" adalah "*Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang sehingga meyakinkan*

Halaman 30 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

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



*Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek lelang, dan Objek lelang dapat dilelang".*

- f) Bahwa sesuai Pasal 11 PMK 213/2020, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.
  - g) Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S-1051/KNL.1006/2023 tanggal 22 Juni 2023.
  - h) Bahwa Tergugat I selaku Penjual/Kreditur selanjutnya telah memberitahukan kepada Penggugat selaku Debitur/Tereksekusi perihal pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* melalui surat Nomor B.1417-KC-XVI/ADK/06/2023 tanggal 23 Juni 2023.
  - i) Bahwa pelelangan objek perkara *a quo* telah diumumkan oleh Penjual melalui Selebaran tanggal 27 Juni 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Surat Kabar Harian Koran Memo tanggal 12 Juli 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
  - j) Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PMK 213/2020, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 95143/2023 tanggal 21 Juli 2023.
  - k) Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan hutang Penggugat sebagai objek lelang telah laku terjual kepada Tergugat IV (Pembeli Lelang) dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 375/50/2023 tanggal 26 Juli 2023 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum.
3. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil Posita dan Petitum Gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang ditujukan kepada Tergugat II, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikategorikan sebagai PMH sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai PMH haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Harus ada perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- 3) Harus ada unsur kesalahan;
- 4) Harus ada kerugian yang diderita;
- 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Untuk itu, dikarenakan gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur dimaksud, maka dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali

5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek perkara *a quo* cacat hukum dan harus dibatalkan jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

## E. Jawaban atas Dalil-Dalil Penggugat

### 1. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Penjualan Objek Sengketa Tidak Dilakukan Dengan Harga Yang Wajar dan Penilaian Tidak Dilakukan Oleh Kantor Jasa Penilai Publik

- a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita angka 16 s.d 18 halaman 6 dan 7 gugatan yang pada pokoknya menyatakan penjualan objek sengketa tidak dilakukan dengan harga wajar dan penilaian atas objek sengketa tidak dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik sehingga melanggar ketentuan dalam PMK 27/PMK.06/2016.

Halaman 32 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk





- b. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan lelang atas objek sengketa *a quo* dilaksanakan pada tanggal 26 Juli 2023 sesuai Risalah Lelang Nomor 375/50/2023 tanggal 26 Juli 2023, yang artinya juklak lelang yang digunakan adalah PMK Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK Lelang) dan bukan PMK Nomor 27/PMK.06/2016, sehingga jelas membuktikan dasar hukum yang didalilkan oleh Penggugat adalah keliru.
- c. Bahwa sesuai dengan Pasal 1 angka 26 PMK Lelang dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan "*Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang*". Bahwa dengan demikian, harga lelang sepenuhnya ditentukan oleh Pembeli lelang.
- d. Bahwa namun apabila yang dimaksud Penggugat adalah nilai limit lelang, dapat Tergugat II sampaikan bahwa penentuan nilai limit sepenuhnya menjadi tanggung jawab Tergugat I selaku Penjual. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan berikut ini:
- 1) Pasal 1 angka 25 PMK Lelang, Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
  - 2) Pasal 13 ayat (1) PMK Lelang, Penjual bertanggung jawab terhadap keabsahan dokumen persyaratan lelang dan penetapan Nilai Limit;
  - 3) Pasal 47 ayat (1) dan (2) PMK Lelang, Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit dan penetapannya menjadi tanggung jawab Penjual;
  - 4) Pasal 52 ayat (5) PMK Lelang, KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.
- e. Bahwa sesuai data yang disampaikan Tergugat I selaku Penjual kepada Tergugat II, penetapan nilai limit sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan Penaksiran dari Tim Penaksir Tergugat I tanggal 17 Oktober 2023 telah sah dan tidak bertentangan dengan hukum karena nilai likuidasi atas objek sengketa ditetapkan sebesar Rp486.000.000,- (empat ratus delapan puluh enam juta rupiah) yang berarti tidak melebihi Rp5.000.000.000,000 (lima miliar rupiah) yang



harus melibatkan penilai independent sebagaimana ketentuan Pasal 49 PMK Lelang.

- f. Bahwa sesuai fakta di atas telah jelas juga bahwa nilai Limit yang ditetapkan oleh Penjual pada lelang *a quo* adalah di atas nilai likuidasi sehingga penetapan nilai limit tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 51 PMK Lelang.
- g. Bahwa selain itu, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 disebutkan bahwa ***“pelelangan yang telah sesuai prosedur hukum tidak dapat dibatalkan walaupun harga limit lelang dianggap terlalu rendah, sehingga lelang tetap sah dan risalah lelang tidak dapat dibatalkan”***.
- h. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa penetapan nilai limit lelang dan harga limit lelang atas objek sengketa, telah berdasarkan pada ketentuan dalam PMK Lelang. Dengan demikian lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga secara hukum lelang tidak dapat dibatalkan.

