



PUTUSAN
Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HALIMAH, beralamat di Malon RT 006 RW 002 Desa Kenongomulyo Kecamatan Nguntoronadi Kabupaten Magetan, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

L a w a n :

PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR, KANTOR CABANG

PONOROGO, berkedudukan di Jalan Diponegoro Nomor 42-44 Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Mugni Nurachman pekerjaan Vice President Hukum PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Tbk, dkk, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 063/044/DIR/HKM/SKA tanggal 13 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo, di bawah Register Nomor 28/HK/SK. Pdt/3/2024/PN Png tanggal 21 Maret 2024 dan Surat Kuasa Nomor 063/046/DIR/HKM/SKA tanggal 13 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo, di bawah Register Nomor 27/HK/SK. Pdt/3/2024/PN Png tanggal 21 Maret 2024, Surat Tugas Nomor 063/045/DIR/HKM/STA tanggal 13 Maret 2024 dan Surat Tugas Nomor 063/047/DIR/HKM/STA tanggal 13 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA TIMUR CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MADIUN, berkedudukan di Jalan Serayu Timur Nomor 141, Kelurahan/Desa Banjarejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Puspitasari, Pelaksana pada KPKNL Madiun, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-115/MK.1/2024 tanggal 29

Hal. 1 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo, di bawah Register Nomor 26/HK/SK. Pdt/3/2024/PN Png tanggal 21 Maret 2024 dan Surat Tugas Nomor ST-398/KNL.1006/2024 tanggal 20 Maret 2024, 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 dalam surat gugatannya tanggal 19 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo pada tanggal 20 Februari 2024 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 6 Agustus 2021 telah terjadi Perjanjian kerjasama pemberian Pinjaman dengan jumlah pinjaman Rp. 150.000.000,- antara Penggugat dengan Tergugat.
2. Bahwa sisa Pokok pinjaman Penggugat kepada Tergugat saat ini adalah sebesar Rp. 88.092.669,63. Hal ini membuktikan bahwa Penggugat adalah debitur yang beritikad baik, karena yang semula pokok pinjaman adalah sebesar Rp. 150.000.000- saat ini per bulan Februari 2024 sisa pokok pinjaman menjadi Rp. 88.092.669,63 dan bunga kepada Tergugat.
3. Bahwa dalam perjanjian tersebut dijaminakan :
 - sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 1139 dengan luas tanah 359 m2, yang terletak di Desa Uteran, Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun, Jawa Timur, atas nama Djarot.Dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Utara : Jalan
 - Selatan : Tanah milik Anik
 - Timur : Tanah milik Fatimah
 - Barat : Tanah milik JumiatyUntuk selanjutnya mohon disebut :

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

4. Bahwa atas perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat sama sekali tidak menerima/tidak diberi salinan surat Perjanjian Kredit, sehingga dalam hal ini tidak ada suatu keadaan terang dan itikad baik

Hal. 2 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pembuatan perjanjian oleh Tergugat I berkaitan dengan isi Perjanjian, nominal besaran Bunga, Denda dan Biaya-biaya lainnya yang timbul dari perjanjian tersebut. Dalam hal ini jelas bahwa Tergugat I selaku Kreditor telah melakukan kelalaian sehubungan dengan persyaratan dalam perjanjian kredit sehingga kesepakatan Perjanjian utang yang dilakukan Penggugat dan Tergugat cacat atau tidak sah. Sehubungan hal tersebut diatas menyebabkan hak-hak Penggugat atas akses keterbukaan informasi sebagai konsumen tidak terpenuhi sebagaimana yang diatur dalam ketentuan

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

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

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

Pasal 6

(1) Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyampaikan informasi kepada Konsumen tentang penerimaan, penundaan atau penolakan permohonan produk dan/atau layanan.

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

- Pasal 21

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

5. Bahwa telah jelas dan secara tegas ketentuan sebagaimana posita nomor 4. Bahwa Penggugat selaku konsumen dalam sektor keuangan memiliki hak untuk mengakses keterbukaan informasi guna melindungi kepastian hukum atas kedudukannya sebagai nasabah dari Tergugat, dan

Hal. 3 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



sebaliknya Tergugat sebagai pelaku usaha harus memberikan pelayanan secara profesional dan berkewajiban menjalankan tugas dan wewenangnya yaitu salah satunya adalah memenuhi hak daripada konsumen;

6. Bahwa memang benar Penggugat mengalami kesulitan ekonomi dan penurunan omset yang sangat drastis karena dampak Pandemi Covid 19, meskipun demikian Penggugat terus mengupayakan pembayaran kewajibannya walaupun secara hitung – hitungan hasil usaha minus.

7. Bahwa meskipun Pandemi sudah berakhir sejak tahun 2022, akan tetapi dampaknya masih Penggugat rasakan hingga saat ini, bukan hanya pada usaha Penggugat tetapi juga usaha mitra/rekan kerja Penggugat, selain itu masih banyak piutang Penggugat kepada pelanggan, mitra/rekan kerja yang belum terbayarkan. Sehingga untuk memulihkan usaha Penggugat belum bisa sepenuhnya pulih karena modal usaha Penggugat macet di pelanggan, mitra/rekan kerja tersebut. Karena harga ayam tidak stabil cenderung turun terus dan harga pakan yang terus tidak stabil dan cenderung naik terpaksa Penggugat harus tutup.

8. Bahwa pada tanggal 1 Februari 2023 Penggugat mendapatkan surat Pemberitahuan Pendaftaran Lelang No. 062/063/POG/PPK/SRT dari Tergugat. Penggugat merespon surat tersebut, dengan kondisi apapun Penggugat berupa beritkad baik dengan melakukan pembayaran dengan rincian sebagai berikut :

- Pembayaran tanggal 16 Februari 2023 sebesar Rp. 7.500,000,-
- Pembayaran tanggal 21 Februari 2023 sebesar Rp. 1.000,000,-
- Pembayaran tanggal 28 Februari 2023 sebesar Rp. 8.000,000,-
- Pembayaran tanggal 20 Juli 2023 sebesar Rp. 2.000,000,-
- Pembayaran tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp. 10.000,000,-

Selain pembayaran yang tersebut di atas masih ada transaksi pembayaran yang bukti transaksinya tidak disimpan oleh Penggugat selama kurun waktu tersebut. Mohon sekira Majelis Hakim yang Terhormat memerintahkan kepada Tergugat untuk memberikan Mutasi Rekening yang lebih detail untuk digunakan sebagai bukti dalam persidangan ini.

9. Bahwa pada tanggal 7 Februari 2024 Peggugat sangat kaget mendapat info dari saudaranya melihat pengumuman lelang di web KPKNL bahwa Tergugat melakukan lelang atas objek sengketa yang akan dilaksanakan pada tanggal 5 Maret 2024 dengan limit lelang Rp. 341.000.000,-, dimana

Hal. 4 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sama sekali tidak menerima surat pemberitahuan lelang, karena Penggugat sudah memenuhi kewajibannya dengan membayar angsuran seperti yang di sebut pada posita 7.

10. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*, jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*, maka Lelang bukan jalan yang terbaik Penggugat tetapi malah menghancurkan usaha Penggugat yang selama ini terus beritikad baik untuk membayar.

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

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

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

Hal. 5 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Penurunan suku bunga kredit
- Perpanjangan jangka waktu kredit
- Pengurangan tunggakan bunga kredit
- Pengurangan tunggakan pokok kredit
- Penambahan fasilitas kredit, dan/atau
- Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara

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

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

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

12. Bahwa Tergugat bersama Turut Tergugat yang akan melakukan penjualan secara lelang pada tanggal 5 Maret 2024 atas objek hak tanggungan, guna melunasi pinjaman Penggugat, 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."

Dimana harga wajar objek hak tanggungan adalah Rp. 1.500.000,-/meter, maka minimal nilai dari objek hak tanggungan adalah Rp. 538.500.000,-

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

Hal. 6 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Pasal 44

(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.

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

Pasal 50

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

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

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

Pasal 1

“8. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik Negara, kekayaan Negara dipisahkan,

Hal. 7 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang - Undangan."

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

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

sebidang Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 1139 dengan luas tanah 359 m², yang terletak di Desa Uteran, Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun, Jawa Timur, atas nama Djarot.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jalan
Selatan : Tanah milik Anik
Timur : Tanah milik Fatimah
Barat : Tanah milik Jumiaty

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

18. Bahwa Penggugat sangat keberatan atas tindakan TERGUGAT, yang telah mengajukan lelang jaminan atas : Sertipikat Hak Milik Nomor 1139 dengan luas tanah 359 m², yang terletak di Desa Uteran, Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun Jawa Timur, atas nama Djarot, dengan Harga Limit Lelang Rp. 341.000.000,- (tiga ratus empat puluh satu juta rupiah) sangat jauh dibawah harga pasar, hal ini mengakibatkan kerugian Materiil terhadap Penggugat sebesar Rp. Rp. 587.000.000.-, (lima ratus delapan puluh tujuh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

Luas tanah : 359 m²
Luas bangunan : 140 m²
Harga tanah : Rp. 2.000.000,-/meter

Hal. 8 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Harga bangunan : Rp. 1.500.000./meter

Nilai taksasi :

Tanah 359 m2 x Rp. 2.000.000, : Rp. 718.000.000,-

Bangunan 140 m2 x Rp. 1.500.0000 : Rp. 210.000.000,-

Total nilai wajar : Rp. 928.000.000,-

Maka dengan demikian terjadi kerugian yaitu selisih antara nilai wajar dengan limit lelang sebesar : Rp. 928.000.000,- – Rp. 341.000.000,- = Rp. 587.000.000.-

Disamping itu Penggugat juga menderita Kerugian immateriil berupa Perasaan tidak tenang, rasa takut, gelisah dan gusar karena terancam kehilangan rumah akibat tekanan terus menerus oleh Tergugat sehingga mengganggu aktifitas pekerjaan Para Penggugat sehari – hari yang bila mana dihitung dengan nominal uang tidak berlebihan apabila kerugian Immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

19. Bahwa oleh karena Tergugat bersama Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan atas Sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1139 dengan luas tanah 359 m2, yang terletak di Desa Uteran, Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun, Jawa Timur, atas nama Djarot adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat bersama Turut Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum.

20. Bahwa Turut Tergugat sebagai institusi negara dalam hal ini adalah KPKNL Madiun dalam melakukan proses lelang haruslah cermat, teliti, dan menghindari adanya cacat kehendak sehingga dalam melakukan proses lelang tidak boleh bertentangan dengan hukum maupun ketentuan-ketentuan lain yang dapat merugikan pihak Penggugat. Hal ini sesuai dengan : PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 13 yaitu huruf 1 yaitu poin b

- Keabsahan dokumen persyaratan lelang; (poin b).

Bahwa dengan jelas dan tak terbantahkan keabsahan dokumen persyaratan lelang yang diajukan Tergugat TIDAK SAH, karena tidak ada Putusan dari Pengadilan Negeri yang menyatakan Penggugat Wanprestasi.

Maka tanpa adanya Putusan dari Pengadilan Negeri yang menyatakan Penggugat Wanprestasi, lelang yang di ajukan Tergugat kepada Turut Tergugat TIDAK SAH dan WAJIB DITOLAK.

Hal. 9 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



21. 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 :

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

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

A. Adanya suatu perbuatan :

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

B. Perbuatan tersebut melawan hukum :

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

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

Hal. 10 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



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 (negeligenca, culpa), ketiga, tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (rechtvaardigingsgrond), seperti overmacht, membela diri, tidak waras dan lain – lain;

D. Adanya kerugian bagi korban

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

E. Adanya Hubungan kausalitas antara Perbuatan dengan Kerugian

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

22. Bahwa dengan mempertimbangkan dalil – dalil tersebut diatas, maka sudah sangat jelas Tergugat bersama Turut 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 Penggugat untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, karena unsur – unsur dari perbuatan Melawan Hukum itu sendiri telah terpenuhi;

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

24. Bahwa agar Tergugat dan Turut Tergugat segera melaksanakan Putusan dalam perkara a quo, maka sudah selayaknya dihukum untuk

Hal. 11 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) oleh Tergugat dan Turut Tergugat untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan Putusan dalam perkara a quo;.

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

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah debitur yang beritikad baik.
3. Menghukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membatalkan lelang atas OBYEK SENGKETA
4. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan lelang yang telah di lakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum dan Batal Demi Hukum.
6. Menyatakan objek jaminan yaitu :
sebidang Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 1139 dengan luas tanah 359 m2, yang terletak di Desa Uteran, Kecamatan Geger, Kabupaten Magetan, Jawa Timur, atas nama Djarot.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jalan
Selatan : Tanah milik Anik
Timur : Tanah milik Fatimah
Barat : Tanah milik Jumiati

Adalah sebagai OBJEK SENGKETA

7. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 tentang restrukturisasi kredit dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*, jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*

Hal. 12 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan Peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*, jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*. Yaitu dengan melakukan Restrukturisasi Kredit Penggugat dengan pembagian resiko kerugian karena lelang dengan mencicil pokok pinjamannya saja sesuai kemampuan Penggugat saat ini sebesar Rp. 1.500.000,-/bulan (satu juta lima ratus rupiah) dan pelunasan sebagian dan atau pelunasan bertahap jika suatu saat PENGGUGAT mempunyai kemampuan untuk pelunasan sebagian dan atau bertahap.
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat, secara Tanggung Renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. Rp. Rp. 587.000.000,-,- (lima ratus delapan puluh tujuh juta rupiah), dan kerugian Immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) Kepada para Penggugat untuk setiap keterlambatan dalam menjalankan Putusan dalam Perkara aquo;
11. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada perkaraa *quo* dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hokum tetap.
12. Menghukum Tergugat dab Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi.

