



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Sukoharjo yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara antara:

HIMAWATI, Warga Negara Indonesia, NIK 3372014302440002, Kelahiran di Jember, 03-02-1944, Umur 79 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, agama Budha, Pendidikan SLTA, Pekerjaan Pedagang, jabatan Direktur Utama CV. Kondang Murah, bertempat tinggal di DR. Rajiman Nomor. 329, RT.002/RW.005, Kelurahan Panularan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa tengah. Selanjutnya Mohon disebut sebagai **PENGGUGAT**

Dalam hal ini, Penggugat diwakili oleh DR. SONG SIP, SH, MH & SUKARWANTO, SH, MH kesemuanya Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan Garuda No. 34, Perum Ottawa, Telukan, Sukoharjo, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan Nomor 73/SK/2022/PN. Skh tanggal 14 Februari 2023 ;

MELAWAN

1. PT. BANK NASIONAL INDONESIA Tbk, Yang beralamat di Jalan Jatinegara Timur No.85, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur 13310, Provinsi DKI Jakarta Selanjutnya Mohon disebut sebagai **TERGUGAT I**

Dalam hal ini, Tergugat I diwakili oleh Koko Prawira B, selaku Pemimpin Kantor Wilayah 15 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk tanggal 26 November 2007 Nomor 33 yang dibuat oleh Fathiah Helmi, SH Notaris di Jakarta, yang memberikan Kuasa kepada 1. Nikki Ramadhani Mahendra, 2. Ahmad Ghalib Gumilang Sakti, 3. Reny Desty Suryaningrum, 4. Muhammad Mirhan Ramadha, masing-masing pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk beralamat di Jl. Jatinegara Timur No. 88, Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. W15/12.1/022 tertanggal 21 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan Nomor 307/SK/2022/PN. Skh tanggal 5 Desember 2022 ;

2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta. Yang beralamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro No.141, Kel.Sumber,

Halaman 1 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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

Kecamatan Banjarsari, kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah-57136.

Selanjutnya Mohon disebut sebagai **TERGUGAT II**

Dalam hal ini, Tergugat II diwakili oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Negara Republik Indonesia cq. Pemerintah Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I lantai 3 Kementerian Keuangan, Jalan Dr.

Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, yang memberikan Kuasa kepada:

1. Tio Serepina Slahaan, SH, : Kepala Biro Advokasi,
LL.M Sekretariat Jenderal
Kementerian Keuangan
2. M. Lucia Clamameria, SH, : Kepala Bagian Advokasi II
MH pada Biro Advokasi,
Sekretariat Jenderal
3. Adi Wibowo, SE, MM : Kepala Kantor Pelayanan
Kekayaan Negara dan Lelang
(KPKNL) Surakarta
4. Dewi Sri, SH : Kepala Subbagian Advokasi
IIC pada Biro Advokasi
5. Bambang Sudarnadi, SH, : Kepala Seksi Hukum, dan
MM Informasi pada KPKNL
Surakarta
6. Rory Alamsyah, SH, MH : Penangan Perkara IIC Tk. I
pada Biro Advokasi
7. Antono Adhi Susanto, SH : Penangan Perkara IIC Tk. II
pada Biro Advokasi
8. Fandy Nurahmad, SH : Penangan Perkara IIC Tk. IV
pada Biro Advokasi
9. Vicky Rahmat, SH : Penangan Perkara IIC Tk. IV
pada Biro Advokasi
10. Arifah Nurul Fajarini, SH, MH : Pelaksana pada Seksi HI
KPKNL Surakarta
11. Widjanarko, SH : Pelaksana pada Seksi HI
KPKNL Surakarta
12. Esti Afiarini, SH : Pelaksana pada Seksi HI
KPKNL Surakarta
13. Aji Dwi Nanda : Pelaksana pada Seksi HI
KPKNL Surakarta
14. Tri Winarsih, SE : Pelaksana pada Seksi HI
KPKNL Surakarta
15. Al Humam : Pelaksana pada Seksi HI
KPKNL Surakarta

kesemuanya mengambil domisili hukum di Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I lantai 15 Kementerian

Halaman 2 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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

Kuangan Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.: SKU-94/MK.1/2023 tertanggal 10 Maret 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan Nomor 124/SK/2023/PN. Skh tanggal 20 Maret 2023;

3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta. Yang beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman Harun (d.h. Jl Prajurit KKO Usman dan Harun) No.10, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat -10410 Telp. (021) 34835237. Selanjutnya Mohon disebut sebagai **TERGUGAT III**

4. Otoritas Jasa Keuangan Surakarta, Yang beralamat di jalan Slamet Riyadi Nomor. 382, Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah. Selanjutnya Mohon disebut sebagai **TERGUGAT IV**

Dalam hal ini, Tergugat IV diwakili oleh Mahendra Siregar dalam jabatan Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan beralamat di Gedung Sumitro Djojohadikusumo Jl. Lapangan Banteng Timur No. 2-4 Jakarta, yang memberikan kuasa kepada:

- | | | | |
|-----|------------------------------|---|--------------------------------|
| 1. | Suharjo | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |
| 2. | Cecep Harianto | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |
| 3. | Gabriella Deklaratia Mitra | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |
| | Harefa | | |
| 4. | Restaria Fransisca H. | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |
| 5. | Faiza Bestari Nooranda | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |
| 6. | Lubna Maulida | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |
| 7. | Fernando Dairi | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |
| 8. | Wiana Laelaputri Chairunnisa | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |
| 9. | Antonius Yudhianto | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |
| 10. | Andy Rahman Yuliman | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |
| 11. | Nining Ariyanti | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |
| 12. | Nanang Isnadi | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |
| 13. | Candra Halim Ash Shiddiq | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |
| 14. | Riyadi Joko Margono | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |
| 15. | Friska Magdalena | : | Pegawai Otoritas Jasa Keuangan |

Beralamat di Gedung Sumitro Djojohadikusumo, Jl. Lapangan Banteng Timur No. 2-4 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : SKU-58/D.01/2023 tertanggal 27 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan Nomor 202/SK/2023/PN. Skh tanggal 22 Mei 2023;

5. Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, Yang beralamat di jalan Jenderal Sudirman No.310, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah-57527. Selanjutnya Mohon disebut sebagai **TERGUGAT V**

Dalam hal ini, Tergugat V diwakili oleh :

1. Sularso, A.Ptnh, MM

Halaman 3 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bintoro Sahid DW, A.Ptnh
3. Sigit Cahya Kurniawan, SH

Ketiganya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 367.1/Sku-33.11.MP.01.02/III/2023 tertanggal 2 Maret 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan Nomor 141/SK/2023/PN. Skh tanggal 3 April 2023;

6. Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara. Yang beralamat di Jalan Melur No. 10, RT.05, RW.013, Kelurahan Rawabadak Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara – 14230, Telp. (021) 22498294. Selanjutnya Mohon disebut sebagai **TERGUGAT VI**

7. Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat. Yang beralamat di Komplek Permata Buana jalan Kembangan Raya, RT.01, RW.03, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat – 11610, Telp. (021) 5825868. Selanjutnya Mohon disebut sebagai **TERGUGAT VII**

8. Kementerian Agraria & Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Yang beralamat di jalan Sisingamangaraja No.2 RT.2/RW.1, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan-12110, Provinsi DKI Jakarta. Selanjutnya Mohon disebut sebagai **TERGUGAT VIII**

Dalam hal ini, Tergugat VIII memberikan Kuasa kepada :

