



P U T U S A N

Nomor : 48/ Pdt.G/2022/ 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:

SUDARSONO

Lahir di Nganjuk, 8-05-1973, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat Jalan Wilis Tugu Rt.001 Rw.001 Ds Mlorah Kec Rejoso Kab Nganjuk ;

NENENG WIDIASTUTIK

Lahir di Nganjuk, 10-03-1974, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Guru, beralamat Jalan Wilis Tugu Rt.001 Rw.001 Ds Mlorah Kec Rejoso Kab Nganjuk
Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;

Melawan :

BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cabang Nganjuk, beralamat di Jalan Gatot Subroto No.19 Kabupaten Nganjuk Dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada Muhammad Alfi Syahrin, Heneke Ratna W Kusuma D, Prita Yustisia W, M Rudi Setiawan, Sigid Setiawan, Hengki Ompu Sunggu, Yosua Hardi Nugroho, Primas Raras Priambodo, Irwan Tricahyono berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.569/KC-XVI/UMU/11/2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk dengan Nomor : 262/Kuasa/2022/ PN Njk tertanggal 23 September 2022 Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;



PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA C.q KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA C.q KANTOR WILAYAH X DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA C.q KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA LELANG (KPKNL) berlatam di Jl Serayu Timur No.141 Madiun Jawa timur Dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus Kepada Fendy Purwanto,, Arlianti Vita, Fitria Ayuningtyas, Tomi Hermanto, Rahmawati Nur sam berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 November 2022 Nomor SKU-526/MK.6KN.7/2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk dengan Nomor : 285/Kuasa/2022/PN Njk tertanggal 20 Desember 2022 dan untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

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 28 Oktober 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk pada tanggal 31 Oktober 2022 dengan Nomor Register 48/Pdt.G/2022/PN Njk, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT mempunyai Hubungan Hukum dimana PARA PENGGUGAT sebagai Debitur dan TERGUGAT sebagai Kreditur ;

Halaman 2 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa PARA PENGGUGAT mendapatkan fasilitas Kredit dari TERGUGAT, adapun Fasilitas Kredit tersebut adalah diberikan pinjaman uang sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ;
3. Bahwa atas Fasilitas Kredit Tersebut, PARA PENGGUGAT menjaminkan berupa
 - 3.1 Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 / Mlorah terletak di Desa Mlorah Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Luas : 251 M2. atas nama Sudarsono dengan batas-batas sebagai berikut :

sebelah Utara : Sudarsono
Sebelah Timur : Haryana
Sebelah Barat : Jalan
Sebelah Selatan : Jalan
 - 3.2 Sertifikat Hak Milik Nomor 01285 / Mlorah terletak di Desa Mlorah Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Luas : 336 M2. atas nama Sudarsono dengan batas-batas sebagai berikut :

sebelah Utara : Surip
Sebelah Timur : Haryana
Sebelah Barat : Jalan
Sebelah Selatan : Sudarsono.
 - 3.3 Sertifikat Hak Milik Nomor 01328 / Mlorah terletak di Desa Mlorah Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Luas : 786 M2. atas nama Neneng Widiastutik dengan batas-batas sebagai berikut :

sebelah Utara : Jalan
Sebelah Timur : Nyaminten / sugiyo
Sebelah Barat : Sabeni / Juminten
Sebelah Selatan : Jalan
4. Bahwa jangka waktu kredit / Tenor pinjaman yang disepakati untuk Pinjaman Rekening Koran Melalui Rekening koran;
5. Bahwa saat ini keadaan Perekonomian Debitur/PARA PENGGUGAT semakin memburuk dalam kurun terakhir karena dampak Pandemi Covid 19". Bahwa PARA PENGUGAT dengan ikhtikad baik, menjelaskan dengan sebenarnya serta selalu kooperatif, namun TERGUGAT kurang ada respon yang positif, sehingga usaha bisnis PARA Pengugat semakin melemah dan

Halaman 3 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpuruk, dan berdampak pada angsuran kreditnya terbengkelai /bermasalah ;

6. Bahwa sebenarnya TERGUGAT mempunyai fungsi Intermediasi, hendaknya harus bersikap luwes dan bijak dalam menyikapi debeturnya yang lagi sakit /melemah harus diberi support untuk bangkit. Namun TERGUGAT /kreditur bersikap sebaliknya kepada PARA PENGGUGAT. TERGUGAT ;
7. Bahwa PARA PENGGUGAT telah berupaya beretiket baik dalam penyelesaian persoalan-persoalan bijak dengan pihak TERGUGAT, dengan melayangkan surat permohonan tertanggal 2 Juni 2022 dan tanggal 22 Agustus 2022 Perihal keringanan angsuran dan Kesanggupan pelunasan. Akan tetapi tidak pernah mendapatkan balasan atau respon positif serta tidak pernah ditindaklanjuti dan ditanggapi oleh Tergugat. Hal ini sangat bertentangan dengan Surat Direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yaitu dalam rangka membantu nasabah untuk Restrukturisasi Kredit dengan Jalan Penjadwalan kembali (Rescheduling), Persyaratan Kembali (Reconditioning) dan penataan kembali (Restrukturing). Dengan tidak melaksanakan Surat Direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP maka TERGUGAT telah Melakukan Perbuatan melawan Hukum;
8. Bahwa perbuatan TERGUGAT juga tidak sesuai dengan : Peraturan Bank Indonesia nomor: 8/5/PBI/2006 Tentang Mediasi Perbankan dalam pasal 1 ayat (4) Yaitu :
 - a. Bahwa “pengaduan adalah ungkapan ketidakpuasan nasabah yang disebutkan oleh adanya potensi kerugian financial pada nasabah yang diduga karena kesalahan atau kelalaian Bank”
 - b. Bahwa penyelesaian sengketa di bidang perbankan antara nasabah dengan bank dapat dilakukan secara sederhana, murah dan cepat melalui **Mediasi**.

Halaman 4 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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

Bahwa TERGUGAT hendaknya juga menyikapi serta memperhatikan hak-hak debitur yang diatur dalam ketentuan, peraturan dan perundang-undangan sebagaimana yang telah diamanatkan dalam : Amandemen UU 1945 pasal 28D ayat (2) bahwa : “setiap orang berhak bebas atas pengakuan jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum yang disebut dengan azas “equality before the law”;

9. Bahwa PARA PENGUGAT sangat terkejut dan kaget pada saat menerima Surat Nomor : B-3944-KC-XVI/ADK/10/2022 Tertanggal 5 Oktober 2022. Perihal : Pemberitahuan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT yang akan dilaksanakan TURUT TERGUGAT yang akan dilaksanakan pada hari Kamis, 3 November 2022, Maka sudah sangat jelas Tindakan TERGUGAT melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ;
10. Bahwa TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT akan melakukan penjualan secara lelang pada tanggal 3 November 2022 atas objek hak tanggungan, guna melunasi pinjaman PENGUGAT, TERGUGAT menjual Objek a quo secara lelang 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.”