## 2. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Lelang A Quo Harus Dengan Perintah Pengadilan Negeri Atau Fiat Pengadilan

- a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 9 angka 24 yang pada pokoknya menyatakan lelang *a quo* harus dengan perintah Pengadilan Negeri atau fiat Pengadilan.
- b. Bahwa dalil Penggugat yang demikian jelas sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali. Bahwa lelang objek sengketa *a quo* merupakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang didasarkan pada ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang menyatakan, ***“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”***
- c. Bahwa eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan secara:

Halaman 34 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk



- i. *parate eksekusi* berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT.
- ii. fiat eksekusi pengadilan melalui titel eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 14 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan.
- d. Bahwa teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya.
- e. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Surat Pengakuan Hutang Nomor PK1904U4R2/3756/04/2019 tanggal 29 April 2019 Penggugat telah menyetujui bahwa Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan berhak melakukan penjualan barang jaminan (*in casu* objek sengketa) melalui penjualan umum/*parate eksekusi*. Sehingga **pelaksanaan eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum.**
- f. Bahwa tata cara pelaksanaan penjualan (eksekusi) objek Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tersebut telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat lelang *a quo* dilaksanakan, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- g. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, peraturan menteri tersebut termasuk dalam jenis peraturan perundang-undangan yang diakui keberadaannya dan mengikat secara hukum.
- h. Bahwa lebih lanjut, Mahkamah Agung telah mengeluarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rumusan Rapat Pleno Kamar Perdata (SEMA 4 Tahun 2014)** yang menyatakan bahwa **terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang**, apabila terlelang tidak mau mengosongkan dapat langsung diajukan kepada ketua pengadilan tanpa melalui



gugatan. Dalil Penggugat bahwa lelang harus melalui putusan/fiat pengadilan jika dihubungkan dengan SEMA 4 Tahun 2014 maka **Mahkamah Agung mengakui dan membenarkan pelelangan yang dilakukan sendiri oleh kreditur (parate eksekusi).**

- i. Bahwa selain itu, dengan melihat sistem hukum yang kita anut bahwa Hakim tidak terikat mengikuti Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 3201/K/Pdt/1984, karena negara kita tidak menganut azas "*The binding force of precedent*" sebagaimana sistem hukum Anglo Saxon. Perlu pula dikemukakan bahwa putusan tersebut terbit sebelum beredarnya UU Hak Tanggungan. Dengan terbit dan berlakunya UU Hak Tanggungan pada tahun 1996, kiranya putusan tersebut sudah tidak dapat lagi dijadikan rujukan mengingat UU Hak Tanggungan telah menggantikan hukum jaminan sepanjang berkaitan dengan tanah. Kewenangan Kreditur melakukan parate eksekusi dilandasi asas Hak Tanggungan dari UU Hak Tanggungan dimana asas tersebut yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan telah jelas dan memberikan hak untuk melakukan parate eksekusi tanpa melalui pengadilan negeri.
- j. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, telah jelas bahwa lelang objek sengketa *a quo* yang tata cara pelaksanaannya berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan itu sendiri, sehingga pelaksanaan eksekusi objek sengketa *a quo* adalah sah dan mengikat secara hukum dan dapat dilakukan tanpa fiat pengadilan.

### **3. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Tindakan Pelelangan Yang Dilakukan Tergugat III Melalui Tergugat II Menimbulkan Kerugian Materiil Penggugat Sebesar Rp1.755.000.000 (satu miliar tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) dan Kerugian Immateriil Sebesar Rp1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah)**

- b. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita angka 22 halaman 8 dan petitum angka 11 halaman 12 gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil Penggugat sebesar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.755.000.000 (satu miliar tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.

- b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
- c. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita dan Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).
- d. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat.
- e. Bahwa selain itu, oleh karena Tergugat II hanya bertindak sebagai perantara lelang maka Penggugat tidak dapat membebaskan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat II sebagaimana yang didalilkan Penggugat, terlebih adanya adanya pernyataan dari Tergugat I yang menyatakan membebaskan Tergugat II dari segala tuntutan, sehingga tindakan Penggugat yang membebaskan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Madiun untuk membayar ganti kerugian adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.
- f. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
  - 1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Halaman 37 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

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



Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

3) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

g. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

#### 4. Tanggapan Tergugat II Terhadap Tuntutan Penggugat Agar Putusan Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*)

a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada petitum angka 15 halaman 12 yang pada pokoknya memohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya.

b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 HIR. *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- 1) *gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;*
- 2) *gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- 3) *gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;*





- 4) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
  - 5) dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - 6) gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - 7) pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
- c. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
- d. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
- e. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka permohonan serta merta yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.
- f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dalil Penggugat yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) sudah sepatutnya untuk dikesampingkan.