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir sendiri sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing hadir Kuasanya dipersidangan;

Hal. 13 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png

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 Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 130 HIR dan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ponorogo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 30 Mei 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dimana Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas Gugatan tersebut Kuasa Tergugat mengajukan Jawaban tanggal 13 Juni 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* yaitu gugatan kurang pihak karena tidak diikutsertakannya beberapa pihak dalam gugatan *a quo* yaitu:

- a. Dwi Septiandi selaku debitur yang menerima kredit dari Tergugat (kreditur) sebagaimana tercantum pada Komparisi Perjanjian Kredit Nomor 02/PK/Mikro-Balong/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021 berbunyi:

"Nama : Dwi Septiandi

Alamat Rumah : Dukuh Melon RT 006 RW 002

Desa Keningomulyo Kec. Nguntoronadi Kab. Madiun

..... dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan dalam melakukan tindakan hukum di bawah ini telah mendapat persetujuan dari istri yang selanjutnya disebut **DEBITUR**".

Dengan mempertimbangkan bahwa pihak yang berkepentingan sehubungan dengan perkara *a quo* adalah debitur sendiri maka sudah semestinya diikutsertakan sebagai pihak pada gugatan *a quo*.

- b. Djarot selaku pemilik obyek *a quo*/obyek jaminan untuk menjamin atas kredit yang diberikan oleh Tergugat (kreditur) kepada Dwi Septiandi dan Halimah selaku debitur sebagaimana tercantum pada:

- Pasal 4 ayat (1) Perjanjian Kredit Nomor 02/PK/Mikro-Balong/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021 berbunyi "Untuk menjamin pembayaran kembali kredit yang diterima oleh Debitur kepada Bank baik hutang pokok, hutang bunga dan biaya lainnya maka Debitur

Hal. 14 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



memberikan jaminan berupa jaminan pokok SHM Tanah dan Bangunan dengan rincian sebagai berikut SHM No 1139 An Djarot yang terletak di Desa Uteran Kec. Geger Kab. Madiun dengan luas 359 m2.”

- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 55/2021 tanggal 17 September 2021 yang dibuat di hadapan PPAT Dany Ermawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan di Kabupaten Madiun pada:

Komparisi berbunyi “Tuan Djarot menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan istrinya yaitu Nyonya Yatimah bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut di atas.....”

Halaman 4 berbunyi “Sebidang tanah Hak Milik Nomor ppl

- c. Nyonya Yatimah yang memberikan persetujuan kepada Djarot selaku pemilik tanah obyek a quo/obyek jaminan untuk menyerahkan obyek a quo/obyek jaminan dibebani hak tanggungan untuk menjamin kredit yang diberikan oleh Tergugat (kreditur) kepada Dwi Septiandi dan Halimah selaku debitur sebagaimana tercantum pada Komparisi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 55/2021 tanggal 17 September 2021 yang dibuat di hadapan PPAT Dany Ermawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan di Kabupaten Madiun berbunyi “Tuan Djarot menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan istrinya yaitu Nyonya Yatimah bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut di atas.....”

3. Bahwa gugatan a quo tidak jelas/tidak terang mengandung obscur libel yaitu sebagaimana dalil Penggugat sendiri pada angka 15 dan 16 yang menyebutkan terdapat pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III namun tidak terdapat keterangan pada bagian awal/pembuka gugatan a quo mengenai siapakah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang dimaksud.

- Dalil Penggugat pada angka 15 menyebutkan “Bahwa tindakan Tergugat II yang menerima permohonan lelang Tergugat I”
- Dalil Penggugat pada angka 16 menyebutkan “Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III yang melakukan penjualan lelang obyek hak tanggungan”
- Pada bagian awal/Pembuka gugatan a quo menyebutkan:
HALIMAH mohon disebut sebagai PENGGUGAT;
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Kantor Cabang Ponorogo mohon disebut sebagai TERGUGAT;

Hal. 15 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT”.

Berdasarkan hal tersebut, pihak siapakah yang dimaksudkan oleh Penggugat sebagai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan menunjukkan dengan jelas bahwa gugatan *a quo* kabur, tidak terang, tidak jelas, *onduidelijk (obscuur libel)*. Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*) dengan alasan hukum gugatan Penggugat mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* yaitu gugatan kurang pihak karena tidak diikutsertakannya beberapa pihak dalam gugatan *a quo* serta gugatan *a quo* kabur, tidak terang, tidak jelas, *onduidelijk (obscuur libel)*.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala apa yang terurai dalam eksepsi mohon dianggap terulang dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat tidak menanggapi satu persatu isi gugatan dari Penggugat, namun Tergugat akan menanggapi isi gugatan Penggugat yang berkaitan dengan kredit *a quo* dan obyek *a quo*.
4. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana gugatannya angka 1 dan angka 2 telah mengakui dengan tegas Penggugat menerima kredit/pinjaman/hutang dari Tergugat. Agar Majelis Hakim lebih jelas duduk persoalannya, maka Tergugat jelaskan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dan Dwi Septiandi (debitur) serta Tergugat (kreditur) telah sepakat untuk bersama-sama melakukan ikatan perjanjian kredit dan bertanda tangan sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 02/PK/Mikro-Balong/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021 dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

a. Komparisi berbunyi:

“Nama : Dwi Septiandi

Alamat Rumah : Dukuh Melon RT 006 RW 002

Hal. 16 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Desa Keningomulyo Kec. Nguntoronadi Kab. Madiun..... dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan dalam melakukan tindakan hukum di bawah ini telah mendapat persetujuan dari istri yang selanjutnya disebut DEBITUR”.

b. Pasal 1 ayat (1) berbunyi “Atas dasar syarat-syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini BANK menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit dalam bentuk kredit Jatim 300 PEN dengan angsuran dalam mata uang Rupiah dan Debitur setuju untuk menerima fasilitas kredit ini dan dengan ini secara tegas mengaku pada saat ini berhutang kepada BANK sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah) selanjutnya disebut pinjaman, jumlah mana belum termasuk bunga dan biaya lainnya yang harus dibayar oleh debitur”

c. Pasal 2 berbunyi “Debitur berkewajiban untuk membayar kembali kredit sebagaimana tersebut pada Pasal 1 dari perjanjian ini kepada Bank dalam jangka waktu 36 bulan terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit ini mulai tanggal 6 Agustus 2021 sampai dengan kredit harus dilunasi tanggal 6 Agustus 2024”.

d. Pasal 4 ayat (1) berbunyi “Untuk menjamin pembayaran kembali kredit yang diterima oleh Debitur kepada Bank baik hutang pokok, hutang bunga dan biaya lainnya maka Debitur memberikan jaminan berupa:

1)Jaminan pokok SHM Tanah dan Bangunan

Dengan rincian sebagai berikut SHM No. 1139 An Djarot yang terletak di Desa Uteran Kec. Geger Kab. Madiun dengan luas 359 m2.