11. 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

Halaman 5 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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)



(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

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;

12. Bahwa selain itu seharusnya TURUT TERGUGAT tidak menerima dan atau melaksanakan permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT oleh karena selain dari pada penentuan harga limit yang tidak wajar, TERGUGAT 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 dalam mendaftarkan permohonan lelang telah bertentangan dengan ketentuan Perundang - Undangan;

13. Bahwa tindakan TURUT TERGUGAT yang menerima permohonan lelang TERGUGAT 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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."

14. Bahwa dengan demikian perbuatan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT 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 PARA PENGUGAT, 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;

15. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan ke Pengadilan Negeri Nganjuk sehubungan dengan adanya Tindakan TERGUGAT sehingga berakibat merugikan hak dan kepentingan PARA PENGUGAT terhadap hak tanggungan atas nilai jaminan dalam pengikatan Agunan Hak Milik Para Pengugat yaitu :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 / Mlorah terletak di Desa Mlorah Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Luas : 251 M2. atas nama Sudarsono dengan batas-batas sebagai berikut :
sebelah Utara : Sudarsono
Sebelah Timur : Haryana
Sebelah Barat : Jalan
Sebelah Selatan : Jalan
- Sertifikat Hak Milik Nomor 01285 / Mlorah terletak di Desa Mlorah Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Luas :336 M2. atas nama Sudarsono dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 7 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelah Utara : Surip

Sebelah Timur : Haryana

Sebelah Barat : Jalan

Sebelah Selatan : Sudarsono.

- Sertifikat Hak Milik Nomor 01328 / Mlorah terletak di Desa Mlorah Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Luas :786 M2. atas nama Neneng Widiastutik dengan batas-batas sebagai berikut :

sebelah Utara : Jalan

Sebelah Timur : Nyaminten / Sugiyono

Sebelah Barat : Sabeni / Juminten

Sebelah Selatan : Jalan

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

16. Bahwa PARA PENGUGAT sangat keberatan atas tindakan TERGUGAT, yang telah mengajukan lelang jaminan atas : Sertipikat Hak Milik Nomor 01328 /mlorah dengan harga limir Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01284 / Mlorah serta Sertifikat Hak Milik Nomor 01285 / Mlorahdengan Harga Limit Lelang Rp. 845.250.000,- (delapan ratus empat puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sangat jauh dibawah harga pasar, hal ini mengakibatkan **kerugian Materiil** terhadap PENGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) disamping itu Para 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 Immaterialsebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miyar lima ratus juta rupiah) ;**
17. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum maka penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan atas Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 01328 /mlorah, Sertifikat Hak

Halaman 8 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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

Milik Nomor 01284 / Mlorah serta Sertifikat Hak Milik Nomor 01285 / Mlorah adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

- 18 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 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 :

Halaman 9 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk



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 verrker 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 (*negeligen*ce, *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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

19. Bahwa dengan mempertimbangkan dalil – dalil tersebut diatas, maka sudah sangat jelas TERGUGAT 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 PARA PENGGUGAT untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, karena unsur – unsur dari perbuatan Melawan Hukum itu sendiri telah terpenuhi;
20. Bahwa agar Agunan yang telah dipasang hak Tanggungan Hak Milik PARA PENGGUGAT tidak mengalami kerugian fatal dan berkelanjutan, maka PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Nganjuk agar menurut hukum dipulihkan hak – haknya nilai Tanggungannya agar sesuai dengan harga umum;
21. Bahwa agar TERGUGAT segera melaksanakan Putusan dalam perkara a quo, maka sudah selayaknya dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) oleh Tergugat untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan Putusan dalam perkara a quo;

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, bersama ini, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk C.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, menjatuhkan Putusan yang Amarnya sebagai berikut :

Primair :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Halaman 11 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan Surat Direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menetapkan Harga Limit Obyek Lelang dibawah harga umum tidak pernah dinilai oleh Kantor Jasa Penilai Publik (Appraisal);
5. Menyatakan Pelaksanaan Lelang tidak sah dan sudah layak untuk dibatalkan;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara Tanggung Renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dan kerugian Immateriil sebesar **Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)**
7. Menghukum Tergugat dan turut tergugat membayar secara Tanggung Renteng uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) Kepada para Penggugat untuk setiap keterlambatan dalam menjalankan Putusan dalam Perkara aquo;
8. Menghukum Tergugat dan turut tergugat untuk patuh dan tunduk pada Putusan Pengadilan setelah berkekuatan hukum Tetap;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi ;

Subsidair :

Apabila Pengadilan Negeri Nganjuk C.q. Majelis Hakim yang memeriksa berpendapat lain dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat datang menghadap sendiri dipersidangan, Tergugat dan Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya, sedangkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan para pihak melalui mediasi dengan mediator hakim yaitu M TRIU ARTANTI,S.H berdasarkan penetapan Nomor : 48/Pen.Pdt.G/2022/ PN Njk

Halaman 12 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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 berdasarkan Laporan Hasil Mediasi oleh Mediator tertanggal 7 Februari 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 Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat menyampaikan jawabannya pada tanggal 14 Februari 2023 yang isinya sebagai berikut :

1) DALAM EKSEPSI :

GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR/ TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. B a h w a Setelah Tergugat memeriksa dan memahami gugatan Para Penggugat, maka Para Penggugat hanya menguraikan fakta – fakta dari sisi Para Penggugat.
2. B a h w a Secara yuridis, posita sebagai dasar suatu gugatan sudah sepatutnya memuat 2 (dua) unsur yaitu dasar fakta / fakta hukum (*feitelijke grond*) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat, kemudian unsur selanjutnya adalah dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang mampu mendukung fakta – fakta hukum yang didalilkan.