### III. SIMPULAN

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat II berikan kesimpulan sebagai berikut:



- a. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan prosedur dan tata cara yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan.
- b. Penjual bertanggung jawab dan mempunyai kewenangan dalam hal menetapkan nilai limit dalam lelang atas objek sengketa dan penetapan nilai limit yang dilakukan oleh Penjual telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- c. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa merupakan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang memberikan Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan hak dan kewenangan untuk melakukan penjualan barang jaminan melalui penjualan umum/*parate eksekusi* sehingga lelang tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum.
- d. Tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

**Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.**

#### **IV. PETITUM**

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

##### **DALAM EKSEPSI:**

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

##### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 375/50/2023 tanggal 26 Juli 2023 adalah sah secara hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III telah menyampaikan Jawabannya yang isinya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### A. GUGATAN ERROR IN PERSONA

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum semestinya gugatan diajukan terhadap pihak yang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap PENGUGAT, atau terdapat hubungan kausalitas antara tindakan pihak yang digugat dengan kerugian yang dialami PENGUGAT.
- b. Bahwa dalam perkara *a quo* , PENGUGAT tidak mendalilkan secara tegas dan jelas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT III yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, dalam Putusan Mahkamah Agung No.639K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 menyatakan “Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.
- c. Bahwa tidak dijelaskan TERGUGAT III, yaitu Badan Pertanahan pada petitumnya tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum ataupun produk yang dikeluarkan oleh BPN yaitu sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 bahwa kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, antara lain jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atau sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak. Dengan demikian, gugatan yang disampaikan PENGUGAT telah keliru menarik pihak (*gemis aanhoeda nigheid*) dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk sebagai

Halaman 41 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT III, maka sudah sepatutnya menurut hukum, gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT III harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijeverklaard*).

## B. DASAR HUKUM DALIL GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

Penggugat dalam Gugatannya pada posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT III, sehingga dalil PENGGUGAT dalam gugatannya tidak memenuhi syarat formil. Hal tersebut di atas menyebabkan dalil gugatan tidak jelas.

## C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa bagian eksepsi mohon dianggap diulang kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan pada bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa dalam memproses peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Milik No. 918/Desa Singkalianyar, Kecamatan Prambon, Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk :

- a. Tidak melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yakni :
  - 1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997, tentang Pendaftaran Tanah;
  - 2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3/1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Tidak melanggar asas umum pemerintahan yang baik;
- c. Telah dengan cermat, teliti dan sudah dengan hati-hati dalam memproses.

3. Bahwa berdasarkan segala yang terurai di atas, dengan ini TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

### I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi TERGUGAT III

### II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Demikian Jawaban ini kami ajukan sebagai pertimbangan, apabila Majelis Hakim Yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).;

Halaman 42 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik atas jawaban secara keseluruhan untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanggal 23 Januari 2024, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Duplik tanggal 31 Januari 2024 ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti sebagai berikut :

1. Foto kopi foto screen shot bukti transfer sebesar Rp 25.100.000,-(dua puluh lima juta seratus ribu rupiah) Selanjutnya diberi Tanda bukti P-1;
2. Fotokopi bukti angsuran pokok sebesar Rp 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) Selanjutnya diberi Tanda bukti P-2;
3. Foto kopi print out rekening koran Selanjutnya diberi bukti Tanda P-3 ;
4. Foto kopi print out rekening koran selanjutnya diberi bukti tanda P-4 ;
5. Foto kopi Pengumuman pertama Lelang eksekusi Hak tanggungan KPKNL Madiun tanggal 27 Juni 2023 diberi tanda bukti P-5 ;
6. Foto kopi Permohonan Penangguhan Proses balik nama yang dibuat oleh Penggugat tanggal 15 Agustus 2023 diberi tanda bukti P-6 ;
7. Foto kopi berita acara yang diketik oleh sunar dan diketahui oleh saksi sudarsono diberi tanda bukti P-7 ;
8. Foto kopi foto screenshot SIPP PN Nganjuk diberi tanda bukti P-8 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup sesuai dengan Undang-Undang RI Nomor 13 Tahun 1982 tentang Bea Meterai jo. Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, serta bukti-bukti surat P-3,P-4, P-6, P-7 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-1, P-2, P-5 dan P-8 berupa fotokopi dari Fotokopi ;

Menimbang, bahwa Penggugat hanya mengajukan bukti surat tidak mengajukan saksi ; ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto kopi Surat Pengakuan Hutang no.SPH : PK1904UR2/3756/04/2019 Penggugat ada hutang sebesar Rp 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) selanjutnya diberi tanda T.I-1;

Halaman 43 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

#### 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

2. Foto kopi Panggilan I Penyelesaian Tunggakan Pinjaman Kupedes tertanggal 11 Juli 2021 selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Foto kopi Panggilan II Penyelesaian Tunggakan Pinjaman Kupedes tertanggal 25 Agustus 2021 selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Foto kopi Panggilan III Penyelesaian Tunggakan Pinjaman Kupedes tertanggal 17 September 2021 selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Foto Kopi Permohonan Lelang dan Permohonan Surat Pengantar SKPT tertanggal 24 Februari 2023 selanjutnya diberi tanda T.I-5 ;
6. Foto kopi pemberitahuan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 23 Juni 2023 selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Foto kopi Pengumuman Pertma Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 27 Juni 2023 selanjutnya diberi tanda T.I-7;
8. Foto kopi Pengumuman Kedua lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Juli 2023 pada harian koran selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8 ;
9. Foto kopi Penetapan Jadwal Lelang Deb An Sunar selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Foto kopi hasil pelaksanaan lelang selanjutnya diberi tanda T.I-10;
11. Foto kopi pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 11 Agustus 2023 selanjutnya diberi tanda T.I-11 ;
12. Foto kopi Risal Lelang Nomor : 375/50/2023 tanggal 26 Juli 2023 selanjutnya diberi tanda T.I-12 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup sesuai dengan Undang-Undang RI Nomor 13 Tahun 1982 tentang Bea Meterai jo. Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, serta bukti-bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-12 berupa Fotokopi tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat sebagai berikut:

1. Foto kopi Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Pelaksanaan Lelang selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Foto kopi Risalah Lelang Nomor :375/50/2023 selanjutnya diberi tanda T.II-2 ;

Halaman 44 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto kopi permohonan Lelang dan Permohonan Surat pengantar SKPT tanggal 24 Februari 2023 selanjutnya diberi tanda T.II-3 ;
4. Fotokopi Surat Pengakuan Hutang selanjutnya diberi tanda T.II-4;
- 5.a Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02697/2019 selanjutnya diberi tanda T.II-5a ;
- 5.b Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No.467/2019 selanjutnya diberi tanda T.II-5.b ;
6. Fotokopi Panggilan I penyelesaian tunggakan pinjaman KUPEDES tanggal 11 Juli 2021 selanjutnya diberi tanda T.II-6a ;
- 6.b Foto kopi Panggilan II penyelesaian tunggakan pinjaman KUPEDES tanggal 25 Agustus 2021 selanjutnya diberi tanda T.II-6b ;
7. Fotokopi Laporan penilaian jaminan untuk tanah yang ada bangunan dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) selanjutnya diberi tanda T.II-7 ;
8. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Deb An. Sunar tanggal 22 Juni 2023 selanjutnya diberi tanda T.II-8 ;
9. Fotokopi Pemberitahuan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 23 Juni 2023 selanjutnya diberi tanda T.II-9 ;
- 10 Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tangan 27 Juni 2023 selanjutnya diberi tanda T.II-10 a ;
- 10.b Fotokopi Pengumuman kedua lelang eksekusi di harian koran tanggal 12 Juli 2023 selanjutnya diberi tanda T.II-10 b;
11. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dengan No berkas 95143/2023 selanjutnya diberi tanda T.II-11 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup sesuai dengan Undang-Undang RI Nomor 13 Tahun 1982 tentang Bea Meterai jo. Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, serta bukti-bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-11 berupa fotokopi sesuai dengan Aslinya, ;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.III-1 sebagai berikut:

1. Foto kopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1117/ Desa mlorah Kecamatan rejosu Kabupaten Nganjuk selanjutnya diberi tanda T.III-1;

Halaman 45 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup sesuai dengan Undang-Undang RI Nomor 13 Tahun 1982 tentang Bea Meterai jo. Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, serta bukti-bukti surat T.III-1, berupa fotokopi sesuai dengan Aslinya, ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 26 Maret 2024 dan untuk Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 26 Maret 2024, sedangkan Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan.masing-masing para pihak menyatakan tidak menyampaikan suatu apapun juga serta mohon putusan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap materi eksepsi Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III sebagai berikut :

Tergugat I ;

### DALAM EKSEPSI

#### **B. GUGATAN *ERROR IN PERSONA***

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya hanya memasukkan BRI KC Nganjuk sebagai Tergugat I, meskipun kredit yang diterima oleh Penggugat bersumber dari BRI Unit Rejoso Utara selaku kreditor;
2. Bahwa Mengingat Tergugat I tidak terlibat dalam pelaksanaan penyaluran kredit BRI Unit Rejoso Utara kepada Penggugat, maka Penggugat kurang menarik pihak BRI Unit Rejoso Utara sebagai Tergugat (*plurium litis consortium*);
3. Bahwa Berdasarkan hal tersebut, gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah cacat secara formil dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

#### **B. GUGATAN *ERROR IN OBJECTO***

Halaman 46 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk



1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa Penggugat menerima kredit dari BRI Unit Rejoso Utara sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah);
2. Bahwa Berdasarkan Surat Pengakuan Hutang (SPH) No: PK1904 U4R2/ 3756/04/2019 tanggal 29 April 2019, Penggugat menerima Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dengan jangka waktu selama 24 (dua puluh empat) bulan;
3. Bahwa Terdapat kekeliruan dalam obyek sengketa yang tertuang dalam gugatan a quo;
4. Bahwa Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah cacat secara formil dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