1. Ilyas Tedjo Prijono, SH : Direktur Penanganan Perkara
Pertanahan
2. Rini Setianingsih, Sh, M.Eng : Kepala Subdirektorat
Penanganan Perkara
3. Ica Erdiyanti, SH : Penata Pertanahan Muda
4. Bugi Riyantoro, SH, MH : Penata Pertanahan Muda
5. Siti Kemala Rohima, SH, : Penata Pertanahan Muda
M.Kn
6. Awang Hardian Sardono, SH, : Penata Pertanahan Pertama
7. Haikal Hardiansyah, SH, MH : Penata Pertanahan Pertama
8. Salma Salsabila : Penata Pertanahan Pertama
Putriningrum, SH
9. Rafif Ahmad Sulaiman, SH : Penata Pertanahan Pertama

Kesemuanya memilih alamat dan berkedudukan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 26/Sku-HK.03.02/III/2023 tertanggal 28 Maret 2023

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;

Halaman 4 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Februari 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo Kelas IA dibawah Register No 19/Pdt.G/2023/PN.Skh, telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat yang isi selengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 2014 antara PT. Makmur Madju Sejahtera yang beralamat di Jalan Basuki Rahmat No.31, Jakarta Timur, dengan Tergugat-I telah terjadi kesepakatan, dimana Tergugat-I menawarkan kepada PT. Makmur Madju Sejahtera Pinjaman uang yaitu untuk Pembiayaan Modal Kerja dan Modal Usaha sebesar ± Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar rupiah), dan lain sebagainya yang Penggugat tidak mengetahuinya secara pasti; Adapun **Himawan atau Haji Mochamad Himawan** yang Lahir pada tanggal 12-10-1943 merupakan orang yang sama, dan **merupakan Suami yang Sah dari Penggugat**, dan pada tanggal 18 Oktober 2017 bertempat di Surakarta telah meninggal Dunia.
2. Bahwa setelah peminjaman tahun 2014 berjalan baik dan lancar, kemudian pada tahun 2015 sampai pada tahun 2020 sekitar bulan Desember 2020, Tergugat I kembali memberikan Pinjaman Kredit kepada PT. Makmur Madju Sejahtera dari yang semula sebesar ± Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar rupiah)), kemudian dirubah atau ditambah Rp.20.000.000.000,- (Dua Puluh Milyar Rupiah), dimana Fasilitas Kredit yang diperoleh dip[ergunakan secara optimal, minimal 75% dari Plafond yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit.
3. Bahwa setelah peminjaman tahun 2014 berjalan baik dan lancar, kemudian pada tahun 2015 dan seterusnya sampai 2018, bahkan sampai tahun 2020 Tergugat I kembali memberikan Pinjaman Kredit kepada Penggugat dari yang semula sebesar ± Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar rupiah), kemudian dirubah atau ditambah menjadi Rp.20.000.000.000,- (Dua Puluh Milyar Rupiah), dimana Fasilitas Kredit yang diperoleh dengan meminta kepada Penggugat dan Suami Penggugat untuk memberikan Jaminan Milik Penggugat dan Milik Suami Penggugat, serta milik Doktoranda Budiati, yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit, namun hingga sekarang akta perjanjian kredit tersebut Penggugat sama sekali tidak pernah diberikan oleh Tergugat I.
4. Bahwa Penambahan pinjaman dengan nilai suku bunga, oleh Tergugat I kepada Debiturnya selalu dibayarkan dengan tepat waktu dan sangat lancar, sehingga pada tahun 2020 Plafond Pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I telah mencapai sekitar Rp.20.000.000.000,- (Dua Puluh Milyar enam ratus juta rupiah) dengan

Halaman 5 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suku bunga berapa %p.a yang tidak diketahui oleh Penggugat dan provisi 0,5% sekali.

5. Bahwa terhadap Pinjaman tersebut diatas, dari Penggugat dan suami Penggugat (ALM) telah menyerahkan beberapa barang tidak bergerak yaitu: atas tanah dan/atau bangunan Pabrik dengan data-data yaitu:
 - a. SHM NO.2452/Sugihan, seluas 2.251 M2, tercatat Pemegang Hak atas nama. Doctoranda Budiati, terletak di Desa Sugihan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah.
 - b. SHM NO.2453/Sugihan, seluas 2.239 M2, tercatat Pemegang Hak atas nama. Doctoranda Budiati, terletak di Desa Sugihan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah;
 - c. SHM NO.2454/Sugihan, seluas 2.224 M2, tercatat Pemegang Hak atas nama. Doctoranda Budiati, terletak di Desa Sugihan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah;
 - d. SHM NO.2208/Duri Kepa, seluas 114 M2, tercatat Pemegang Hak atas nama. Haji Muhammad Himawan, terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;
 - e. SHGB NO.4895/Kelapa Gading Barat, seluas 494 M2, tercatat Pemegang Hak atas nama. HIMAWATI, terletak di Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta

Mohon dalam gugatan ini disebut sebagai _____ **Obyek SENGKETA**

6. Bahwa atas pemberian pinjaman kredit dari Tergugat I kepada PT. Makmur Madju Sejahtera, ternyata Tergugat-I juga mencantumkan adanya Jaminan Barang bergerak milik PT. Makmur Madju Sejahtera yaitu Persediaan Barang-barang toko PT. Makmur Madju Sejahtera, yang dinilai dengan jumlah berapa Penggugat tidak mengetahuinya, yang menurut keterangan dari Tergugat-I bila hal ini diperlukan demi kebenaran kalau PT. Makmur Madju Sejahtera adalah sebagai Pengusaha dibidang Material (Bahan Bangunan), seperti Cat, Kayu, Asbes, genteng, kusen pintu, lemari, pekakas rumah, dan sebagainya, namun seluruh akta Perjanjian kredit sejak dahulu hingga sekarang Penggugat sama sekali tidak pernah menerimanya, alias Tergugat I sama sekali tidak pernah memberikan Salinan Akta Notaris mengenai Perjanjian kredit tersebut, padahal saat penyerahan Aset Aset Barang Milik Penggugat dan milik Suami Pengggugat, Penggugat dan Suami Penggugat dimintakan tandatangannya, namun Akta Salinan Perjanjian tersebut hingga sekarang sama sekali tidak pernah diberikan salinan tersebut kepada Penggugat yang seharusnya menjadi kewajiban dari Notaris atau Tergugat I untuk memberikan kepada Penggugat sebagai Penjamin dari Dilakukannya Perjanjian

Halaman 6 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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

kredit tersebut, yang disisi lainnya dalam pembuatan Akta Perjanjian seluruh biaya Provisi dan biaya Notaris selalu ditanggung oleh Penggugat, oleh karenanya perbuatan yang demikian haruslah dinyatakan merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