Namun demikian, faktanya, Para Penggugat sama sekali tidak mencantumkan dasar hukum tentang perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, yang mana dalil tentang perbuatan melawan hukum tersebut selalu diulang-ulang oleh Para Penggugat dalam positanya, tanpa sama sekali menjelaskan dari perspektif perbuatan melawan hukum dan unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti apa yang telah dilanggar oleh Tergugat. Selain itu, terhadap posita (*fundamentum petendi*) yang disampaikan oleh Para Penggugat, tidak mendeskripsikan tentang yang

Halaman 13 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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)



saling berkaitan dan sama sekali tidak menjelaskan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi, akan tetapi Para Penggugat hanya mengutip aturan-aturan dalam Undang-undang yang dianggap sesuai;

3. B a h w a sangat jelas dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi asal jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur dalam pasal 8 Rv;

4. B a h w a selain itu, Para Penggugat tidak menjelaskan mengenai dasar hukumnya tuntutan pembayaran uang paksa.

Sesuai dengan Putusan MARI tanggal 28 September 1955 Nomor 34 K/Sip/1954 dalam perkara perdata (Hukum No.1-2, 155 No.hal.43) disebutkan, tuntutan pembayaran uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya;

5. B a h w a kemudian setelah mempelajari lebih lanjut gugatan Para Penggugat, telah ternyata Petitum Para Penggugat saling bertentangan;

tidak mungkin Petitum Para Penggugat pada butir 8 yang meminta uang paksa apabila Tergugat lalai memenuhi putusan pengadilan setelah berkekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan, karena pada bagian lain Petitum pada butir 12 Para Penggugat meminta putusan pengadilan serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya banding, kasasi atau peninjauan kembali;

Maka, dengan mempertimbangkan hal – hal tersebut, maka menyebabkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur/tidak jelas sehingga seharusnya DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.



II. DALAM POKOK PERKARA

1. B a h w a apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat mengajukan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut;
2. B a h w a hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. B a h w a Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
4. B a h w a namun demikian untuk menanggapi gugatan Para Penggugat tertanggal 31 Oktober 2022, Tergugat akan menguraikan kembali peristiwa hukum serta fakta-fakta hukum yang terjadi yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Tergugat telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sekaligus membantah dalil-dalil perlawanan Para Penggugat sehingga diperoleh gambaran dan pemahaman secara proporsional atas permasalahan atas perkara *a quo*;
5. B a h w a Para Penggugat merupakan debitur dari Tergugat yang mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan :
 1. Akta Perjanjian Kredit Nomor 297 tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Agung Raharjo, S.H., M. Kn. Notaris di Nganjuk;
 2. Akta Perubahan (Addendum) Restrukturisasi Kredit Nomor 272 tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Agung Raharjo, S.H., M. Kn. Notaris di Nganjuk;
6. B a h w a untuk menjamin kepastian pengembalian kredit yang telah diberikan oleh Para Penggugat dapat dibayar lunas, Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah menyerahkan agunan yaitu :

1. SHM Nomor 01328/Mlorah an. NENENG WIDIASTUTIK yang telah diikat Hak Tanggungan Nomor 02241/2018
2. SHM Nomor 1284/Mlorah an. SUDARSONO dan SHM No. 1285/Mlorah an. SUDARSONO yang telah diikat Hak Tanggungan Nomor 02277/2018

7. B a h w a dengan telah dilakukannya pengikatan jaminan tersebut dengan Hak Tanggungan maka pengikatan atas jaminan tersebut telah sempurna. Sehingga pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini Tergugat oleh hukum diberi hak *preference* untuk melakukan eksekusi jika debitur (Yang Berhutang) dengan jaminan obyek tersebut wanprestasi;

8. B a h w a pada pelaksanaannya, Para Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya/melunasi kredit (wanprestasi) sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit;

9. B a h w a sesuai Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik Para Penggugat) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut; Dengan wanprestasinya Para Penggugat tersebut, Tergugat tidak serta merta melaksanakan haknya untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut. Tetapi Tergugat masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kredit sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan Tergugat :

- 1) Surat Peringatan I No. B. 2579-XVI/KC/ADK/08/19 tanggal 21 Agustus 2019;
- 2) Surat Peringatan II No. B. 2774-XVI/KC/ADK/09/19 tanggal

Halaman 16 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 September 2019;

3) Surat Peringatan III No. B. 3048-XVI/KC/ADK/10/19 tanggal 04 Oktober 2019;

10. B a h w a maksud dari Surat Peringatan tersebut agar Para Penggugat segera memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat. Namun demikian, meskipun Tergugat telah 3 (tiga) kali memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya tetapi Para Penggugat tidak juga menanggapi itikad baik Tergugat.

Bahwa mengingat dana yang dipergunakan oleh Para Penggugat merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan untuk disalurkan kembali pada masyarakat lain yang emmebutuhkan, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis logis, jika Tergugat menuntut pelunasan dari penjualan jaminan kredit milik Para Penggugat;

11. B a h w a dalam rangka melaksanakan hak Tergugat tersebut, Tergugat telah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan. Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan tersebut Tergugat lakukan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan oleh Tergugat sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

12. B a h w a Para Penggugat menyatakan tindakan Tergugat yang menjual objek lelang dengan harga murah sangatlah tidak berdasar;

Berdasarkan Pasal 49 ayat 1a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Halaman 17 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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)



Lelang, maka Tergugat berhak untuk menentukan nilai limit penjualan lelang dari objek lelang *a quo* tanpa adanya penilaian dari KJPP karena nilai limit berada dibawah Rp 5.000.000.000,-;

13. **B a h w a** dalam Asas Kepastian Hukum atau *Pacta Sunt Servanda* dalam pasal 1338 KUHPdata menyebutkan bahwa :
“*Perjanjian yang dibuat sesuai Undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*”

Jadi apabila dalam sebuah perjanjian terdapat klausula yang tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, maka jelas secara hukum perbuatan tersebut adalah wanprestasi;

Terhadap hal yang demikian fakta hukumnya SUDAH SANGAT JELAS yaitu tentang perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Para Penggugat, sehingga Tergugat menempuh mekanisme penyelesaian sesuai dalam perjanjian kredit dan berdasarkan ketentuan pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu melalui proses lelang;

14. **B a h w a** tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Para Penggugat untuk membatalkan pelaksanaan lelang yang telah berjalan dikarenakan semuanya telah berpedoman dan tunduk pada ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan oleh karenanya Perjanjian Kredit yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat yang telah dilaksanakan wajib dipatuhi oleh para pihak karena hal tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan berlaku;



15. B a h w a dengan demikian menurut hukum, tidak ada lagi permasalahan yang perlu dikedepankan dalam kaitannya dengan perbuatan/tindakan hukum Tergugat. Oleh karenanya sangatlah berdasarkan hukum apabila petitum Para Penggugat dalam perkara *a quo* ini DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN;

M a k a Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat I dalam perkara ini mohon dengan hormat kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat memutus dengan Ammar Putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak atau tidak dapat menerima Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam gugatan *a quo*.