2)Aset lainnya yang dimiliki oleh Debitur.

e. Pasal 8 berbunyi “Untuk menjamin agar Debitur membayar hutangnya kepada Bank sebagaimana mestinya baik hutang yang tersebut dalam akta ini maupun Pinjaman yang akan timbul/dibuat di kemudian hari oleh Debitur pada Bank tersebut perubahan, penambahan, pembaharuan dan perpanjangannya yang mungkin ada baik karena hutang pokok, bunga, provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang dimaksud maka para penghadap tersebut di atas selanjutnya disebut Penjamin menerangkan dengan ini memberi jaminan atas hutangnya para penghadap kepada Bank berupa SHM No 1139 An. Djarot yang terletak di Desa Uteran Kec. Geger Kab. Madiun dengan luas 359 m2.”

Hal. 17 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



5. Bahwa obyek *a quo* untuk menjamin kredit/pinjaman/hutang Penggugat dan Dwi Septiandi sebagai Debitur kepada Tergugat sebagai Kreditur sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 02/PK/Mikro-Balong/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021 adalah Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah bangunan dari batu sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1139 terletak di Desa Uteran, Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun, Provinsi Jawa Timur seluas 359 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30-05-2012 (tiga puluh Mei dua ribu dua belas) Nomor 00087/UTERAN/2012 atas nama Djarot meliputi juga segala sesuatu yang pada saat ini dan untuk kemudian hari dibangun, berdiri, didirikan, ditanam dan berada di atas bidang tanah tersebut yang menurut syarat dan peruntukannya ataupun menurut peraturan yang berlaku dipandang sebagai satu kesatuan dengan tanah tersebut yang dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 55/2021 tanggal 17 September 2021 yang dibuat di hadapan Dany Ermawan, SH, PPAT di Kabupaten Madiun sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01267/2022 senilai Rp.187.500.000,- dengan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama adalah Tergugat.

6. Bahwa jumlah kewajiban Penggugat (debitur) kepada Tergugat yang harus dibayar oleh Penggugat pada saat jatuh tempo kredit adalah sebesar Rp.147.028.940,62 (seratus empat puluh tujuh juta dua puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh Rupiah enam puluh dua sen) dengan rincian:

Pokok Pinjaman	: Rp. 88.092.669,63
Bunga	: Rp. 10.672.635,46
Denda	: Rp. 44.463.635,53
KJPP, Daftar, Batal Lelang	: Rp. 3.800.000,00

----- +
Jumlah : Rp. 147.028.940,62

sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 02/PK/Mikro-Balong/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021 serta belum termasuk apabila terdapat biaya-biaya yang akan timbul di kemudian hari untuk kepentingan pelunasan kewajiban/hutang/kredit yang tetap menjadi beban Penggugat sebagai debitur.

7. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada posita gugatan angka 2, 6, 7 telah mengakui dengan tegas sehingga menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa Penggugat sebagai Debitur tidak melakukan kewajibannya (cidera janji/*wanprestasi*) dengan tidak membayar

Hal. 18 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya sebagaimana kesepakatan pada Perjanjian Kredit Nomor 02/PK/Mikro-Balong/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021.

Oleh karena itu Tergugat selaku kreditur telah melakukan pembinaan dengan melakukan penagihan kepada Penggugat selaku debitur dengan mengirimkan surat sebagai berikut:

- 2 Surat Peringatan I Nomor 061/107/POG/PPK/Srt tanggal 25 Juli 2022;
- 3 Surat Peringatan II Nomor 061/290/POG/PPK/SRT tanggal 1 Desember 2022;
- 4 Surat Peringatan III Nomor 061/357/POG/PPK/SRT tanggal 21 Desember 2022.

8. Bahwa upaya pembinaan dan/atau penagihan yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana tersebut pada jawaban angka 7 di atas tidak membawa hasil dan Penggugat sebagai Debitur tidak mempunyai itikad baik untuk membayar kewajibannya. Hal tersebut telah diakui dengan tegas oleh Penggugat sendiri menjadi fakta hukum tidak terbantahkan. Hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat sebagai debitur tidak beritikad baik dan wanprestasi (cidera janji) atas perjanjian kredit yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat. Oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 2, 6 dan 8 yang pada intinya Penggugat memiliki itikad baik untuk sepenuhnya ditolak oleh Majelis Hakim.

9. Bahwa dalil Penggugat pada angka 4, 5 yang pada intinya menyatakan Penggugat tidak menerima/tidak diberi salinan perjanjian kredit yang menyebabkan hak-hak Penggugat atas akses keterbukaan informasi sebagai konsumen tidak terpenuhi sebagaimana ketentuan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan POJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum. Oleh karena itu akan Tergugat jelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa Debitur (Dwi Septiandi dan Penggugat) tidak pernah mengajukan permohonan tertulis atas salinan perjanjian kredit kepada Tergugat (Kreditur) sehingga atas dasar apakah Penggugat menyatakan tidak menerima/tidak diberi salinan perjanjian kredit oleh Tergugat
- b. Bahwa Penggugat agar tidak asal-asalan dalam menggunakan ketentuan peraturan perundang-undangan lama dan perlu mencermati kembali mengenai ketentuan terbaru Peraturan Otoritas Jasa Keuangan

Hal. 19 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



yang mengatur Perlindungan Konsumen sehingga tidak asal-asalan dalam menggunakan ketentuan.

Oleh karena itu dalil Penggugat yang asal-asalan untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

10. Bahwa dalil Penggugat pada angka 9 yang pada intinya menyatakan Penggugat sama sekali tidak menerima surat pemberitahuan lelang merupakan dalil yang keliru dan kebohongan besar dari Penggugat. Oleh karena itu Tergugat jelaskan bahwa Tergugat selaku kreditur telah melaksanakan pemberitahuan lelang obyek *a quo*/obyek jaminan kepada debitur Dwi Septiandi sebagaimana Surat Nomor: 063/118/POG/RPK/Srt tanggal 19 Februari 2024 perihal: *Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan* Berdasarkan hal tersebut, maka sudah sepatutnya dalil Penggugat untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

11. Bahwa dalil Penggugat pada angka 10 dan 11 yang pada intinya menyatakan lelang bukan jalan yang terbaik melainkan restrukturisasi kredit merupakan dalil yang asal-asalan dan menunjukkan ketidakpahaman Penggugat mengenai lelang dan ketentuan restrukturisasi kredit sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat sebagai Pemegang hak tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan/obyek *a quo*/obyek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui lelang apabila debitur cidera janji/wanprestasi atas kesepakatan pada perjanjian kredit untuk diperhitungkan dalam pembayaran kredit/hutang/pinjaman sebagaimana ketentuan pada:

- Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah berbunyi "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".

b. Sebagaimana dalil Penggugat sendiri pada angka 7 yang menyatakan bahwa usaha Penggugat tutup karena harga ayam tidak stabil dan cenderung turun merupakan pengakuan tegas Penggugat dan menjadi fakta hukum yang terbantahkan yang mana tidak memenuhi persyaratan restrukturisasi kredit sebagaimana dikutip oleh Penggugat sendiri pada Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012