7. Bahwa selama perjalanan waktu, setahu Penggugat, PT. Makmur Madju Sejahtera selalu membayar angsuran dengan tepat waktu dan tidak pernah terjadi masalah mengenai pembayaran tersebut, namun dalam situasi Pandemi saat ini, telah membuat perekonomian PT. Makmur Madju Sejahtera semakin kacau dan tersendat, membuat PT. Makmur Madju Sejahtera mengalami kegoncangan, sehingga menurut surat yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat dikatakan kalau Debitur PT. Makmur Madju Sejahtera mengalami gangguan pembayaran, hal demikian dikarenakan banyak pesanan PT. Makmur Madju Sejahtera yang terhenti, disisi lain banyak para konsumen yang juga terlambat membayar kepada PT. Makmur Madju Sejahtera, banyak karyawan yang terpaksa di Berhentikan, maka dengan tersendatnya operasional dalam perusahaan PT. Makmur Madju Sejahtera telah mengakibatkan PT. Makmur Madju Sejahtera tidak lagi sanggup melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya kepada Tergugat-I, selain itu PT. Makmur Madju Sejahtera mempunyai kewajiban untuk membayar Uang Pesangon kepada Para Karyawannya yang jumlahnya sangat besar dan banyak, sehingga banyak dari beberapa usaha milik PT. Makmur Madju Sejahtera yang akhirnya terpaksa harus dihentikan produksinya.
8. Bahwa adanya wabah Corona tersebut yang terjadi sejak pertengahan bulan November 2019 di China telah membuat Perusahaan produksi barang milik PT. Makmur Madju Sejahtera terganggu, yang awal tahun 2020 masih aman, namun pada tahun 2021 ternyata mengalami goncangan yang sangat kuat, bahkan berlanjut hingga tahun 2022 sampai di Negara Indonesia dan berlangsung hingga hari ini, PT. Makmur Madju Sejahtera harus mendahulukan membayar Gaji karyawan yang begitu besarnya, membayar biaya produksi, membayar pajak, Listrik, padahal hasil produksi sebagian besar terhenti, hal demikian membuat PT. Makmur Madju Sejahtera Gagal bayar kepada Tergugat I setiap bulannya, demikian informasi yang diberikan dan didapatkan oleh Penggugat.
9. Bahwa adanya wabah Covid 19 tersebut, Penggugat mendengar kabar bahwa telah dikeluarkan Peraturan OJK No.11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona virus Disease pada bulan Maret 2020, yang salah satu kebijakan tersebut yaitu Restrukturisasi dengan peningkatan kualitas Kredit/Pembiayaan menjadi lancar setelah direstrukturisasi, ketentuan restrukturisasi ini dapat diterapkan

Halaman 7 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank tanpa batasan plafon Kredit, hal ini juga pernah disampaikan oleh Presiden Republik Indonesia, in casu Joko Widodo yang memberikan kelonggaran Cicilan Kredit hingga 1 tahun angsuran akibat wabah Corona ini, namun ternyata Tergugat I sama sekali tidak pernah memberikan kebijakan, melainkan tetap meminta suku bunga yang sangat tinggi kepada PT. Makmur Madju Sejahtera.

10. Bahwa adanya Peraturan OJK dan kebijakan Presiden RI yang memberikan kelonggaran cicilan kredit hingga 1 Tahun angsuran akibat wabah corona tersebut, maka PT. Makmur Madju Sejahtera telah menemui Tergugat I dengan maksud untuk meminta kebijakan dari Tergugat I untuk menunda Pembayaran angsuran selama 3 tahun dan atau melakukan Restrukturisasi dengan peningkatan kualitas Kredit/Pembiayaan supaya pembayaran angsuran PT. Makmur Madju Sejahtera menjadi lancar.
11. Bahwa dalam situasi yang belum Penggugat dapatkan informasi sebenarnya, Pada sekitar bulan Pebruari 2023, Penggugat bahkan mendapat ancaman dari Tergugat I yang telah mengirimkan surat ancamannya yaitu Surat Nomor.W15/5/0298 tertanggal 11 Januari 2023, yang ditujukan kepada Penggugat dari Tergugat I dengan ancaman akan dilakukan Lelang atas Obyek Sengketa Milik Penggugat, dan memaksa kepada Penggugat untuk mengosongkan Obyek Sengketa tersebut, yang seharusnya surat tersebut haruslah ditujukan kepada PT. Makmur Madju Sejahtera untuk menyelesaikannya, atau ditujukan terhadap Obyek Sengketa Milik dari Doktoranda Budiati terlebih dahulu, namun hal ini berbeda, Tergugat I secara langsung meminta kepada Penggugat sebagai Pemilik Jaminan atas obyek Sengketa yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagai jaminan atas Perjanjian kredit tersebut.
12. Bahwa niat baik dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban atas Utang PT. Makmur Madju Sejahtera terhadap Tergugat-I sudah sangat jelas yaitu Penggugat bersedia membayar utang Pokoknya saja kepada Tergugat I dengan cara yaitu dengan diberikan Hak untuk menjual sendiri Obyek sengketa tersebut, yang hasilnya akan Penggugat bayarkan kepada Tergugat-I, namun tetap saja niat baik dari Penggugat ditolak oleh Tergugat-I.
13. Bahwa tanpa adanya pemberitahuan dari Tergugat-I ternyata secara diam-diam Tergugat I melakukan penjualan secara lelang dengan meminta atau bekerjasama dengan Tergugat II dan Tergugat III, yang mana dalam pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah ditawarkan dengan harga sangat dibawah Harga Pasar, tanpa melalui Proses penilaian atau appraisal oleh team penilai yang independen, bahkan Tergugat I dalam surat pemberitahuan dengan sangat arogan melakukan ancaman terhadap Penggugat, tanpa pernah menilai sudah berapa

Halaman 8 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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

lama PT. Makmur Madju Sejahtera mengangsur dengan bunga yang sangat tinggi yang telah terjadi bertahun-tahun lamanya, telah memberikan banyak keuntungan kepada Tergugat I, namun tanpa ada rasa iba dan kemanusiaan malah Tergugat I menyuruh Penggugat untuk mengosongkan Obyek Sengketa tersebut, yang jelas-jelas bila terjadi Lelang atas Obyek Sengketa, maka yang berhak melakukan Pengosongan atas Obyek sengketa adalah Ketua Pengadilan Setempat hal ini sebagaimana PERMA NO.4 TAHUN 2014.

14. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak sesuai dengan prosedur yang telah dilakukan, baik mengenai harga lelang yang dilakukan tentunya sangat merugikan Penggugat, Tergugat I dalam melakukan lelang tersebut jelas sama sekali tidak memperhatikan asas kepatutan/kewajaran harga obyek sengketa, dan ada indikasi, pihak Tergugat I dalam memohon lelang kepada Tergugat II dan Tergugat III hanya menjual hutang berdasarkan keinginan dan mencari keuntungan bagi Pihak lainnya atau bahkan bagi Tergugat I sendiri dan bukan berusaha mencari kewajaran harga barang yang dijual, hal ini tentunya sangat merugikan Penggugat oleh karenanya patutlah lelang tersebut dinyatakan tidak sah secara hukum dan segala kerugian yang telah timbul dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan dari Tergugat II dan Tergugat III haruslah dihukum untuk membayar ganti kerugian bagi Penggugat secara tanggung renteng.
15. Bahwa telah berkali-kali Penggugat meminta kepada Tergugat-I dan Tergugat II serta Tergugat III untuk mengadakan Perdamaian, tetapi Tergugat-I dan Tergugat II serta Tergugat III selalu tidak menanggapi, merasa sebagai Pihak yang super, pihak yang berkuasa, sehingga selalu menolaknya dengan berbagai alasan, dan Penggugat juga selalu berupaya melakukan usaha perdamaian namun tetap tidak membawa hasil.
16. Bahwa tindakan/ Perbuatan semena-mena yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap obyek sengketa milik Penggugat, yaitu hendak mengosongkan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat tidak secara prosedur hukum yang berlaku dengan mengancam Penggugat, haruslah dinyatakan kalau Tergugat I telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, oleh karenanya patutlah kalau Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian yang timbul kepada Penggugat, baik kerugian Material maupun kerugian Immaterial yang patut diperkirakan sebesar Rp.30.000.000.000,- (Tiga Puluh Milyar Rupiah) sedangkan Obyek Sengketa yang masih dalam perkara haruslah disita sehingga tidak bisa dialihkan kepada pihak manapun juga sebelum adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Halaman 9 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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