**C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa setelah Tergugat I pelajari dalil gugatan yang diajukan Penggugat, maka sesungguhnya gugatan yang diajukan Penggugat pada intinya adalah untuk menolak lelang agunan kredit yang dilakukan Tergugat I;
2. Bahwa namun demikian, Penggugat tidak sekalipun menyatakan secara jelas dan benar latar belakang dilakukan lelang tersebut;
3. Bahwa Dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan fakta yang terjadi secara nyata dilakukan baik oleh Tergugat I, BRI Unit Rejoso Utara, maupun Penggugat sendiri;
4. Bahwa oleh karena itu, karena gugatan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi syarat jelas dan lengkap serta adanya ketidaksesuaian antara fakta mengenai alasan dilakukan lelang dengan dalil gugatan dari Penggugat, maka sudah jelas bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang obscuur libel;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang obscuur libel oleh Majelis Hakim.;

Tergugat II :

- A. Eksepsi Non Adimpleti Contactus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa perjanjian yang ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian timbal balik atau perjanjian kredit yang kedua prestasi secara timbal balik berhubungan erat satu sama lain, maka jika pihak yang menuntut pemenuhan dari pihak lain, pihak yang menuntut harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati pihak yang bersangkutan.
  2. Bahwa Penggugat tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I berdasarkan Surat Peringatan I Nomor B.071/KC-XVI/MKR/07/2021 tanggal 11 Juli 2021 maka Penggugat telah tidak memenuhi prestasi.
  3. Bahwa dengan demikian, Penggugat tidak berhak menggugat Tergugat I selaku Kreditur apabila Penggugat selaku Debitur sendiri tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
- B. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/ Kabur (Obscuur Libel)
1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat berupa gugatan perbuatan melawan hukum atas permasalahan pelaksanaan lelang terhadap objek tanah berikut bangunannya berdasarkan SHM Nomor 1117 atas nama Sunar.
  2. Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdara sangat jelas sekali unsur yang masuk Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang terdiri dari: 1) Adanya suatu perbuatan, 2) Perbuatan tersebut melawan hukum, 3) Adanya kesalahan dari pihak tertentu, 4) Adanya kerugian bagi Korban, 5) Adanya hubungan kausalitas.
  3. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada gugatannya yang menyatakan Tergugat II dalam melaksanakan lelang objek perkara a quo melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil-dalil yang tidak tepat dan kabur karena sama sekali tidak dapat menunjukkan perbuatan dari Tergugat II secara spesifik yang dianggap melanggar terhadap suatu ketentuan peraturan perundang-undangan.
  4. Bahwa gugatan semakin menunjukkan adanya kekaburan dan ketidakjelasan yang ditunjukkan pada posita dan petitum gugatan a quo, di mana pada positanya Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum

Halaman 48 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

#### Disclaimer

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



dan perbuatan melawan hukum khususnya dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV. Namun dalam petitumnya meminta Majelis Hakim menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk melakukan suatu tindakan berupa pembatalan lelang, dan tidak melakukan proses peralihan objek perkara a quo

5. Bahwa faktanya telah jelas adanya hubungan hukum antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur dalam suatu perjanjian, yang dalam perjalanannya berkaitan dengan adanya apabila terdapat permasalahan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut berupa wanprestasi, bukan dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Sedangkan dalam perjanjian tersebut, Tergugat II tidak terlibat atau terikat secara hukum sehingga Penggugat juga tidak tepat dan kabur dalam merumuskan hubungan hukum dalam gugatan perbuatan melawan hukum.
6. 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 II). Selain itu, 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".
7. Bahwa dengan ketidakjelasan dalam merumuskan hubungan hukum, posita dan petitum dalam gugatan tersebut menyebabkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (Obscuur Libels). Untuk itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Tergugat III :

**A. GUGATAN ERROR IN PERSONA**

- a. Bahwa TERGUGAT III adalah instansi vertikal Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja

*Halaman 49 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, sehingga sudah sepatutnya ditarik sebagai pihak-pihak yaitu Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk. Namun pada gugatan hanya disebutkan Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak. Berdasarkan fakta hukum tersebut TERGUGAT III berpendapat PENGGUGAT telah salah dan tidak cermat dalam menarik sebagai pihak;

- b. Bahwa pada dalil gugatan Penggugat angka 20 menyatakan *"Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III yang melakukan penjualan lelang objek hak tanggungan yang harga limitnya tidak wajar atau jauh lebih rendah dari harga pasar adalah tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum serta sangat merugikan Penggugat, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dan oleh karenanya penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya."*

Berdasarkan dalil gugatan di atas, maka TERGUGAT III beranggapan sebagai berikut :

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum semestinya gugatan diajukan terhadap pihak yang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT, atau terdapat hubungan kausalitas antara tindakan pihak yang digugat dengan kerugian yang dialami PENGGUGAT.
- Bahwa tidak dijelaskan TERGUGAT III, yaitu Badan Pertanahan pada petitumnya tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum ataupun produk yang dikeluarkan oleh BPN yaitu sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 bahwa kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, antara lain jika dalam petitum tidak ada tuntutan

Halaman 50 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

#### 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)





mengenai perbuatan hukum tertentu atau sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak. Dengan demikian, gugatan yang disampaikan PENGGUGAT telah keliru menarik pihak (*gemis aanhoeda nigheid*) dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk sebagai TERGUGAT III, maka sudah sepatutnya menurut hukum, gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT III harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkeverklaard*).