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Para Penggugat pada Tergugat berupa:
 - a. sebidang tanah dan bangunan seluas 786 m2 sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1328/Morah yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur, atas nama Neneng Widiastutik.
 - b. 1 (satu) paket terdiri dari 2 bidang tanah atas nama Sudarsono yaitu:
 - SHM No. 1284/Mlorah, seluas 251 m2, yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur;
 - SHM No. 1285/Mlorah, seluas 336 m2, yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur;

(Selanjutnya disebut sebagai **Objek Perkara**)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan melalui Turut Tergugat atas permohonan dari Tergugat. Atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP). Oleh karena itu, **tidak ada akibat hukum apapun atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo***, sehingga Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum maupun perselisihan hukum apapun dengan Debitur/Para Penggugat. Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak karena tidak berdasar.

2. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:

- Para Penggugat terbukti wanprestasi atas Akta Perjanjian Kredit No. 297 tanggal 26 Februari 2018 dan Akta Perubahan (*addendum*) Restrukturisasi Kredit No. 272 tanggal 29 Maret 2019, yang dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan Pertama tanggal 21 Agustus 2019, Surat Peringatan Kedua tanggal 18 September 2019, dan Surat Peringatan Ketiga tanggal 04 Oktober 2019, yang ketiganya diterbitkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat.
- Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor: 525/50/2022 tanggal 03 November 2022 sebagai akta otentik.
- Para Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan.

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

DALAM EKSEPSI

4. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat,

Halaman 20 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun bukan berarti Turut Tergugat mendukung dalil Para Penggugat kepada Tergugat lainnya dalam perkara *a quo*.

5. Eksepsi Gugatan *Obscur Libel*

1. Bahwa Turut Tergugat berpandangan gugatan Penggugat kabur/tidak jelas dikarenakan kedudukan Turut Tergugat yang ikut dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp.1.000.000.000,- dan imateriil sebesar Rp. 1.500.000.000,- secara tanggung renteng.
2. Bahwa menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" mengatakan juga bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam *petitum* hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.
3. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut, terdapat setidaknya 3 (tiga) kriteria yang dapat menjadikan suatu pihak sebagai Turut Tergugat, yaitu:
 - 1) Tidak menguasai objek sengketa;
 - 2) Tidak berkewajiban melakukan sesuatu;
 - 3) Diikutsertakan untuk melengkapi gugatan.
4. Bahwa meskipun KPKNL Madiun didudukkan sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, Penggugat dalam petitumnya meminta agar Kementerian Keuangan RI cq KPKNL Madiun *in casu* Turut Tergugat untuk pada pokoknya dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp.1.000.000.000,- dan imateriil sebesar Rp. 1.500.000.000,- secara tanggung renteng.
5. Bahwa tindakan Penggugat yang mendudukkan KPKNL Madiun sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, yang seharusnya hanya sekedar dituntut untuk tunduk dan taat terhadap putusan Hakim dan hanya demi lengkapnya suatu gugatan, namun justru dituntut untuk membayar ganti kerugian dimaksud, adalah suatu hal yang mengaburkan kedudukan Turut

Halaman 21 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk



Tergugat sehingga tidak dapat dibenarkan.

6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, akibat kekaburan gugatan Penggugat, cukup beralasan jika Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

6.

Eksepsi *Error in Persona*

Para Penggugat telah keliru menarik KPKNL Madiun sebagai pihak dalam perkara *a quo*:

- a. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang dimohonkan oleh Tergugat, bahkan Para Penggugat sangat keliru telah memposisikan KPKNL Madiun sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Untuk itu perlu Turut Tergugat sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor: B-1577/KC/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022 dari Tergugat.
- b. Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor: B- 1577/KC-XVI/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022 dari Tergugat sebagaimana mengutip bunyi angka 3: *"Bahwa PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL Madiun/Pejabat Lelang apabila terjadi gugatan Perdata dan/atau tuntutan Pidana akibat pelaksanaan Lelang terhadap debitur dan obyek lelang"*
- c. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 17 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 yang menyebutkan yaitu:
- "Penjual bertanggung jawab terhadap:*
- (2) *"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) *Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*

- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Para Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Madiun sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.
- e. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Madiun masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Turut Tergugat dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Madiun sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Turut Tergugat mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

Halaman 23 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat dengan tegas menolaknya dan guna menanggapinya, Turut Tergugat akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

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

- a. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para 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 Para Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat.
- b. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Akta Perjanjian Kredit No. 297 tanggal 26 Februari 2018 dan Akta Perubahan (*addendum*) Restrukturisasi Kredit No. 272 tanggal 29 Maret 2019 antara Sudarsono *in casu* Penggugat selaku Debitur, dan Tergugat selaku Kreditur dengan barang jaminan kreditnya yakni:
- sebidang tanah dan bangunan seluas 786 m2 sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1328/Morah yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur, atas nama Neneng Widiastutik.
 - sebidang tanah seluas 251 m2 sesuai SHM No. 1284/Mlorah, yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur, atas nama Sudarsono
 - sebidang tanah seluas 336m2, SHM No. 1285/Mlorah, yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur, atas nama Sudarsono
- c. Bahwa faktanya, Para Penggugat sebagaimana pula diakuinya dalam dalil posita gugatan halaman 1 angka 5), bahwa "*sehingga usaha bisnis Para Penggugat semakin melemah dan terpuruk, dan berdampak pada angsuran kreditnya terbengkalai/bermasalah*". Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Para Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas perjanjian-perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya

Halaman 24 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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

Tergugat berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Para Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Para Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian-perjanjian tersebut di atas.