17. Bahwa Perbuatan Tergugat-I yang telah melakukan intimidasi, terror, tekanan terhadap Penggugat dapatlah dikatakan merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya Tergugat-I patutlah dihukum mengganti kerugian yang timbul karenanya.
18. Bahwa perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I, yang mana pelaksanaan lelangnya juga mendapat dukungan dan dilakukan oleh Tergugat-II incasu Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, dan Tergugat III incasu Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta maka dengan demikian Tergugat-II dan Tergugat III, dapatlah dikategorikan turut serta melakukan perbuatan melawan Hukum, serta dihukum membayar kerugian yang timbul terhadap Penggugat secara tanggung renteng.
19. Bahwa akibat dari perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang luar biasa besarnya, baik kerugian material maupun kerugian Immarial, sehingga patutlah Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp.30.000.000.000,- (Tiga Puluh milyar rupiah) secara tanggung renteng, sedangkan Obyek Sengketa yang masih dalam perkara haruslah disita, demikian proses pengalihan sertifikat atas Obyek Sengketa yang telah terjadi setelah adanya gugatan ini haruslah dinyatakan tidak sah secara hukum.
20. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mensyaratkan Sah nya suatu Perjanjian diantaranya angka 4: Suatu sebab yang halal, dapat diartikan tidak bertentangan dengan peraturan perUndang-undangan yang berlaku, dalam hal Lelang yang akan dilakukan berikutnya, telah nyata bertentangan Undang-Undang, patut diduga dibuat dengan suatu Perbuatan melawan hukum oleh sebab itu maka harus dinyatakan tidak Sah demi hukum, demikian juga perjanjian yang dibuat dengan maksud adanya suatu kecurangan haruslah dinyatakan tidak sah secara hukum.
21. Bahwa dikarenakan Obyek Sengketa tersebut masih dalam Proses sengketa, maka kepada Tergugat I untuk tidak mengalihkan Obyek sengketa kepada Pihak manapun juga, kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak melaksanakan lelang yang terjadi setelah adanya gugatan ini dan selama proses persidangan berlangsung dan sebelum adanya Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, kepada Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII untuk tidak melakukan proses apapun juga, termasuk Balik Nama kepada Pihak Lainnya sampai adanya putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, demikian juga terhadap Tergugat VIII agar melakukan pengawasan terhadap Tergugat V, Tergugat VI dan

Halaman 10 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat VII untuk menghormati proses hukum yang sedang berlangsung untuk tidak melakukan proses balikhnama kepada Pihak lainnya sampai adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, khususnya untuk melakukan Pengawasan terhadap Tergugat VI yang seringkali mengabaikan proses sengketa di pengadilan ini, dan kecenderungan melakukan pembelaan terhadap pihak yang kuat incasu Tergugat I, serta mengabaikan debitur pada umumnya, oleh karenanya secara khusus perlu dilakukan pengawasan oleh Tergugat VIII.

22. Bahwa Tergugat IV sebagai lembaga Pengawasan yang diberikan tugas berdasarkan Undang-Undang untuk melakukan pengawasan terhadap Perbankan, dalam hal ini Pengawasan terhadap Tergugat I yang akan melakukan tindakan diluar harga yang wajar, melakukan Pengabaian terhadap Peraturan Hukum yang berlaku, oleh karenanya kepada Tergugat IV haruslah dihukum untuk mengawasi tindakan dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I agar dapat tunduk dan patuh pada proses pengadilan ini, menghormati proses hukum yang sedang berjalan, tidak mengalihkan obyek sengketa sebelum adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

23. Bahwa Penggugatpun telah berkali-kali mengajukan keringanan dan Penghentian angsuran selama 1 tahun sebagaimana pernyataan dari Presiden RI serta Restrukturisasi kredit, namun Tergugat-I sama sekali tidak pernah menghiraukannya, oleh karenanya Tergugat I patutlah dihukum dan diperintahkan untuk melakukan restrukturisasi kredit Penggugat dan Penundaan pembayaran angsuran kredit Penggugat selama 3 tahun termasuk penghapusan bunga dan denda tersebut, terhitung sejak adanya putusan berkekuatan hukum tetap.

24. Bahwa karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti yang nyata dan kuat, maka beralasanlah juga menurut hukum apabila Penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Surakarta agar diadakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Obyek Sengketa sebelum pokok perkara ini diperiksa.

25. Bahwa karena gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang nyata dan kuat, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, Verset, Kasasi dan PK.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon dengan Hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo CQ Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar sudi memanggil, memeriksa Pihak-pihak yang bersangkutan serta menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

Halaman 11 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat-I, yang telah melakukan ancaman, intimidasi serta tekanan kepada Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Lelang atas obyek Sengketa setelah adanya gugatan ini adalah tidak sah.
4. Menyatakan peralihan atas Obyek Sengketa menjadi nama orang lain atau nama Tergugat I sebelum adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah tidak sah;
5. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat-I, yang telah mengabaikan pernyataan Presiden RI dan Peraturan OJK merupakan suatu perbuatan melawan hukum.
6. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat-II dan Tergugat III yang mendukung perbuatan Tergugat-I untuk melaksanakan Lelang merupakan perbuatan melawan Hukum.
7. Menyatakan menurut hukum, bahwa proses pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan setelah gugatan ini dilakukan adalah cacat demi Hukum dan tidak berkekuatan Hukum.
8. Menyatakan menurut hukum, bahwa pengalihan Obyek Sengketa kepada Pihak lainnya oleh Tergugat I setelah adanya gugatan ini dilakukan adalah cacat demi Hukum dan tidak berkekuatan Hukum dengan segala akibat hukumnya.
9. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk melakukan restrukturisasi kredit PT. Makmur Madju Sejahtera dan Penundaan pembayaran angsuran kredit PT. Makmur Madju Sejahtera selama 3 tahun, termasuk penghapusan bunga dan Dendanya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karenanya patutlah dihukum untuk membayar ganti kerugian serta putus hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I Tergugat II, dan Tergugat III dengan segala akibatnya hukumnya;
11. Menghukum Tergugat I Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian material dan immaterial sejumlah Rp.30.000.000.000,- (Tiga Puluh milyar rupiah), kepada Penggugat secara tanggung renteng.

Halaman 12 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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)



12. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak melakukan Pelelangan terhadap Obyek sengketa ini sebelum adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
13. Menghukum Tergugat-V, Tergugat VI dan Tergugat VII untuk tunduk dan patuh pada putusan ini serta tidak melakukan proses Balik Nama kepada Pihak manapun sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.
14. Memerintahkan Tergugat VIII untuk melakukan pengawasan terhadap Tergugat-V, Tergugat VI dan Tergugat VII agar tidak melakukan proses baliknama atas obyek Sengketa kepada Pihak lainnya sampai adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
15. Memerintahkan Tergugat IV untuk melakukan pengawasan terhadap Tergugat I agar menghormati proses hukum yang berjalan dan tidak mengalihkan obyek sengketa sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
16. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Obyek Sengketa tersebut.
17. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraaad*) meskipun ada banding, verset, kasasi maupun PK.
18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng.