## B. DASAR HUKUM DALIL GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

- a. Bahwa pada dalil gugatan Penggugat menyebutkan :
  - Angka 16 menyatakan “Bahwa Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan penjualan secara lelang pada tanggal 26 Juli 2023 atas objek hak tanggungan, guna melunasi pinjaman Penggugat, Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III menjual Objek a quo secara lelang kepada Tergugat IV dimana lelang tersebut dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum oleh karena penjualan objek hak tanggungan tidak dilakukan dengan harga yang wajar hal tersebut tidak sesuai dengan pasal 49 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang...”
  - Angka 21 menyatakan “Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan ke Pengadilan Negeri Nganjuk sehubungan dengan adanya Tindakan Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III sehingga berakibat merugikan hak dan kepentingan Penggugat terhadap hak tanggungan atas nilai jaminan dalam pengikatan Agunan Hak Milik Para Penggugat yaitu : - sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1117 dengan luas tanah 850 m2, yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur atas nama Sunar.”
  - Angka 23 menyatakan “Bahwa oleh karena Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum maka penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan atas Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1117 dengan luas



tanah 850 m2 yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur, atas nama Sunar adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Maka pembelian lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum.”

- Angka 26 menyatakan “Bahwa dengan mempertimbangkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sangat jelas Tergugat I bersama Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**onrechtmatige daad**) sebagaimana pasal 1365 KUHPerdara, yang juga berakibat Penggugat mengalami kerugian baik secara Materill maupun Immaterill, dengan demikian sudah layak dan sepatutnya apabila gugatan Penggugat untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, karena unsur-unsur dari perbuatan Melawan Hukum ini sendiri telah terpenuhi
  - Angka 28 menyatakan “Bahwa agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV segera melaksanakan Putusan dalam perkara a quo, maka sudah selayaknya dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) oleh Tergugat untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan Putusan dalam perkara a quo.”
- b. Berdasarkan dalil gugatan di atas, maka TERGUGAT III beranggapan sebagai berikut :
- Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk sebagai Badan Hukum Publik (Lembaga TUN) dan Sertipikat Hak Milik adalah produk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), ditegaskan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk tidak menguasai obyek perkara serta tidak mempunyai kepentingan atau mengambil keuntungan dari obyek perkara tersebut, elanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk dalam pencatatan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik tersebut sudah melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan per Undang-Undangan yaitu :



- a. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diatas, menurut Majelis Hakim apa yang dikemukakan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sesungguhnya merupakan dalil sangkalan atas pokok perkara yang harus dibuktikan dalam pemeriksaan materi perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diatas telah menyangkut telah menyangkut pokok perkara sehingga masih memerlukan pembuktian lebih lanjut sehingga ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan, maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa inti dalil gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat menyatakan lelang yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa dari uraian pokok gugatan Penggugat yang menjadi pokok permasalahan adalah :

- Apakah para Tergugat (Tergugat I , Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau tidak ?



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apakah tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sudah benar atau tidak ?

Menimbang, bahwa menurut Penggugat Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) telah melakukan Perbuatan melawan hukum dengan melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa SHM No.1117 atas nama Sunar yang kemudian beralih menjadi nama Yayuk Winarti (Tergugat IV) yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, Majelis berpendapat bahwa yang dimaksud dengan **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad)** adalah sebagai berikut:

- Bahwa Undang – undang tidak memberikan pengertian / rumusan “*Perbuatan Melawan Hukum*” sehingga rumusannya didasarkan pada doktrin dan yurisprudensi;
- Bahwa sesudah Tahun 1919 (HR. 31 Januari 1919, Perkara Lindenbaum V Cohen;

**Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad)** adalah perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan warga masyarakat atau terhadap harta benda milik orang lain;

- Bahwa sebelum Tahun 1919;

**Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad)** adalah perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang atau peraturan perundang-undangan (HR. 20 Pebruari 1852) ;

**Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad)** adalah perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang ataupun melanggar hak subyektif orang lain (HR. 6 April 1883) ;

Menimbang, bahwa **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad)** memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan (aktif/pasif) yang melanggar hukum ;
2. Adanya kerugian ;
3. Adanya kesalahan ;
4. Adanya hubungan kausal antara kesalahan dan kerugian ;

Menimbang, bahwa unsur-unsur **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad)** bersifat **kumulatif** maksudnya keseluruhan unsur tersebut

Halaman 54 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

#### 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

merupakan satu kesatuan dan harus terpenuhi semuanya, apabila ada salah satu saja unsur tersebut tidak ada / tidak terbukti maka tidak dapat dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad)**; -

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat dan hal tersebut dibantah oleh Tergugat I, antara Penggugat dengan Tergugat I mempunyai hubungan hukum dengan adanya Surat Pengakuan Hutang No.SPH : PK 19004UR2/3756/04/2019 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan istrinya Sumiatun Penggugat menerima pinjaman Kredit Mikro sejumlah Rp 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) (Vide Bukti,T.I-1 ) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I-1 telah terjadi pinjaman antara penggugat dengan Tergugat I total pinjaman sebesar Rp 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 24(dua puluh empat) bulan terhitung sejak ditanda tangani perjanjian hutang sejak tanggal 29 April 2019 sampai dengan tanggal 29 April 2021 ;