Hal. 20 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yaitu *"Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:*

- *Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit;*
- *Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi"*

Oleh karena itu mengingat kondisi debitur sendiri yang telah diakui dengan tegas dan berpedoman pada ketentuan tersebut, maka tentu saja hal tersebut tidak memenuhi persyaratan sehingga atas dasar manakah debitur dapat memperoleh restrukturisasi kredit.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

12. Bahwa dalil Penggugat pada angka 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21. 22, 23 dan 24 yang pada intinya Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan merujuk pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta penetapan harga limit yang jauh lebih rendah dari harga pasar sehingga lelang obyek a *quo*/obyek jaminan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, mengakibatkan kerugian materiil terhadap Penggugat sebesar Rp.587,000,000,- dan kerugian immaterial sebesar Rp. 500,000,000,- serta Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1,000,000,- untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan Putusan merupakan dalil yang asal-asalan, tidak berdasar hukum dan menunjukkan ketidakpahaman Penggugat terhadap peraturan perundang-undangan terkini yang mengatur mengenai pelaksanaan lelang.

Atas hal tersebut, akan Tergugat jelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa Peraturan Menteri Keuangan terkini yang mengatur mengenai petunjuk pelaksanaan lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada:
 - Pasal 55 ayat (1) berbunyi *"Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit"*.
 - Pasal 55 ayat (2) berbunyi *"Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual."*

Hal. 21 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 56 ayat (1) berbunyi “Nilai Limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- 1) Laporan hasil penilaian oleh penilai;
- 2) Laporan hasil penaksiran oleh penaksir; atau
- 3) Harga Perkiraan Sendiri”

- Pasal 56 ayat (2) berbunyi “Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penilaian pemerintah pada DJKN atau penilai publik sesuai ketentuan perundang-undangan”.

b. Bahwa dalam menetapkan nilai limit untuk memperoleh nilai yang optimal untuk pelaksanaan lelang hak tanggungan atas obyek a quo/obyek jaminan, Tergugat menggunakan Kantor Jasa Penilai Publik Agus, Firdaus dan Rekan sebagaimana Surat Kantor Jasa Penilai Publik Agus, Firdaus dan Rekan Nomor: 00722/2.0037-05/PI/07/0001/1/VII/2023 tanggal 26 Juli 2023 perihal: *Laporan Penilaian Aset*. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan hal tersebut maka lelang hak tanggungan obyek a quo/obyek jaminan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

c. Oleh karena Tergugat telah melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dan menggunakan jasa Kantor Jasa Penilai Publik Agus, Firdaus dan Rekan dalam menentukan nilai limit obyek a quo/obyek jaminan agar lebih optimal, maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian baik materiil dan immaterial bagi Penggugat serta pembayaran uang paksa (dwangsom) merupakan dalil yang keliru, mengada-ada, tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

13. Bahwa dalil Penggugat pada angka 20 yang pada intinya proses lelang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan merujuk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena tanpa adanya Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan Penggugat wanprestasi merupakan dalil yang keliru, tidak berdasarkan hukum dan menunjukkan ketidakpahaman Penggugat terhadap ketentuan terkait lelang obyek hak tanggungan. Atas hal tersebut Tergugat menjelaskan sebagai berikut:

Hal. 22 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



a. Bahwa Tergugat sebagai kreditur dan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama atas obyek a quo/obyek jaminan berhak dan berwenang untuk menjual obyek hak tanggungan/obyek a quo/obyek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui lelang apabila debitur (Penggugat) cidera janji/wanprestasi sebagaimana ketentuan pada:

1) Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah berbunyi *"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.

2) Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah berbunyi *".....pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain....."*.

3) Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah berbunyi *"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain:.... janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji"*.

4) Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah berbunyi:

(1) *"Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

(2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA."*

Hal. 23 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



(3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap*"

b. Bahwa Peraturan Menteri Keuangan terkini yang mengatur mengenai petunjuk pelaksanaan lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga Penggugat perlu mencermati ketentuan terbaru yang mengatur mengenai lelang.

c. Berdasarkan hal tersebut, Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berhak untuk menjual obyek hak tanggungan/obyek jaminan/obyek *a quo* secara lelang untuk diperhitungkan dalam pembayaran kredit/hutang Penggugat (debitur) kepada Tergugat (kreditur).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat sebagai debitur telah terbukti wanprestasi tidak dapat membayar kredit sesuai dengan klausul yang diperjanjikan pada perjanjian kredit tersebut sehingga pihak Tergugat sebagai kreditur dan pemegang hak tanggungan peringkat pertama berhak menjual obyek jaminan/obyek *a quo* secara lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Maka berdasarkan jawaban/sanggahan yang dikemukakan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Menyatakan gugatan Penggugat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* yaitu gugatan kurang pihak
4. Menyatakan gugatan Penggugat *obscuur libel* (gugatan penggugat tidak terang/kabur atau isinya gelap/*onduidelijk*).

Maka berdasarkan segala apa yang terurai Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke/NO*) atau setidaknya menyatakan gugatan ditolak dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

Hal. 24 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak baik dan telah melakukan wanprestasi sehingga harus membayar seluruh kewajibannya dengan seketika sekaligus lunas kepada Tergugat dengan jumlah yang terhitung pada saat jatuh tempo kredit sebesar Rp.147.028.940,62 (seratus empat puluh tujuh juta dua puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh Rupiah enam puluh dua sen) sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 02/PK/Mikro-Balong/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021 serta belum termasuk apabila terdapat biaya-biaya yang akan timbul di kemudian hari untuk kepentingan pelunasan kewajiban/hutang/kredit yang tetap menjadi beban Penggugat sebagai debitur;
2. Menyatakan Tergugat adalah Tergugat yang baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menerima dan mengabulkan alasan hukum Tergugat;
4. Menyatakan bahwa akta-akta dan surat-surat yang dibuat bertalian dengan kredit Penggugat berupa Perjanjian Kredit Nomor 02/PK/Mikro-Balong/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021 serta segala surat-surat, akta-akta maupun penetapan-penetapan yang terbit berkaitan dengan perjanjian kredit, pengikatan jaminan dinyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dan mengikat;
5. Menyatakan bahwa Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama berhak dan berwenang untuk melakukan lelang atas obyek jaminan/obyek *a quo* dan mengambil pembayaran dan/atau pelunasan kewajiban Penggugat pada Tergugat dari hasil lelang tersebut;
6. Menolak restrukturisasi atas kredit Penggugat;
7. Menolak untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.587,000,000,- (lima ratus delapan puluh tujuh juta Rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 500,000,000,- (lima ratus juta Rupiah);
8. Menolak untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
9. Menolak Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
10. Menolak membayar seluruh biaya perkara dan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Hal. 25 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan Jawaban tanggal 13 Juni 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit yakni sebidang tanah yang tercatat atas SHM No. 1139 luas 359m² atas nama Djarot, terletak di Desa Uteran, Kec. Geger, Kab. Madiun, Jawa Timur (objek sengketa).
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat adalah lelang harus dibatalkan karena objek sengketa dijual melalui lelang di bawah harga wajar/harga pasar, dan tidak adanya putusan pengadilan negeri yang menyatakan Penggugat telah wanprestasi.
4. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa lelang tersebut TELAH DIBATALKAN oleh KPKNL Madiun sesuai dengan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang No. BTL-24/2024 tanggal 5 Maret 2024 karena Penjual *in casu* Tergugat I tidak melaksanakan pengumuman lelang kedua di koran.
 - b. Bahwa karena lelang dibatalkan, maka permohonan Penggugat untuk membatalkan lelang atas objek jaminan *in casu* objek perkara *a quo* telah terpenuhi.
5. Bahwa disamping itu, belum ada peralihan hak atas objek sengketa *a quo* sehingga Penggugat masih memiliki kesempatan untuk memperoleh kembali jaminan tersebut setelah menyelesaikan kewajibannya selaku Debitur kepada Kreditur *in casu* Tergugat.
6. Bahwa Turut Tergugat akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban pada pokok perkara dalam Jawaban ini.

II. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa Penggugat dalam petitumnya halaman 10 dan 11 angka 7 dan 8 mendalilkan:

Hal. 26 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"7. Menyatakan Tergugat telah melakukan PMH karena bertentangan dengan Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Restrukturisasi Kredit dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019..."

8. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019..."

2. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut, maka Penggugat berkewajiban untuk menggugat Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan, mengingat pokok permasalahan yang didalilkan oleh Penggugat adalah terkait Tergugat I yang tidak melaksanakan aturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan.

3. Bahwa dengan tidak dilibatkannya Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan, maka akan mengakibatkan gugatan tersebut menjadi tidak sempurna, karena Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan tidak diberi kesempatan untuk memberikan penjelasan terkait aturan, ketentuan, serta pasal mana saja yang telah dilanggar oleh Penggugat.

4. Bahwa berdasarkan fakta tersebut, mengingat Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan merupakan pihak-pihak terkait dengan permasalahan *a quo* khususnya disebut secara khusus dalam petitum Penggugat, namun tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara, maka gugatan Penggugat terbukti kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

5. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyebutkan:

"bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat" jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1566 K/pdt/1983 yang menyebutkan:

"gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium".

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan

Hal. 27 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas atau kabur, formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas, dan tegas (*duidelijk*).

2. Bahwa Penggugat dalam petitumnya halaman 6 angka 14, 15 dan 16 mendalilkan:

“14. ...oleh karena selain dari pada penentuan harga limit yang tidak wajar, Tergugat II juga telah melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam...

15. Bahwa tindakan Tergugat II yang menerima permohonan lelang dari Tergugat I merupakan tindakan yang tidak sesuai...

16. Bahwa dengan demikian, perbuatan Tergugat I bersama Tergugat II dan Tergugat III...”

3. Bahwa dalam Gugatan Penggugat halaman 1, jelas bahwa pihak yang digugat oleh Penggugat hanya 2, yakni PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Kantor Cabang Ponorogo sebagai Tergugat, dan KPKNL Madiun sebagai Turut Tergugat.

4. Bahwa dengan demikian, tidak jelas siapa pihak Tergugat II yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya yang didalilkan oleh Penggugat telah melanggar ketentuan terkait harga limit, menerima permohonan lelang, serta melaksanakan lelang.

5. Bahwa dengan tidak jelasnya siapa pihak yang sebenarnya digugat oleh Penggugat, serta tidak konsistennya antara dalil Penggugat dalam Posita maupun Petitum terkait siapa pihak sebenarnya yang melakukan pelanggaran, maka gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dan Eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam Pokok Perkara ini.

2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat.

A. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

Hal. 28 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



1. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat, maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I.
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui Penggugat (Debitur) dan Tergugat I (Kreditur) telah melakukan Perjanjian Kredit yang atas perjanjian tersebut, Penggugat telah menjaminkan SHM No. 1139 luas 359m² atas nama Djarot, terletak di Desa Uteran, Kec. Geger, Kab. Madiun, Jawa Timur.
3. Bahwa faktanya, Penggugat tidak dapat melunasi seluruh utangnya kepada Tergugat. Hal tersebut membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian.
4. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo.

B. Kedudukan KPKNL Sebagai Perantara Lelang

1. Bahwa perlu diketahui, secara umum peran KPKNL Madiun dalam proses lelang eksekusi Hak tanggungan antara lain sebagai pengawas agar barang lelang tidak diselewengkan, sebagai instansi penyeleksi peserta lelang hak tanggungan, menjaga stabilitas pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit, dan sebagai perantara antara pembeli dan penjual barang lelang.
2. Bahwa KPKNL Madiun *in casu* Turut Tergugat adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
3. Bahwa dalam pelaksanaan lelang dalam perkara *a quo* pada intinya menyatakan lelang telah dibatalkan karena Penjual tidak melakukan pengumuman lelang kedua, sehingga jika lelang tetap dilaksanakan maka

Hal. 29 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



lelang tersebut tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga harus dibatalkan. Hal ini berdasarkan pada ketentuan dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

C. Tanggapan atas dalil – dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum Penggugat 4 halaman 10 yang pada intinya menyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada, karena berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
 - a. Harus ada perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
 - c. Harus ada unsur kesalahan;
 - d. Harus ada kerugian yang diderita;
 - e. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;

unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa setelah Turut Tergugat cermati, dalam gugatan Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan hukum sebagai berikut:

- a. Pembatalan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Madiun telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan jelas tidak melawan hukum.
- b. Pembatalan lelang tersebut tidak mengandung unsur kesalahan dan dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c. Pembatalan lelang tersebut sama sekali tidak menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Penggugat.
4. Bahwa dengan demikian TIDAK TERRBUKTI satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Turut Tergugat sebagai instansi

Hal. 30 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah yang bertanggung jawab untuk melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

D. Pelaksanaan Lelang Telah Dibatalkan Karena Tidak Terpenuhinya Legalitas Objek Lelang

1. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat adalah lelang harus dibatalkan karena dijual melalui lelang di bawah harga wajar/harga pasar, dan tidak adanya putusan pengadilan negeri yang menyatakan Penggugat telah wanprestasi.

2. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan, lelang tersebut telah dibatalkan oleh KPKNL Madiun sesuai dengan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang No. BTL-24/2024 tanggal 5 Maret 2024 disebabkan karena Penjual *in casu* Tergugat tidak melaksanakan pengumuman lelang kedua di koran.