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Sukoharjo berpendapat lain, maka Penggugat Mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VIII masing-masing hadir kuasanya dipersidangan sedangkan Tergugat III, Tergugat VI dan Tergugat VII tidak hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak pernah hadir dipersidangan, namun mendaftarkan Surat Kuasa dan mengirimkan jawaban secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan dan tidak menunjukkan Surat Kuasa yang telah didaftarkan di Kepaniteraan kepada Majelis Hakim, maka terhadap jawaban Tergugat III tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian melalui proses MEDIASI dengan menunjuk seorang Hakim Mediator bernama Dyah Retno Yulianti, SH. sesuai ketentuan PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah diusahakan untuk berdamai melalui Mediator, ternyata dari laporan Mediator tersebut diketahui bahwa proses mediasi gagal / tidak berhasil (surat pernyataan terlampir dalam berkas perkara), maka pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan secara **kontradiktoir** sampai dijatuhkan Putusan Akhir;

Menimbang, bahwa untuk itu pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan gugatan Penggugat dan terhadap gugatan tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Tergugat I mengajukan jawabannya tertanggal 5 Juni 2023 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. MENGENAI GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Gugatan Para Penggugat kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena Penggugat tidak menarik dan mendudukkan PT Makmur Madju Sejahtera selaku Debitur dan Doctoranda Budiati, Haji Muhammad Himawan selaku pihak yang disebutkannya dalam gugatan sebagai Pihak dalam perkara *a quo*

1. Bahwa dalam Gugatan Penggugat, Penggugat selalu menyebutkan adanya pinjaman fasilitas kredit perusahaan bernama PT Makmur Madju Sejahtera pada Tergugat I yang mana selanjutnya guna menjamin fasilitas kredit PT Makmur Madju Sejahtera maka dilakukanlah penyerahan asset yang juga merupakan Obyek Sengketa pada Gugatan aquo, asset mana tercantum dalam angka 5 halaman 3 gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

"Bahwa terhadap Pinjaman tersebut diatas, dari Penggugat dan suami Penggugat (ALM) telah menyerahkan beberapa barang tidak bergerak yaitu: atas tanah dan.atau bangunan Pabrik dengan data-data yaitu:

- a. SHM No.2452/Sugihan,seluas 2.251M2, tercatat Pemegang Hak atas nama Doctoranda Budiati;
- b. SHM No.2453/Sugihan,seluas 2.251M2, tercatat Pemegang Hak atas nama Doctoranda Budiati;
- c. SHM No.2454/Sugihan,seluas 2.251M2, tercatat Pemegang Hak atas nama Doctoranda Budiati;
- d. SHM No. 2208/Duri Kepa, seluas 114 M2, tercatat Pemegang Hak atas nama Haji Muhammad Himawan, terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;
- e. SHGB No.4895/Kelapa Gading Barat, seluas 494 M2, tercatat Pemegang Hak atas nama Himawati, terletak di Kelurahan Kelapa

Halaman 14 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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

Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara,
Provinsi DKI Jakarta;

.....”

2. Bahwa adanya keterkaitan erat antara pihak-pihak tersebut vide. Butir 1 dengan Gugatan aquo sudah seharusnya gugatan *a quo* menjadi **Tidak Lengkap** karena **Kurang Pihak** (*Plurium Litis Consortium*) yang disebabkan PT Makmur Madju Sejahtera sebagai Debitur dan Doctoranda Budiati serta Haji Muhammad Himawan selaku subjek hukum yang mempunyai keterkaitan erat dengan Obyek Sengketa tidak diikutsertakan.
3. Bahwa kewajiban untuk diikutsertakannya PT Makmur Madju Sejahtera sebagai Debitur dan Doctoranda Budiati serta Haji Muhammad Himawan sebagai pihak juga sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 938 K/Sip/1971 yang berbunyi, *”Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah a quo, harus diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, guna kejelasan dalam permasalahan”*
4. Bahwa dengan demikian tindakan Penggugat yang tidak mengikutsertakan PT Makmur Madju Sejahtera sebagai Debitur dan Doctoranda Budiati serta Haji Muhammad Himawan menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak dan sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung No. 151. K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 dan dipertegas kembali oleh Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 08 Juni 1976 yang berbunyi, *”Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat”* maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. MENGENAI KOMPETENSI RELATIF

1. Bahwa gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) yang seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara.
2. Bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Negeri Sukoharjo sangat tidak sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku sebagaimana akan Tergugat I uraikan di bawah ini.
3. Bahwa dalam Komparasi Gugatan aquo Penggugat pada dasarnya tidak jelas memposisikan dirinya apakah selaku subyek hukum pribadi atau sebagai subyek hukum badan dhi. Direktur Utama CV Kondang Murah, pun demikian apabila melihat dalil Penggugat dalam Gugatan mengenai adanya Obyek Sengketa pada Gugatan aquo yaitu tercantum dalam butir 5

Halaman 15 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Gugatan dimana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat dan suami Penggugat telah menyerahkan beberapa asset untuk pinjaman kredit PT Makmur Madju Sejahtera, maka pada dasarnya dalil Penggugat pada butir 5 Gugatan dimaksud menimbulkan kerancuan mengingat dalam dalil butir 5 Gugatan dimaksud Penggugat jelas-jelas turut pula mencantumkan nama pemilik asset lainnya sleain Penggugat.

4. Bahwa dari ke 5 (lima) asset yang dicantumkan hanya 1 asset saja yang merupakan milik Penggugat selaku pribadi dan karenanya hanya terhadap asset dimaksud lah Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan gugatan.
5. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, apabila melihat asset dengan bukti kepemilikan sertifikat berupa SHGB No.4895 tanggal 22-08-1997 menggunakan nama Penggugat selaku subyek hukum pribadi maka mengingat atas asset dimaksud telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan maka segala sengketa mengenai asset dimaksud haruslah mengacu pada ketentuan di Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menjadi dasar dilakukannya pengikatan Hak Tanggungan.
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05715/2015 tanggal 22-09-2015 dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2015 dan peringkat kedua sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01422/2021 tanggal 18-03-2021 dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2015, mengatur mengenai Hukum Yang Berlaku dan Domisili mengenai penyelesaian perselisihan yang timbul akibat Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang berbunyi:

"Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Kota Administrasi Jakarta Utara di Jakarta."