Menimbang, bahwa dalam Surat Pengakuan Hutang tersebut Penggugat telah menjaminkan sebidang tanah seluas dengan Sertifikat Hak Milik No.1117 seluas 850 M2 di Desa Mlorah Kecamatan Rejoso Kabupaten Nganjuk atas nama Sunar ; (T.I-1, T.II-5a, T.II-5b)

Menimbang, bahwa ketika dilakukannya kesepakatan antara Penggugat selaku debitur telah mengetahui dan menerima salinan perjanjian kredit, syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit serta jadwal angsuran yang merupakan kewajiban pembayaran yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I (Vide bukti T.I-1)

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat T.I-2 sampai dengan T.I-4 berupa Surat panggilan penyelesaian Tunggakan pinjaman Kupedes (SP) I No.B-071/KC-XVI/MKR/07/09/2021 tertanggal 11 Juli 2021, Surat panggilan penyelesaian Tunggakan pinjaman Kupedes (SP) II No. B.011/KC-XVI/MKR/08/2021 tanggal 25 Agustus 2021, Surat panggilan penyelesaian Tunggakan pinjaman Kupedes (SP) III No. B.019/KC-XVI/MKR/09/2021 tanggal 17 September 2021 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dan akibat dari kelalaian Penggugat melakukan kewajibannya tersebut maka Tergugat I selanjutnya memberikan peringatan/peneguran yang patut dan selayaknya untuk melakukan penyelesaian kewajiban hutang kepada Tergugat I sebagaimana yang tercantum

Halaman 55 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

#### 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

dalam Surat panggilan penyelesaian tunggakan pinjaman tersebut dan bukti berupa Surat panggilan penyelesaian tunggakan pinjaman tersebut tidak dapat dipatahkan oleh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa meskipun ada Surat panggilan penyelesaian tunggakan pinjaman dari pihak Tergugat I tersebut, Penggugat tidak juga menunjukkan itikad baik misalnya berusaha untuk melunasi kewajiban hutang kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas terlihat jelas Penggugat ada hubungan Hukum dengan Tergugat I.;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata ada hubungan Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, namun Penggugat di dalam persidangan tidak bisa membantah dalil-dalil atau bukti yang diajukan Tergugat I justru Penggugat ternyata yang telah melakukan wanprestasi kepada tergugat I ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah wanprestasi apabila dikaitkan dengan jaminan sertifikat SHM tersebut telah dibebani dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang tercantum Nomor 467/2019 tanggal 20 Mei 2019 sebagaimana dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 375/50/2023 (Vide bukti T.I-12, T.II-5.a, T.II-5.b) sehingga hal tersebut bersifat mempunyai kekuatan hukum mengikat antara kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa Selain dari pada itu menurut **Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** yang menegaskan bahwa “ Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “. **Pasal 11 ayat 2 huruf e UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** menegaskan juga bahwa “ Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain : janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji “. Dan **Pasal 20 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** menegaskan bahwa “ Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan ;

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan

Halaman 56 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk





dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya;

Menimbang, bahwa Maka berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dalam hal ini dengan bantuan dari Tergugat II selaku Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (Penggugat), serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur ceidera janji, tanpa harus meminta fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri, sebagaimana yang telah diatur dalam UU Hak Tanggungan adalah telah sesuai prosedur sehingga perbuatan Tergugat I yang melakukan pelelangan terhadap Objek Hak Tanggungan dalam hal ini SHM No1117 seluas 850 m<sup>2</sup> atas sunar ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam hal ini yang telah melalaikan kewajibannya dalam membayar angsuran sebagaimana tercantum dalam surat Pengakuan Hutang yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I tertanggal 29 April 2019 sehingga perjanjian tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa terkait dengan pelaksanaan yang lelang yang melibatkan Tergugat II selaku Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun hal tersebut tidak semata-mata dilakukan oleh Tergugat II begitu saja. Pelaksanaan lelang tersebut mendasar pada syarat-syarat yang harus dipenuhi yaitu Surat Permohonan Proses Lelang dari Tergugat I kepada Tergugat II terhadap objek Hak jaminan Nomor : B.416KC-XVII/ADK/02/2023 (Vide bukti T.I-5) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap surat permohonan lelang dari Tergugat I, kemudian Tergugat II melakukan pemeriksaan dan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang seperti berupa Surat panggilan penyelesaian Tunggakan pinjaman Kupedes (SP) I No.B-071/KC-XVII/MKR/07/09/2021 tertanggal 11 Juli 2021, Surat panggilan penyelesaian Tunggakan pinjaman Kupedes (SP) II No. B.011/KC-XVII/MKR/08/2021 tanggal 25