- d. Bahwa dengan tidak terpenuhinya isi perjanjian yang telah disepakati tersebut oleh Para Penggugat, Tergugat mengeluarkan 3 (tiga) kali surat Peringatan yang telah diberitahukan kepada Para Penggugat secara layak yakni Surat Peringatan Pertama Nomor B.2579-XVI/KC/ADK/08/19 tanggal 21 Agustus 2019, Surat Peringatan Kedua Nomor B.2774-XVI/KC/ADK/09/19 tanggal 18 September 2019, dan Surat Peringatan Ketiga Nomor B.3048-XVI/KC/ADK/10/19 tanggal 04 Oktober 2019.
- e. 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 KUHPerduta).
- f. Bahwa dari uraian tersebut di atas, telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Para Penggugat atas perjanjian-perjanjian *a quo*. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Para 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 itikad tidak baik Para Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.
- g. Bahwa sebagaimana telah ada pula dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020, yang dapat dijadikan yurisprudensi dan pertimbangan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan

Halaman 25 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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)



“Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Para Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Para Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;”

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

“bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Para Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Para Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

“bahwa kemudian Para Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Para Penggugat telah cidera janji;

“Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari

Halaman 26 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk



kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;”

- h. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Para Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada itikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

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

- a. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat merupakan barang jaminan kredit Para Penggugat pada Tergugat yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 12 Desember 2014 yang telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02277/2018 tanggal 10 September 2018 dan SHT No. 02241/2018 tanggal 10 September 2018, serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 210/2018 dan 211/2018 tanggal 12 April 2018.
- b. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak harus tunduk dan patuh pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”), dan sudah sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
- c. Bahwa oleh karena telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Para Penggugat atas perjanjian-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 UUHT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UUHT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata.
- e. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Turut Tergugat yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Para Penggugat atas permohonan lelang dari Tergugat adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
- f. Bahwa dengan adanya *wanprestasi*/cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Para Penggugat, terlebih Para Penggugat telah secara sadar mengakui dalam dalam dalil posita gugatan halaman 1 angka 5 bahwa "*sehingga usaha bisnis Para Penggugat semakin melemah dan terpuruk, dan berdampak pada angsuran kreditnya terbengkalai/bermasalah*". Artinya Para Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi pelelangan terhadap barang jaminan kreditnya *in casu* objek perkara *a quo* adalah sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat.
- g. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Para Penggugat dan Tergugat sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil Para Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Tentang Dalil Para Penggugat Bahwa Nilai Limit Lelang Tidak Sesuai Dengan Harga Wajar yang Tidak Sesuai dengan Pasal 49 PMK Nomor 27/PMK.06/2016

Halaman 28 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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)



5.

Bahwa Turut Tergugat menolak tegas dalil posita gugatan Para Penggugat angka 10 s.d. 12 (halaman 2) yang pada pokoknya nilai limit lelang tidak sesuai dengan harga wajar yang mana tidak sesuai dengan Pasal 49 PMK Nomor 27/PMK.06/2016, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa perlu Para Penggugat ketahui, dalil Penggugat yang menyatakan nilai limit objek perkara *a quo* tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 49 PMK No. 27/PMK.06/2016 adalah dalil keliru dan sangat mengada-ada. Perlu Penggugat ketahui, Pada saat pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*, ketentuan PMK No. 27/PMK.06/2016 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Ketentuan pelaksanaan lelang yang berlaku adalah PMK 213/PMK.06/2020.
- b. Bahwa selain itu, terhadap pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat atas permohonan Tergugat pada tanggal 3 November 2022, telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang, yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana dapat terbaca dalam Risalah Lelang Nomor: 525/50/2022.
- c. Bahwa Tergugat telah menyampaikan nilai limit melalui Surat Pernyataan Limit Nomor B.1577/KC-XVI/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022.
- d. Bahwa perlu Penggugat ketahui, untuk nilai limit lelang, harga limitnya ditentukan oleh Penjual sehingga merupakan kewenangan dari Penjual *in casu* Tergugat, maka berdasarkan Pasal 1 angka 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa *"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"*.
- e. Bahwa sesuai dengan Pasal 48 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang secara keseluruhan dengan tegas mengatur bahwa:

"Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

Halaman 29 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk



- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir”.
- f. Bahwa Pasal 48 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas mengatur bahwa:

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

- g. Bahwa Tergugat menetapkan nilai limit berdasarkan Penaksir yang mana hal tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka secara hukum penilaian nilai harga limit atas obyek lelang dalam perkara *a quo* dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena dilakukan oleh pihak yang memiliki kompetensi dalam menilai suatu objek.
- h. Bahwa dalil Para Penggugat yang mempermasalahkan nilai limit objek perkara *a quo* adalah dalil yang tidak berdasar hukum, sangat mengada-ada dan menunjukkan itikad tidak baik Para Penggugat karena menghalang-halangi proses lelang objek perkara *a quo*.
- i. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jelas membuktikan dalil-dalil Para Penggugat tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

6. **Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Oleh Para Penggugat**

- a. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Turut Tergugat, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Turut Tergugat sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Para Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
- b. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Nomor 213/PMK.06/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

- c. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat diawali dengan permohonan dari Tergugat selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Nomor: B-1577/KC/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022 dari Tergugat.
- d. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:
- Copy Akta Perjanjian Kredit No. 297 tanggal 26 Februari 2018;
 - Copy Akta Perubahan (*addendum*) Restrukturisasi Kredit No. 272 tanggal 29 Maret 2019
 - Copy Surat Peringatan Pertama Nomor B.2579-XVI/KC/ADK/08/19 tanggal 21 Agustus 2019;
 - Copy Surat Peringatan Kedua Nomor B.2774-XVI/KC/ADK/09/19 tanggal 18 September 2019;
 - Copy Surat Peringatan Ketiga Nomor B.3048-XVI/KC/ADK/10/19 tanggal 04 Oktober 2019
 - Copy SHM No. 1328/Mlorah, yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur, atas nama Neneng Widiastutik;
 - Copy SHM No. 1284/Mlorah, yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur, atas nama Sudarsono;
 - Copy SHM No. SHM No. 1285/Mlorah, yang terletak di Desa Mlorah, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur, atas nama Sudarsono;

Halaman 31 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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

- Copy SHT No. 02277/2018 tanggal 12 April 2018 dan Copy SHT No. 02241/2018 tanggal 10 September 2018;
 - Copy APHT 210/2018 dan Copy APHT No. 211/2018 tanggal 12 April 2018.
 - SKPT Nomor Berkas: 53241/2022 tanggal 02 November 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk;
 - Surat Pernyataan Harga Limit Nomor B.1577/KC-SVI/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022.
 - Surat Pernyataan No. B.1577/KC-XVI/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022.
 - Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat kepada Para Penggugat No. B.3944-KC-XVI/ADK/10/2022 tanggal 05 Oktober 2022;
 - Pengumuman Lelang oleh Penjual berupa selebaran pada tanggal 05 Oktober 2022 sebagai pengumuman lelang pertama;
 - Pengumuman Lelang oleh Penjual pada Surat Kabar Harian tanggal 20 Oktober 2022 sebagai pengumuman lelang kedua;
- e. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 13 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang dengan terpenuhinya semua persyaratan lelang, maka Turut Tergugat telah menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-1447/KNL.1006/2022 tanggal 03 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Tergugat.
- f. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat, maka Tergugat telah melakukan pemberitahuan lelang kepada Para Penggugat, serta pengumuman lelang pada surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.
- g. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan objek perkara a quo dilaksanakan pada tanggal 3 November 2022 dimulai pukul 10.30 Waktu Server aplikasi lelang melalui internet sesuai Waktu Indonesia Barat oleh KPKNL Madiun, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor: 525/50/2022 tanggal 3 November 2022 sebagai akta autentik yang sah