3. Bahwa sesuai dengan Pernyataan Pembatalan Lelang *a quo*, disebutkan:

"DIBATALKAN karena Penjual tidak melaksanakan pengumuman kedua di koran.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya"

4. Bahwa pembatalan tersebut telah sesuai dengan Pasal 37 angka (5) dan Pasal 55 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut:

Pasal 37 angka (5):

Termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan Penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila: a. Penjual tidak melakukan Pengumuman Lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

Pasal 55:

Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut: a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;

5. Bahwa karena lelang dibatalkan, maka permohonan Penggugat untuk membatalkan lelang atas objek jaminan *in casu* objek perkara *a quo* telah terpenuhi. Disamping itu, pada faktanya, belum ada peralihan hak atas objek sengketa *a quo* sehingga Penggugat masih memiliki kesempatan untuk memperoleh kembali jaminan tersebut setelah menyelesaikan kewajibannya selaku Debitur kepada Kreditur *in casu* Tergugat.

Hal. 31 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png

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)



E. Tuntutan Ganti Kerugian yang Diajukan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum

1. 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.
2. 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.
3. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
 - a. 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 Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.
 - b. Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971: Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.
 - c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/ PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

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

IV. SIMPULAN

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

1. Lelang yang dimintakan pembatalan oleh Penggugat telah dibatalkan oleh KPKNL Madiun sesuai dengan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang No. BTL-24/2024 tanggal 5 Maret 2024 disebabkan karena Penjual *in casu* Tergugat tidak melaksanakan pengumuman lelang kedua di koran, dimana hal tersebut telah sesuai dengan PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Hal. 32 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



2. Turut Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena Pembatalan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan jelas tidak melawan hukum; pembatalan lelang tersebut tidak mengandung unsur kesalahan dan dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan pembatalan lelang tersebut sama sekali tidak menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Penggugat.

3. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya karena selain telah ditanggapi melalui uraian Jawaban di atas juga merupakan dalil-dalil yang tidak jelas dan tidak berdasar hukum.

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

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tanggal 20 Juni 2024, dan atas Replik tersebut Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat masing-masing mengajukan Duplik tertanggal 27 Juni 2024;

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

- Fotokopi Kartu Identitas Penduduk (KTP) NIK 3520174201950003 atas nama Halimah alamat : Malon RT 006 RW 002 Desa Kenongomulyo Kecamatan Nguntoronadi Kabupaten Magetan, Selanjutnya disebut surat bukti P.1;

Hal. 33 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Kartu Identitas Penduduk (KTP) NIK 3519031009890002 atas nama Dwi Septiandi alamat : Malon RT 006 RW 002 Desa Kenongomulyo Kecamatan Nguntoronadi Kabupaten Magetan, Selanjutnya disebut surat bukti P.2;
- Fotokopi Kutipan Akta Nikah No. 0022/004/IV/2015 atas nama Dwi Septiandi dengan Halimah, Selanjutnya disebut surat bukti P.3;
- Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No. 1336/1989, atas nama Dwi Septiandi Selanjutnya disebut surat bukti P.4;
- Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan : Sertifikat Hak Milik nomor 1139 dengan luas tanah 359 m2, yang terletak di Desa Uteran, Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun, Jawa Timur, atas nama Djarot, Selanjutnya disebut surat bukti P.5;
- Fotokopi Slip pembayaran : Selama kurun waktu tahun 2022 sampai dengan 2023, Selanjutnya disebut surat bukti P.6.1;
- Fotokopi Slip pembayaran : Selama kurun waktu bulan September 2022 sampai dengan bulan November 2022, Selanjutnya disebut surat bukti P.6.2;
- Fotokopi Rincian Pinjaman dan biaya – biaya lelang, Selanjutnya disebut surat bukti P.7;
- Fotokopi Berita Acara Mediasi, Selanjutnya disebut surat bukti P.8;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti P-1 s/d P-8 telah dicocokkan dengan aslinya ternyata P.1, P.3, dan P.8 telah sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti P.2, P.4, P.5, P.6.1, P.6.2 dan P-7 sesuai dengan fotokopi, dan seluruh fotokopi bukti surat tersebut diatas telah bermaterai cukup, sehingga dapat dipertimbangkan dalam pembuktian perkara *a quo*;

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

- Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 02/PK/Mikro-Balong/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021, Selanjutnya disebut surat bukti T-1;
- Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1139 atas nama Djarot terletak di Desa Uteran, Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun, Provinsi Jawa Timur seluas 359 m², Selanjutnya disebut surat bukti T-2;
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 55/2021 tanggal 17 September 2021 yang dibuat di hadapan PPAT Dany Ermawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan di Kabupaten Madiun, Selanjutnya disebut surat bukti T-3;

Hal. 34 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png

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

- Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01267/2022, Selanjutnya disebut surat bukti T-4;
- Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 061/107/POG/PPK/Srt tanggal 25 Juli 2022, Selanjutnya disebut surat bukti T-5;
- Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 061/290/POG/PPK/SRT tanggal 1 Desember 2022, Selanjutnya disebut surat bukti T-6;
- Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 061/357/POG/PPK/SRT tanggal 21 Desember 2022, Selanjutnya disebut surat bukti T-7;
- Fotokopi Surat Nomor: 063/118/POG/RPK/Srt tanggal 19 Februari 2024 perihal: *Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Selanjutnya disebut surat bukti T-8;
- Fotokopi Surat Kantor Jasa Penilai Publik Agus, Firdaus dan Rekan Nomor: 00722/2.0037-05/PI/07/0001/1/VII/2023 tanggal 26 Juli 2023 perihal: *Laporan Penilaian Aset*, Selanjutnya disebut surat bukti T-9;

Menimbang, bahwa seluruh fotokopi bukti surat T-1 sampai dengan T-9 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, dan telah bermaterai cukup sehingga dapat dipertimbangkan dalam pembuktian perkara *a quo*;

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

- Fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan Lelang BTL-24/2024 tanggal 5 Maret 2024, Selanjutnya disebut surat bukti TT-1;
- Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Selanjutnya disebut surat bukti TT-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata TT-1 telah sesuai dengan aslinya dan TT-2 merupakan hasil print out JDI sehingga dapat dipertimbangkan dalam pembuktian perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa, tanggal 6 Agustus 2024 di tanah sengketa dengan SHM Nomor 1139 seluas 359 m² (tiga ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Uteran, Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun, Jawa Timur dan untuk hasil pemeriksaan setempat lengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan Kesimpulannya pada tanggal 20 Agustus 2024;

Hal. 35 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa terkait masalah siapa-siapa yang hendak digugat oleh pihak Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Majelis Hakim tidak berwenang karena jabatannya untuk menentukan siapa yang seharusnya digugat, karena hal tersebut bertentangan dengan asas hukum acara perdata, bahwa hanya penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya, sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, maka dengan demikian eksepsi tersebut patut untuk ditolak;

2. Gugatan Penggugat tidak jelas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati pokok gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa antara posita dan petitum yang dimuat dalam gugatan sudah jelas, adapun kaitannya dengan penyebutan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam Gugatan adalah merupakan kesalahan penulisan semata, untuk itu eksepsi ini patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menolak seluruh eksepsi tersebut diatas, maka selanjutnya akan dipertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melelang tanah dengan SHM Nomor 1139 seluas 359 m² (tiga ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Uteran, Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun, Jawa Timur;