7. Bahwa sangatlah beralasan dan berdasarkan hukum mengingat bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, sudah seharusnya gugatan *a quo* diajukan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai dengan ketentuan dalam APHT yang telah dibuat secara sah dan sesuai ketentuan yang berlaku.
8. Bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Sukoharjo tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena sesuai dengan Akta

Halaman 16 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Pemberian Hak Tanggungan yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Oleh karena itu, sudah selayaknya kami memohon kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

C. EKSEPSI *ERROR IN PERSONA (GEMIS AAN HOEDANIGHEID)*

1. Bahwa sesuai dengan Akta Nomor 131 tanggal 31 Juli 1992 tentang Pendirian Perseroan, Tergugat I adalah badan hukum yang berbentuk perseroan terbatas dengan nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
2. Bahwa sebagaimana Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I adalah kepada PT. BANK NASIONAL INDONESIA (PERSERO) TBK., terhadap Gugatan tersebut dapat dikategorikan *Error In Persona* dikarenakan ditujukan kepada Lembaga Jasa Keuangan yang tidak terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan ataupun Bank Indonesia, sehingga tepat dan jelas alasan Tergugat I untuk meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menerima eksepsi *Error In Persona (gemis aanhoedanigheid)*.
3. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya (Hukum Acara Perdata, 2009;54) menyebutkan "Sama halnya dengan penulisan nama orang, penulisan korporasi atau badan hukum (*legal identity*), harus lengkap dan jelas sesuai dengan nama yang sesungguhnya..."
4. Bahwa penyebutan identitas dalam surat gugatan merupakan syarat formil keabsahan gugatan, oleh karena itu gugatan diskualifikasi mengandung cacat formil, maka sudah sepatutnya **gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

D. PENGGUGAT BUKANLAH ORANG YANG BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN (*GEMIS AANHOEDANIGHEID*)

1. Bahwa dalam Komparisi Gugatan *a quo* Penggugat sebagaimana telah Tergugat I uraikan sebelumnya pada dasarnya Penggugat tidak jelas memposisikan dirinya apakah selaku subyek hukum pribadi atau sebagai Direktur Utama CV Kondang Murah, namun demikian dalam posita halaman 3 butir 5 gugatan *a quo* Penggugat juga memposisikan diri selaku pemilik jaminan PT Makmur Madju Sejahtera dan mewakili keseluruhan aset atas nama Doctoranda Budiati dan Haji Muhammad Himawan.
2. Bahwa adanya kerancauan mengenai *legal standing* dari Penggugat tentunya turut berpengaruh dalam legalitas *legal standing* kuasa hukum yang bertindak mewakili Penggugat. Mengingat apabila ybs. bertindak

Halaman 17 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



selaku Direktur Utama CV Kondang Murah maka terhadap CV. Kondang Murah tidak terdapat sangkut pautnya sama sekali terkait dengan Obyek Sengketa pun demikian saat ybs bertindak selaku pribadi pemilik jaminan sebagaimana disebut dalam posita Gugatan halaman 3 butir 5 terdapat adanya kekurangan legalitas dalam mengajukan gugatan dimana salah satu contohnya adalah apabila Penggugat mendalilkan selaku pemilik dari asset berupa SHM No. 2208/Duri Kepa, seluas 114 M2, tercatat Pemegang Hak atas nama Haji Muhammad Himawan maka dhi. kuasa yang diberikan kepada konsultan hukum adalah kuasa dari atas nama Haji Muhammad Himawan selaku individu pemilik agunan, adapun mengingat Haji Muhammad Himawan telah meninggal dunia maka haruslah ahli waris dari Haji Muhammad Himawan yang berhak memberikan kuasa kepada konsultan hukum.

3. Dengan demikian, Penggugat selaku pihak yang memberikan kuasa tidak memiliki kewenangan untuk mengajukan Gugatan dan bertindak untuk dan atas nama Obyek Sengketa oleh karenanya kuasa yang diberikan kepada kuasa hukum pun haruslah dianggap batal demi hukum..

E. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCUR LIBEL*)

1. Bahwa di dalam komparisi gugatan Penggugat ditekankan bahwa kedudukan Penggugat hanya selaku perorangan menjabat Direktur Utama CV Kondang Murah, namun di posita gugatan disebutkan Penggugat memposisikan diri seolah-olah wakil dari PT Makmur Madju Sejahtera dan selanjutnya pada halaman 3 butir 5 posita Gugatan Penggugat memposisikan diri selaku pemilik jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan kepada PT Makmur Madju Sejahtera. Bahwa dengan demikian jelas terdapat kerancuan mengenai kedudukan hukum Penggugat dimana antara komparisi gugatan dengan posita gugatan bertentangan satu sama lain.
2. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan sebagai berikut :
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 582 K/SIP/1973 yang berbunyi :

"Karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 telah menyebutkan yang pada intinya sebagai berikut:

Halaman 18 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



"Gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) gugatan, dikategorikan sebagai gugatan kabur."

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 239 K/Sip/1986 yang menyatakan:

"Gugatan tidak dapat diterima atas alasan karena gugatan yang diajukan tidak berdasar hukum."

3. Bahwa sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, ketentuan Pasal 8 Ayat (3) *Reglement op de Rechtsvordering* (RV), menyatakan bahwa yang telah diterima sebagai aturan beracara berdasarkan ajaran *"procesdoelmatigheid"* untuk kepentingan beracara, setiap Gugatan yang diajukan harus berdasar *"dalil yang jelas, terang dan tertentu"* (*een deugdeleijk en bepalde conclusie*).

Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat substansial *fundamentum petendi* ini, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat secara nyata adalah *obscuur libel*.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam dalil eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar dianggap sebagai satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan dalil Jawaban Tergugat I dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang diakui secara tegas dan ditulis oleh Tergugat I dalam jawaban atas Gugatan Penggugat *a quo*.
3. Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatan *a quo* sangatlah tidak beralasan dan Penggugat dalam menafsirkan ketentuan-ketentuan baik peraturan perundang-undangan maupun ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit atau yang terkait tidak meneliti secara komprehensif atau dapat dibilang tidak tepat.
4. Bahwa sebagaimana dalil Tergugat I dalam eksepsi Gugatan *a quo* pada dasarnya terdapat kerancuan mengenai kedudukan/*legal standing* dari Penggugat apakah selaku subyek hukum pribadi atau selaku Direktur Utama dari CV Kondang Murah.
5. Bahwa namun demikian apabila memposisikan *legal standing* Penggugat selaku subyek hukum pribadi maka dapat Tergugat I jelaskan terlebih dahulu adanya keterkaitan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu diawali dengan adanya perjanjian kredit antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I selaku Kreditur dengan PT Makmur Madju Sejahtera selaku Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit yaitu:

- a. Perjanjian Kredit Nomor JMM/PPLC/2015.002 beserta seluruh perubahannya;
- b. Perjanjian Kredit Nomor JMM/PK/2015.043 beserta seluruh perubahannya;
- c. Perjanjian Kredit Nomor JMM/PK/2015.042 beserta seluruh perubahannya;
- d. Perjanjian Kredit Nomor 008/KGM/PK-KMK/2021 beserta seluruh perubahannya;
- e. Perjanjian Kredit Nomor 009/KGM/PK-KMK/2021 beserta seluruh perubahannya;
- f. Perjanjian Kredit Nomor 010/KGM/PK-KMK/2021 beserta seluruh perubahannya;
- g. Perjanjian Kredit Nomor 011/KGM/PK-KMK/2021 beserta seluruh perubahannya;
- h. Perjanjian Kredit Nomor 012/KGM/PK-KMK/2021 beserta seluruh perubahannya;
- i. Perjanjian Kredit Nomor 013/KGM/PK-KMK/2021 beserta seluruh perubahannya;
- j. Perjanjian Kredit Nomor 014/KGM/PK-KMK/2021 beserta seluruh perubahannya;
- k. Perjanjian Kredit Nomor 015/KGM/PK-KMK/2021 beserta seluruh perubahannya;

(Untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "Perjanjian Kredit")

Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan PT Makmur Madju Sejahtera yang telah disepakati dan ditandatangani, maka sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, Para Pihak wajib untuk menjalankan isi dalam Perjanjian Kredit beserta Perubahan Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditandatangani oleh PT Makmur Madju Sejahtera selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur.