Halaman 32 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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)



menurut hukum, dengan hasil lelang **Tidak Ada yang mengajukan Penawaran (TAP)**. Oleh karena itu, **tidak ada akibat hukum** apapun atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*, sehingga Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum maupun perselisihan hukum apapun dengan Debitur/Para Penggugat.

- h. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim.

Tuntutan ganti kerugian yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum

- 7.
- a. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
 - b. Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat uraikan diatas, Turut Tergugat 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 tindakan Para Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki itikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Turut Tergugat sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Para Penggugat.
 - d. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
 - putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:
Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Para Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.



- putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:
Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Para Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Para Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.
- putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.
- e. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

8.

Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum

- a. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil petitum gugatan Para Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet.
- b. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, 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:
 - a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;



- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dst;
- g. 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 *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

9.

Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo

- a. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.
- b. Bahwa dengan Para Penggugat yang tidak melunasi kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat dan berdasarkan klausul-klausul



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Para Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Para Penggugat justru berbalik menyerang Turut Tergugat dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Turut Tergugat. Hal tersebut mencerminkan itikad tidak baik dari Para Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas *wanprestasi* nya kepada Tergugat yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Para Penggugat.

- c. Bahwa penetapan Nilai Limit merupakan tanggung jawab Penjual *in casu* Tergugat berdasarkan penaksiran oleh tim internal Penjual yang mana hal tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka secara hukum penilaian nilai harga limit atas obyek lelang dalam perkara *a quo* dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena dilakukan oleh pihak yang memiliki kompetensi dalam menilai suatu objek. Hal ini jelas membuktikan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, namun justru merupakan bagian dari proses taat dan tertib hukum.
- d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat sangat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Turut Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 36 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk



Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor: 525/50/2022 tanggal 3 November 2022 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian materiil dan immaterial yang dimohonkan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menyatakan menolak Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan Replik atas jawaban secara keseluruhan untuk Tergugat dan Turut Tergugat, tanggal 21 Februari 2023, Tergugat mengajukan Duplik tanggal 27 Februari 2023, Turut Tergugat mengajukan Duplik 27 Februari 2023

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

1. Foto Kopi Surat Keterangan Harga Tanah No.475/189/411.516.2011/2023 tanggal 1 Maret 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Kepala Desa Mlorah Selanjutnya Diberi Tanda P-1;
2. Foto Kopi Surat Keterangan Harga Tanah No.475/188/411.516.2011/2023 tanggal 1 Maret 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Kepala Desa Mlorah Selanjutnya Diberi Tanda P-2;
3. Foto Kopi Surat Keterangan Penurunan Ekonomi No.475/214/411/516/2011/2023 tanggal 7 Maret dari Kantor kepala Desa Mlorah Selanjutnya Diberi Tanda P-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto Kopi Surat Keterangan Penurunan Ekonomi No.475/213/411/516/2011/2023 tanggal 7 Maret dari Kantor kepala Desa Mlorah Selanjutnya Diberi Tanda P-4;
5. Fotokopi bukti slip penyetoran BRI sebesar Rp 15.000.000,-(lima belas juta) tanggal 27 Desember 2022 selanjutnya diberi tanda P-5 ;
6. Foto Kopi Surat permohonan terkait program pelunasan hutang dari Penggugat Sudarsono kepada pimpinan BRI tanggal 2 Juni 2022 Selanjutnya Diberi Tanda P-6;
7. Foto Kopi Surat permohonan terkait program pelunasan hutang dari Penggugat Sudarsono kepada pimpinan BRI tanggal 22 Agustus 2022 Selanjutnya Diberi Tanda P-7;

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-1 sampai dengan P-7. berupa fotokopi sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti surat juga mengajukan 1(satu) orang saksi yaitu Edi Darmanto ;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-14 berikut :

1. Foto Akta perjanjian Kredit tanggal 26 Februari 2018 Nomor 297 atas nama Sudarsono yang dibuat hadapan Notaris Agung Raharjo, S.H,M.Kn selanjutnya diberi tanda TI-1;
2. Foto Akta perubahan (ADDENDUM) RESTRUKTURISASI KREDIT tanggal 29 Maret 2019 Nomor 297 atas nama Sudarsono yang dibuat hadapan Notaris Agung Raharjo, S.H,M.Kn selanjutnya selanjutnya diberi tanda TI-2;
3. Foto kopi sertifikat Hak Milik (SHM) No.1328 atas nama Neneng Widiastutik selanjutnya diberi tanda TI-3;
4. Foto kopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1284 atas nama Sudarsono selanjutnya diberi tanda TI-4.1;
- 4.2 Foto kopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1285 atas nama Sudarsono selanjutnya diberi tanda TI-4.2;

Halaman 38 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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

5. Foto kopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.02277/2018 tanggal 10 September 2018 selanjutnya diberi tanda TI-5;
6. Foto kopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.02241/2018 tanggal 10 September 2018 selanjutnya diberi tanda TI-6;
7. Foto kopi Surat peringatan I No. B-2579-XVI/KC/ADK/08/19 tanggal 21 Agustus 2019 selanjutnya diberi tanda TI-7 ;
8. Foto kopi Surat Surat peringatan II No. B-2774-XVI/KC/ADK/09/19 tanggal 18 September 2019 selanjutnya diberi tanda TI-8 ;
9. Foto Kopi Surat peringatan III No. B-3048-XVI/KC/ADK/10/19 tanggal 4 Oktober 2019 selanjutnya diberi tanda TI-9 ;
10. Foto Kopi Surat Permohonan Lelang dan Permohonan Surat Pengantar SKPT No.B-1577/KC-XVI/ADK/05/2022 tanggal 25 Mei 2022 selanjutnya diberi tanda TI-10 ;
11. Foto kopi Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 5 Oktober 2022 Nomor B-2944-KC-XVI/ADK/10/2022 selanjutnya di beri tanda TI-11 ;
12. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 5 Oktober 202 selanjutnya diberi tanda T.I-12 ;
13. Fotokopi Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 20 Oktober 2022 harian koran tempo selanjutnya diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 525/50/2022 tanggal 3 November 2022 selanjutnya diberi tanda T.I-14 ;