Hal. 36 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut, pihak Tergugat menyangkalnya dengan mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat sebagai kreditur dan pemegang hak tanggungan tingkat pertama atas obyek jaminan SHM Nomor 1139 atas nama Djarot, mempunyai hak untuk menjual obyek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui lelang apabila debitur (Penggugat) cidera janji, sehingga dengan demikian Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut, pihak Tergugat menyangkalnya dengan mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat telah membatalkan pelaksanaan lelang karena Penjual dalam hal ini Tergugat tidak melakukan pengumuman lelang kedua, oleh karenanya Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pihak Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan/menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang bertanda P.1, P.3, dan P.8 telah sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti P.2, P.4, P.5, P.6.1, P.6.2 dan P-7 sesuai dengan fotokopi seluruhnya bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat yang bertanda T-1 sampai dengan T-9, yang mana seluruh bukti surat tersebut berupa fotokopi yang sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, demikian pula Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang bertanda TT-1 telah sesuai dengan aslinya dan TT-2 merupakan hasil print out JDI dan bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, alat bukti surat yang sesuai dengan aslinya tersebut memiliki kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang dianggap relevan dengan perkara ini, sedangkan yang tidak relevan akan dikesampingkan;

Hal. 37 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tersebut di atas Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dan harus dibuktikan di sini adalah:

- Apakah Turut Tergugat telah melakukan lelang atas jaminan berupa Tanah dan Bangunan SHM Nomor 1139 atas nama Djarot, dengan luas 359 m² (tiga ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Uteran, Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun, Jawa Timur?

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* antara Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan hukum dimana Penggugat selaku debitur dan Tergugat selaku kreditur;

Menimbang bahwa Penggugat dengan suaminya yakni Dwi Septiandi (vide bukti P.1, P.2, P.4, P.3) memiliki pinjaman kepada Tergugat sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu mulai tanggal 6 Agustus 2021 sampai 6 Agustus 2024 sebagaimana bukti perjanjian kredit Nomor 02/PK/Mikro-Balong/VIII/2021 (vide bukti T-1) dan Adendum Perjanjian Kredit (vide bukti T.I-2);

Menimbang bahwa atas pinjaman tersebut, Penggugat memberikan agunan berupa SHM Nomor 1139 atas nama Djarot, dengan luas 359 m² (tiga ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Desa Uteran, Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun, Jawa Timur (vide bukti T-2), yang mana agunan tersebut telah dibebani hak tanggungan (vide bukti T-3) dan telah terbit sertipikat hak tanggungan Nomor 01267/2022 (vide bukti T-4);

Menimbang bahwa Penggugat mengalami kesulitan ekonomi, sehingga angsuran kredit menjadi tidak lancar, oleh karenanya pihak Tergugat memberikan peringatan I, II, dan III yakni tertanggal 25 Juli 2022, 1 Desember 2022, dan 21 Desember 2022 kepada Penggugat (vide bukti T-5, T-6, dan T-7), dan vide bukti P.7 terkait rincian pinjaman dan biaya lelang, namun demikian Penggugat tetap berusaha membayar angsuran kreditnya kepada Tergugat (vide bukti P.6.1 dan P.6.2);

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, pihak Tergugat telah melakukan pengumuman lelang di web KPKNL atas obyek SHM Nomor 1139 atas nama Djarot yang akan dilaksanakan tanggal 5 Maret 2024 dengan limit lelang menurut Penggugat jauh dari harga pasar yakni Rp341.000.000,00 (tiga ratus empat

Hal. 38 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh satu juta rupiah) sebagaimana bukti pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 5 Februari 2024 (vide bukti P.5);

Menimbang bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat membantahnya, karena Tergugat telah memberikan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan Nomor 063/118/POG/RPK/Srt tanggal 19 Februari 2024 (vide bukti T-8) dan penetapan nilai limit lelang telah dilakukan sesuai peraturan perundangan karena dilakukan penilaian aset obyek jaminan yang akan dilelang oleh Kantor Jasa Penilai Publik Agus, Firdaus dan Rekan tanggal 26 Juli 2023 (vide bukti T-9), hal mana Majelis Hakim sependapat dengan Tergugat;

Menimbang bahwa Turut Tergugat mendalilkan bahwa ia merupakan instansi yang salah satu tugasnya adalah melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan, yang mana dalam perkara *a quo* Turut Tergugat telah membatalkan lelang Tergugat, karena Tergugat selaku Penjual tidak melaksanakan pengumuman kedua dikoran, sebagaimana termuat dalam bukti berupa Surat Pernyataan Pembatalan Lelang BTL-24/2024 tanggal 5 Maret 2024 (vide bukti TT-1), hal mana diatur dalam Pasal 37 angka (5) dan Pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (vide bukti TT-2);

Menimbang bahwa oleh karena Turut Tergugat berdasarkan bukti Surat Pernyataan Pembatalan Lelang BTL-24/2024 tanggal 5 Maret 2024 (vide bukti TT-1) dapat membuktikan bahwa lelang atas SHM Nomor 1139 atas nama Djarot dibatalkan, maka dengan demikian lelang tersebut belum terjadi dan belum ada peralihan hak, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat prematur, karena mengajukan gugatan sebelum waktunya;

Menimbang bahwa gugatan Penggugat prematur, maka dengan demikian gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa bukti surat Penggugat berupa fotokopi Berita Acara Mediasi (vide bukti P.8) berkaitan dengan mediasi para pihak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besar taksirannya sampai saat ini termuat dalam amar putusan;

Hal. 39 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 200 HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditaksir sejumlah Rp1.670.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo pada hari Senin tanggal 2 September 2024 oleh kami Deni Lipu, S.H., sebagai Hakim Ketua, Harries Konstituanto, S.H., M.Kn., dan Dewi Regina Kacaribu, S.H., M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 4 September 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Ariani Susanti, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ponorogo, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat melalui sistem informasi pengadilan, putusan mana telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Harries Konstituanto, S.H., M.Kn.

Deni Lipu, S.H.

TTD

Dewi Regina Kacaribu, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

TTD

Ariani Susanti, S.H.

Hal. 40 dari 41 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Png



Perincian biaya:

1.	PNBP Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2.	Biaya Pemberkasan/ATK	:	Rp	75.000,00
3.	PNBP Panggilan Penggugat	:	Rp	10.000,00
4.	PNBP Panggilan Tergugat	:	Rp	20.000,00
5.	Biaya Panggilan Tergugat	:	Rp	140.000,00
6.	Pemberitahuan Pemeriksaan	:	Rp	60.000,00
Setempat				
7.	Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.305.000,00
8.	PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp	10.000,00
9.	Meterai	:	Rp	10.000,00
10.	Redaksi	:	Rp	10.000,00 +
	Jumlah	:	Rp	1.670.000,00

(satu juta enam ratus tujuh puluh ribu
rupiah)