6. Bahwa guna menjamin fasilitas kredit dari PT Makmur Madju Sejahtera, PT Makmur Madju Sejahtera menyerahkan beberapa asset yang dijadikan jaminan guna menjamin pelunasan fasilitas kredit dari PT Makmur Madju Sejahtera. Adapun asset berupa tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan antara lain yaitu:
 - a. SHM No.2452/Sugihan tercatat Pemegang Hak atas nama Doctoranda Budiati;

Halaman 20 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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)



- b. SHM No.2453/Sugihan tercatat Pemegang Hak atas nama Doctoranda Budiati;
- c. SHM No.2454/Sugihan tercatat Pemegang Hak atas nama Doctoranda Budiati;
- d. SHM No. 2208/Duri Kepa tercatat Pemegang Hak atas nama Haji Muhammad Himawan,;
- e. SHGB No.4895/Kelapa Gading Barat tercatat Pemegang Hak atas nama Himawati.

Atas asset yang dijadikan oleh PT Makmur Madju Sejahtera vide. Butir 6 Jawaban Pada Pokok Perkara salah satunya adalah asset atas nama Himawati dhi. Penggugat yang mana juga merupakan komisaris dari PT Makmur Madju Sejahtera.

7. Bahwa selanjutnya dalam posita Gugatan aquo terlihat jelas terdapat kerancuan serta ketidakpahaman Penggugat dalam membedakan perbuatan hukum pembuatan perjanjian kredit dan pembuatan perjanjian pengikatan jaminan dhi. adalah pengikatan hak tanggungan.
8. Bahwa mengenai perbuatan hukum pembuatan perjanjian kredit jelas dapat dibuktikan dalam perjanjian kredit vide. Butir 5 Jawaban Pada Pokok Perkara maka pembuatan perjanjian kredit dilakukan oleh Tergugat I selaku Kreditur dan PT Makmur Madju Sejahtera selaku Debitur. Berkenaan dengan dalil Penggugat halaman 3 angka 6 yang mempermasalahkan tidak pernah diberikannya salinan Perjanjian Kredit kepada Penggugat sebagai Penjamin, maka dapat Tergugat I sampaikan dalam hubungan hukum yang terjadi antara PT Makmur Madju Sejahtera selaku Debitur maka pihak yang berhak adalah mewakili perseroan sesuai dengan anggaran dasar perseroan adalah Direksi. Kewenangan Direksi mewakili perseroan dimaksud juga sesuai dengan ketentuan Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007.
9. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut mengingat perjanjian kredit dibuat antara Tergugat I dengan PT Makmur Madju Sejahtera selaku badan hukum perseroan terbatas, maka kewajiban Tergugat I untuk menyampaikan asli Perjanjian Kredit adalah kepada PT Makmur Madju Sejahtera dhi. yang diwakili oleh Direksi atau Direktur Utama yaitu Sdr. Budiati, adapun selanjutnya kondisi internal PT Malmur Madju Sejahtera apakah Sdr. Budiati selaku Direktur Utama menyampaikan perjanjian kredit dimaksud kepada Penggugat bukanlah kemudian menjadi kewajiban dari Tergugat I dan apabila kemudian Sdr. Budiati tidak juga menyampaikan salinan dari Perjanjian Kredit



tidak kemudian Penggugat dapat menyatakan Tergugat I telah melakukan tindakan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

10. Bahwa selain adanya hubungan hukum terkait Perjanjian Kredit, maka sebagaimana dimaksud pada angka 6 Jawaban Dalam Pokok Perkara *a quo* di atas, antara Penggugat dengan Tergugat I telah timbul hubungan hukum melalui adanya perjanjian pengikatan jaminan guna menjamin pelunasan fasilitas kredit PT Makmur Madju Sejahtera. Dimana khusus asset yang mempunyai keterkaitan dengan Penggugat yaitu asset yang menjadi jaminan atas nama Penggugat ataupun asset atas nama suami dari Penggugat yaitu berupa:

- a. Sebidang Tanah beserta bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2208 tanggal 22-12-1995 an. Haji Muhammad Himawan Salim Hardjo, yang telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat pertama sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07681/2015 tanggal 08-09-2015.
- b. Sebidang Tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No.4895 tanggal 22-08-1997 an. Himawati, yang telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat pertama sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05715/2015 tanggal 22-09-2015 dan peringkat kedua sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01422/2021 tanggal 18-03-2021.

Atas pengikatan asset dimaksud baik Penggugat selaku pemilik asset ataupun Penggugat dalam kedudukan sebagai istri dari Sdr. Haji Muhammad Himawan Salim Hardjo yang berkedudukan memberikan persetujuan pengikatan hak tanggungan telah datang dan hadir langsung di hadapan Notaris PPAT untuk melaksanakan pengikatan hak tanggungan sebagaimana dapat terbukti jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan atas pengikatan kedua asset dimaksud.

11. Bahwa selanjutnya terhadap adanya pemberian salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun asli Sertifikat Hak Tanggungan atas pembebanan asset *vide*. butir 6 dan 10 Jawaban Pada Pokok Perkara, adalah menjadi hak dari Tergugat I selaku Kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dengan demikian tidak terdapat sama sekali perbuatan Tergugat I dengan tidak memberikan copy dari kedua akta dimaksud dapat dinyatakan memberikan



kepada kerugian bagi Penggugat sebagaimana dalil Penggugat dalam halaman 3 butir 6 Gugatan

12. Bahwa dalam perjalanannya, PT Makmur Madju Sejahtera tidak melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran hutang kreditnya sampai batas waktu yang telah ditentukan kepada Tergugat I dan atas keterlambatan dimaksud Tergugat I tidak kemudian serta merta melakukan pelelangan atas Obyek Sengketa yang dijadikan jaminan oleh PT Makmur Madju Sejahtera namun Tergugat I telah terlebih dahulu menyampaikan surat peringatan dan memberikan tenggat waktu pembayaran fasilitas kredit sebagaimana tertuang dalam :

- a. Surat Teguran ke 1 Nomor KGM/2/1862 tanggal 01 Desember 2021
- b. Surat Teguran Ke 2 Nomor JJM/2/059 tanggal 11 Januari 2022
- c. Surat Teguran Ke 3 Nomor JJM/2/187 tanggal 07 Februari 2022.

Dalam surat-surat somasi tersebut Tergugat I telah menyampaikan adanya tunggakan pembayaran kewajiban beserta batas waktu Para Penggugat dapat menyelesaikan kewajibannya serta telah Tergugat I sampaikan pula apabila dengan lewatnya jangka waktu penyelesaian yang Tergugat I berikan, namun Para Penggugat tidak juga melaksanakan kewajibannya maka Tergugat I akan melakukan eksekusi terhadap agunan.

13. Bahwa selanjutnya PT Makmur Madju Sejahtera tidak juga mengindahkan teguran-teguran dari Penggugat dan mengingat tidak adanya itikad baik dari PT Makmur Madju Sejahtera untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat maka berdasarkan Pasal 22 ayat (1) Perjanjian Kredit yang berbunyi:

- (1). *"Kejadian cidera janji (wanprestasi) timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/peristiwa-peristiwa di bawah ini:*
 - a. *Kegagalan PENERIMA KREDIT memenuhi seluruh janji/pernyataan yang telah disampaikan kepada BANK.*
 - b. *Kegagalan PENERIMA KREDIT melakukan pembayaran bunga dan/atau pokok pinjaman atas fasilitas kredit....."*

demi hukum PT Makmur Madju Sejahtera dinyatakan debitur yang Wanprestasi.