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-14 berupa Fotokopi tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.T-1 sampai dengan T.T-8.b sebagai berikut:

1. Foto kopi Surat Permohonan Lelang dan Permohonan Surat Pengantar SKPT dari Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tanggal 25 Mei 2022 selanjutnya diberi tanda TT-1;

Halaman 39 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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 Surat Pernyataan No.B.1577/KC-XVI/ADK/05/2022 dari Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tanggal 25 Mei 2022 selanjutnya diberi tanda TT-2 ;
3. Foto kopi Surat Peringatan Pertama dari Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk No. B-2579-XVI/KC/ADK/08/19 tanggal 21 Agustus 2019 selanjutnya diberi tanda TT-3a ;
- 3.b Fotokopi Surat peringatan Kedua No. B-2774-XVI/KC/ADK/09/19 tanggal 18 September 2019 selanjutnya diberi tanda TT-3b ;
- 3.c Fotokopi Surat peringatan Ketiga B-3048-XVI/KC/ADK/10/19 tanggal 4 Oktober 2019 selanjutnya diberi tanda TT-3c ;
4. Foto kopi Surat Pernyataan dari Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk No.B 1577/KC-XVI/ADK/05/2022 selanjutnya diberi tanda TII-4;
5. Foto kopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas nama Neneng untuk SHM 1328 Widiastutik selanjutnya diberi tanda TT-5a ;
- 5.b Foto kopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas nama Sudarsono untuk SHM 1284 selanjutnya diberi tanda TT-5b ;
- 5.c Foto kopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas nama Sudarsono untuk SHM 1285 selanjutnya diberi tanda TT-5c ;
6. Foto Kopi Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. B.3944-KC-XVI/ADK/10/2022 selanjutnya diberi tanda TT-6 ;
7. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Debitur An Sudarsono Nomor : S-1447/KNL.1006/2022 tanggal 3 Oktober 2022 selanjutnya diberi tanda TT-7;
- 8.a Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 5 Oktober 2022 selanjutnya diberi tanda TT-8a ;
- 8.b Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi pada harian koran selanjutnya diberi tanda TT-8b ;

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 TT-1 sampai dengan TT-8b berupa fotokopi sesuai dengan Aslinya, ;

Halaman 40 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk



Menimbang, bahwa pihak mengajukan kesimpulan tertanggal 11 April 2023 dimana masing-masing 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 dan Turut Tergugat yaitu tentang Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) dan Gugatan Error In Persona, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat 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 dan Turut Tergugat adalah tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para 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 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa inti dalil gugatan Para Penggugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa para Penggugat menyatakan lelang yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat tidak sesuai dengan Prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum sehingga merupakan perbuatan melawan hukum;

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

- Apakah para Tergugat (Tergugat dan Turut Tergugat) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau tidak ?
- Apakah tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat sudah benar atau tidak ?

Menimbang, bahwa menurut Para Penggugat. Para Tergugat (Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum dengan melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa SHM 01284, SHM No 01285 dan SHM No 01328 yang mengakibatkan kerugian bagi Para 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) ;*

Halaman 42 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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)



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 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 Para Penggugat dan hal tersebut dibantah oleh Tergugat antara para Penggugat dengan Tergugat mempunyai hubungan hukum dengan adanya Perjanjian Kredit Nomor 297 tanggal 28 Februari 2018 dan perubahan restrukturisasi kredit tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Agung Raharjo, SH.M.Kn (Vide Bukti,T.I-1 dan T.I-2) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I-1 telah terjadi Perjanjian kredit Nomor 297 dengan total pinjaman sebesar Rp 850.000.000,-(delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 12(dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 26 Februari 2018 sampai dengan tanggal 26 Februari 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I-2 telah terjadi perubahan (Addendum) Perjanjian Kredit dan Restrukturisasi Nomor 297 menjadi 272 dan atas nama Sudarsono ;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Kredit tersebut Para Penggugat telah menjaminkan sebidang tanah seluas dengan Sertifikat Hak Milik No1284 seluas 251 M2 Desa/kelurahan Mlorah Kabupaten Nganjuk atas nama Sudarsono, Sertifikat Hak Milik Nomor 1285 luas 336 M2 terletak Desa/kelurahan Mlorah Kabupaten Nganjuk atas nama Sudarsono, Sertipikat Hak Milik No1328 Luas 786 M2 atas nama Neneng Widiastutik (T.I-4.1, T.I-4.2, dan T.I-3)

Menimbang, bahwa ketika dilakukannya kesepakatan antara Penggugat (Sudarsono) selaku debitur telah mengetahui dan menerima salinan perjanjian kredit, syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit serta jadwal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angsuran yang merupakan kewajiban pembayaran yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I (Vide bukti T.I-1 dan T.I-2);

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat (T.I-7 sampai dengan T.I-9) yang berupa Surat Peringatan (SP) I No.B-2579/KC-XVI/ADK/09/2019 tertanggal 21 Agustus 2019, Surat Peringatan (SP) II No.B-2774-XVI/KC/ADK/09/2019 tertanggal 18 September 2019 dan Surat Peringatan (SP) III No.B-3048-XVI/KC/ADK/10/19 tertanggal 4 Oktober 2019 berikut tanda terimanya menunjukkan bahwa Penggugat selaku Debitur telah lalai atau "*wanprestasi*" sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyebutkan : "*Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*" dalam pemenuhan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit kedua belah pihak. Selain daripada itu berdasarkan ketentuan dan akibat dari kelalaian Penggugat melakukan kewajibannya tersebut maka Tergugat selanjutnya memberikan peringatan/peneguran yang patut dan selayaknya untuk melakukan penyelesaian kewajiban hutang kepada Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam Surat Peringatan (SP) tersebut dan bukti berupa Surat Peringatan (SP) tersebut tidak dapat dipatahkan oleh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa meskipun ada Surat Peringatan (SP) dari pihak Tergugat tersebut, Penggugat tidak juga menunjukkan itikad baik misalnya berusaha untuk melunasi kewajiban hutang kepada Tergugat ;