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2021, Surat panggilan penyelesaian Tunggalan pinjaman Kupedes (SP) III No. B.019/KC-XVI/MKR/09/2021 tanggal 17 September 2021;

Menimbang, bahwa Bukti berupa Surat panggilan penyelesaian pinjaman Kupedes yang disampaikan Tergugat I adalah untuk menunjukkan bahwa Debitur dalam hal ini Penggugat telah wanprestasi dan tidak mengindahkan surat-surat peringatan dari Tergugat I serta tidak menyelesaikan kewajibannya yang merupakan salah syarat dari permohonan lelang eksekusi hak tanggungan. Selain surat peringatan, Tergugat I Bukti berupa Surat Peringatan yang disampaikan Tergugat I adalah untuk menunjukkan bahwa Debitur dalam hal ini Penggugat telah wanprestasi dan tidak mengindahkan surat-surat peringatan dari Tergugat I serta tidak menyelesaikan kewajibannya yang merupakan salah syarat dari permohonan lelang eksekusi hak tanggungan. Selain surat peringatan, Tergugat I dalam surat permohonan lelang juga melampirkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang menunjukkan bahwa objek sengketa yang dilelang statusnya dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dimana Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang tercantum dalam SHM telah sesuai dengan SKPT (vide Bukti T.II-11);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat untuk dilaksanakannya lelang selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor: S-1051/KNL.1006/2023 tanggal 22 Juni 2023 (vide bukti TII-9). Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang mengatur bahwa : “ **Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang** “ ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku sebelum dilakukan pelelangan oleh Tergugat II maka pemohon lelang (Tergugat I) wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pertama telah diumumkan oleh Tergugat I melalui selebaran pada tanggal 27 Juni

Halaman 58 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 dan Pengumuman pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar harian (vide bukti T.I-7 dan T.I-8, ) ;

Menimbang, bahwa selain daripada itu berdasarkan bukti (T.II-2) berupa Risalah Lelang Nomor : Nomor 375/50/2023 tanggal 26 Juli 2023 dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan dari Tergugat I adalah kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 dimana dalam Pasal 4 disebutkan Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan maka apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II adalah sudah benar dan telah sesuai prosedur yang berlaku;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa dalil Penggugat terkait petitum mengenai lelang tidak beralasan menurut hukum, dan sebaliknya terbukti Penggugat I yang telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak memenuhi perjanjian kreditnya dengan pihak Tergugat I, bahkan berdasarkan bukti surat T .II - 2 sampai dengan T II -11 telah membuktikan proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II telah dilaksanakan sesuai dengan segala ketentuan yang tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016, ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim memandang petitum gugatan Penggugat angka angka 2,4,5,6,9 tersebut sangat tidak beralasan menurut hukum, sehingga oleh karenanya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum 11 tentang ganti rugi, Penggugat tidak dapat membutuhkan rincian kerugian yang dimaksud, petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum 12 tentang *dwangsom*, mengacu pada Putusan MA RI No. 307k /Sip/1976, tgl. 7 Desember 1976, "*Dwangsom* akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil", bahwa membongkar dan mengosongkan tanah merupakan bentuk eksekusi riil, maka petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 13 agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi

Halaman 59 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan upaya hukum lainnya maka Majelis Hakim berpendapat tidak ada hal-hal yang luar biasa eksepsional atau yang dapat dipakai sebagai alasan untuk mengabulkan putusan dengan *uit voerbearbijvoorraad* sebagai tindakan yang harus segera yang harus dilaksanakan maka petitum mengenai hal tersebut tidak beralasan hukum dan patut ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya maka Gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya sehingga petitum angka 1 tidak beralasan hukum dan patut ditolak ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya, maka Penggugat adalah pihak yang kalah oleh karena itu haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal 1365 KUHPerdata, HIR dan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## **MENGADILI**

### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III

### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir hingga sekarang ini sejumlah Rp 420.000,-(empat ratus dua puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk, pada hari Kamis tanggal 18 April 2024, oleh kami, Dyah Ratna Paramita,SH.M.H., sebagai Hakim Ketua, triu Artanti,S.H,M.H dan Muh Gazali Arief,S.H.M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 26/Pdt.G/2023/PN. Njk tanggal 19 september 2023, putusan tersebut pada diucapkan pada hari Kamis tanggal 25 April 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota

Halaman 60 dari halaman 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 26/Pdt.G/2023/PN.Njk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, dibantu Panitera Pengganti Murtiningsih, S.H Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III tanpa dihadiri Tergugat IV dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Triu Artanti, S.H., M.H

Dyah Ratna Paramita, SH., MH

Muh Gazali Arief, SH. MH

Panitera Pengganti,

Murtiningsih, S.H

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. ATK	Rp.	75.000,-
3. PNB	Rp.	50.000,-
4. Penggandaan	Rp.	25.000,-
5. Relas Panggilan	Rp.	220.000,-
6. Materai	Rp.	10.000,-
7. Redaksi Putusan	Rp.	10.000,-
Jumlah .....	Rp.	420.000,-