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

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata ada hubungan Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat , namun Penggugat di dalam persidangan tidak bisa membantah dalil-dalil atau bukti yang diajukan Tergugat dan alasan petitum 2 gugatan Penggugat menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan hukum ternyata tidak bisa dibuktikan oleh Penggugat justru Penggugat ternyata yang telah melakukan wanprestasi kepada tergugat dan akibat tidak melaksanakan kewajibannya sehingga Turut Tergugat sebagai pelaksana dari Tergugat menerima permohonan untuk melakukan lelang ;

Halaman 44 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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)



Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka petitum ke 2 dari gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak;

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 02277/2018 dan 02241/2018 ;

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 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 selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dalam hal ini dengan bantuan dari Turut Tergugat 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam UU Hak Tanggungan adalah telah sesuai prosedur sehingga perbuatan Tergugat yang melakukan pelelangan terhadap Objek Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam hal ini yang telah melalaikan kewajibannya dalam membayar angsuran sebagaimana tercantum dalam akte perjanjian kredit yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris Agung Raharjo, SH.M.Kn tertanggal 28 Februari 2018 sehingga perjanjian tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 3 dalam dalil gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Penggugat Edi Darmanto yang menyatakan Penggugat mempunyai pinjaman di BRI dan tidak bisa membayar angsuran karena usahanya kena dampak covid sehingga rumahnya di lelang sehingga terlihat jelas kesalahan dan tanggung jawab bukan berada pada Tergugat dan justru Penggugat yang tidak punya tanggung terhadap kewajibannya yang telah diuraikan dalam perjanjian kredit untuk melunasi pinjaman yang seharusnya diangsur oleh Penggugat justru penggugat yang telah lalai dan tidak melaksanakan kewajibannya,

Menimbang, bahwa terhadap petitum 4 dalam dalil gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terkait dengan pelaksanaan yang lelang yang melibatkan Turut Tergugat selaku Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun hal tersebut tidak semata-mata dilakukan oleh Turut Tergugat begitu saja. Pelaksanaan lelang tersebut mendasar pada syarat-syarat yang harus dipenuhi yaitu Surat Permohonan Lelang dan Permohonan Surat Pengantar SKPT dari Tergugat kepada Turut Tergugat terhadap objek Hak jaminan Nomor : B.1577/KC-XVI/ADK/05/2022 (Vide bukti TT-1) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap surat permohonan lelang dari Tergugat kemudian Turut Tergugat melakukan pemeriksaan dan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang seperti Surat Peringatan Peringatan (SP) I No.B-25790/-XVI/ADK/09/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 Surat Peringatan (SP) II No.B-2774-XVI/KC/ADK/09/2019 tertanggal 18 September 2019 dan Surat Peringatan (SP) III No.B-3048-XVI/KC/ADK/10/19 tanggal 4 Oktober 2019 Bukti berupa Surat Peringatan yang disampaikan

Halaman 46 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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

Tergugat I adalah untuk menunjukkan bahwa Debitur dalam hal ini Penggugat telah wanprestasi dan tidak mengindahkan surat-surat peringatan dari Tergugat serta tidak menyelesaikan kewajibannya yang merupakan salah syarat dari permohonan lelang eksekusi hak tanggungan. Selain surat peringatan, Tergugat Bukti berupa Surat Peringatan yang disampaikan Tergugat adalah untuk menunjukkan bahwa Debitur dalam hal ini Penggugat telah wanprestasi dan tidak mengindahkan surat-surat peringatan dari Tergugat serta tidak menyelesaikan kewajibannya yang merupakan salah syarat dari permohonan lelang eksekusi hak tanggungan. Selain surat peringatan, Tergugat 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 sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang tercantum dalam SHM telah sesuai dengan SKPT (vide Bukti T.T-5a, TT-5b, TT-5c);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah memenuhi syarat-syarat untuk dilaksanakannya lelang selanjutnya Turut Tergugat menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor: S-1447KNL.01006/2022 tanggal 3 Oktober 2022 (vide bukti TT-7) 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 Turut Tergugat maka pemohon lelang (Tergugat) wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pertama telah diumumkan oleh Tergugat melalui selebaran pada tanggal 5 Oktober 2022 dan Pengumuman pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar harian Koran “Tempo” tanggal 20 oktober 2022 (vide bukti TT-8a dan TT-8b) ;

Menimbang, bahwa selain daripada itu berdasarkan bukti (T.I-14) berupa Risalah Lelang Nomor : Nomor 535/50/2022 tanggal 3 November 2022 dalam hal

Halaman 47 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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

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 Turut Tergugat adalah sudah benar dan telah sesuai prosedur yang berlaku ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa dalil Penggugat terkait petitum angka 4 dan angka 5 tidak beralasan menurut hukum, dan sebaliknya terbukti Penggugat yang telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak memenuhi perjanjian kreditnya dengan pihak Tergugat I bahkan berdasarkan bukti surat T.T-1 sampai dengan T.T8 b 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 4 dan angka 5 tersebut sangat tidak beralasan menurut hukum, sehingga oleh karenanya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum 6 tentang ganti rugi, Penggugat tidak dapat membuktikan rincian kerugian yang dimaksud, petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum 7 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 10 agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi 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 voerbaarbijvoorraad* sebagai tindakan yang

Halaman 48 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/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

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 dan angka 8 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 KUHPdata, HIR dan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir hingga sekarang ini sejumlah Rp 780.000,-(tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah) ;.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk, pada hari Selasa tanggal 23 Mei 2023, oleh kami, Dyah Ratna Paramita,SH.MH., sebagai Hakim Ketua, Feri Deliansyah,SH dan Muh Gazali Arief,SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 48/Pdt.G/2022/PN. Njk tanggal 31 Oktober 2022, putusan tersebut pada diucapkan pada hari Rabu tanggal 24 Mei 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Suhardi S.H., Para Penggugat dan Kuasa tergugat dan Kuasa Turut

Halaman 49 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Ttd

FERI DELIANSYAH,SH

Ttd

MUH GAZALI ARIEF,SH.MH

Hakim Ketua,

Ttd

DYAH RATNA PARAMITA,SH.,MH

Panitera Pengganti,

Ttd

SUHARDI,S.H

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2.	ATK	Rp.	75.000,-
3.	PNBP	Rp.	40.000,-
4.	Penggandaan	Rp.	25.000,-
5.	Relas Panggilan	Rp.	600.000,-
6.	Materai	Rp.	10.000,-
7.	Redaksi Putusan	Rp.	10.000,-
	Jumlah	Rp.	780.000,-

Halaman 50 dari halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 48/Pdt.G/2022/PN.Njk