14. Bahwa kemudian dalam halaman 5 butir 12 Gugatan, Penggugat seakan-akan memposisikan diri selaku Debitur yang baik dan hendak menyelesaikan kewajiban utang PT Makmur Madju Sejahtera dengan hanya membayar hutang pokok saja, menurut Tergugat I adalah dalil yang aneh dan lucu, mengingat apabila Penggugat ataupun PT Makmur Madju Sejahtera memang mempunyai itikad baik seharusnya sewaktu Tergugat I menyerahkan surat



peringatan ataupun surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat selaku pemilik jaminan, maka Penggugat dengan segera menyelesaikan kewajiban PT Makmur Madju Sejahtera yang ada pada Tergugat I.

15. Bahwa pun Penggugat mempunyai itikad baik menyelesaikan kewajiban PT Makmur Madju Sejahtera seharusnya Penggugat menyelesaikan seluruh kewajiban PT Makmur Madju Sejahtera yang ada pada Tergugat I dan tidak hanya memilih membayar pokok saja. Perlu dipahami disini oleh Penggugat, bahwa terhadap ketentuan dalam Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan PT Makmur Madju Sejahtera, maka Tergugat I telah melakukan seluruh kewajibannya kepada PT Makmur Madju Sejahtera diantaranya adalah dengan telah disalurkaninya fasilitas kredit dari Tergugat I kepada PT Makmur Madju Sejahtera oleh karenanya apabila memang terdapat itikad baik dari Penggugat, sepatutnya dan sewajarnya Penggugat menyelesaikan kewajiban PT Makmur Madju Sejahtera sebagaimana tertulis dalam Perjanjian Kredit dan bukan hanya bisa menyampikan janji-janji yang tidak terdapat realisasinya.
16. Bahwa selanjutnya dengan telah wanprestasinya Penggugat, maka berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, demi hukum Tergugat I selaku Kreditur pemegang Hak Tanggungan, mempunyai hak untuk melakukan sendiri eksekusi jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
17. Bahwa dengan demikian hak melakukan eksekusi dilakukan oleh Tergugat I atas seluruh jaminan milik PT Makmur Madju Sejahtera adalah berdasarkan hak Tergugat I selaku kreditur pemegang hak tanggungan sebagaimana terbukti dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 04648/2015 tanggal 24-08-2015, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00715/2018 tanggal 05-02-2018, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07681/2015 tanggal 08-09-2015, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05715/2015 tanggal 22-09-2015, dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01422/2021 tanggal 18-03-2021 yang dalam pelaksanaan lelangnya telah dilakukan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan lelang yang berlaku.
18. Bahwa adapun terkait dengan dalil Penggugat khususnya pada butir 9 sampai dengan 11 Gugatan yang pada intinya terkait adanya instruksi Presiden yang dituangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tahun 2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019, maka terkait dengan ketentuan dimaksud mengatur :

Halaman 24 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



- a. Pasal 2 ayat (1) mengatur Bank dapat menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi untuk debitur yang terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah.
 - b. Pasal 2 ayat (3) mengatur Bank dalam menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap memperhatikan penerapan manajemen risiko sebagaimana diatur dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai penerapan manajemen risiko Bank
19. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam POJK di atas maka terdapat pilihan kepada Bank untuk menerapkan kebijakan guna mendukung pertumbuhan ekonomi bagi debitur yang terkena dampak covid dengan cara diantaranya melakukan restrukturisasi bagi debitur terkena dampak covid dimaksud dimana pemberian restrukturisasi dimaksud dengan tetap menerapkan manajemen risiko. Dengan demikian pemberian stimulus dimaksud bukanlah suatu hal yang wajib untuk dilakukan dan tidak serta merta kemudian terhadap semua debitur Bank diberikan restrukturisasi kredit namun terdapat kriteria-kriteria suatu Debitur berdasarkan pertimbangan Bank dapat diberikan restrukturisasi.
20. Bahwa selain perlunya pertimbangan dan analisa Bank atas dapat atau tidaknya dilakukan restrukturisasi kredit PT Makmur Madju Sejahtera, pada tanggal 31 Agustus 2021 telah dilakukan pertemuan langsung antara staff Tergugat I dengan PT Makmur Madju Sejahtera yang pada saat itu diwakili oleh Sdr. Budiati selaku Direktur Utama dan Penggugat sendiri selaku Komisaris dimana dalam pertemuan dimaksud PT Makmur Madju Sejahtera sendiri juga menolak untuk dilakukannya restrukturisasi, dengan demikian bagaimana mungkin saat ini Penggugat balik menyalahkan Tergugat I karena tidak melakukan restrukturisasi atas fasilitas kredit PT Makmur Madju Sejahtera.
21. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam dalil Gugatannya halaman 5 butir 13 dan 14 mempermasalahkan pula adanya ketidakwajaran harga obyek sengketa dalam pelaksanaan lelang, yang mana juga merupakan dalil yang mengada-ada. Bahwa Tergugat I dalam menentukan nilai lelang atas asset yang menjadi obyek hak tanggungan dhi. Obyek Sengketa dalam gugatan aquo dilakukan berdasarkan penilaian KJPP independen yaitu KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan *vide*. surat nomor 00497/2.0031-07/PI/07/0507/II/VI/2022 tanggal 21 Juni 2022.



22. Bahwa mengingat lelang dilaksanakan pada tanggal 28 Februari 2023, maka penilaian properti yang dilakukan oleh KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 52 PMK 213/PMK.06/2020 sah dan dapat dipergunakan oleh Tergugat I. Dengan demikian berdasarkan dalil-dalil Tergugat I diatas tidak terdapat sama sekali tindakan Tergugat I baik dalam pelaksanaan lelang, pengajuan nilai limit lelang dan tindakan-tindakan Tergugat I lainnya yang dilakukan dalam rangka penyelesaian kredit dhi. Debitur yang dapat dikategorikan sebagai tindakan perbuatan melawan hukum
23. Bahwa segala perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam pelaksanaan lelang telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia dan tidak melanggar hak Penggugat satupun, melainkan Tergugat I menggunakan Hak nya selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang di atur dalam Undang-Undang sebagaimana telah Tergugat I uraikan di atas.
24. Bahwa selain hal tersebut, Penggugat dalam halaman 6 butir 16 memintakan adanya ganti kerugian dimana Penggugat juga tidak dapat pula menyebutkan secara riil kerugian yang diderita dan hanya sekedar menyebutkan nilai kerugian tanpa didukung perincian dan bukti yang nyata. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550K/SIP/1979 tanggal 08 Mei 1980 yang berbunyi, *"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak terdapat perincian secara jelas mengenai kerugian-kerugian yang diderita/dituntut"*.
sehingga sudah sewajarnya gugatan Penggugat ditolak.
25. Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I kemukakan dan uraikan di atas, sudah sangatlah jelas bahwa tindakan Tergugat I melakukan eksekusi lelang atas Obyek Sengketa maupun tindakan-tindakan lain yang dilakukan oleh Tergugat I sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian Kredit dilakukan dengan itikad baik selaku kreditur dan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan maupun Peraturan-Peraturan yang berlaku, melainkan Tergugat I melindungi hak-hak serta kepentingan dari Tergugat sesuai dengan Perjanjian Kredit, Pengikatan Hak Tanggungan maupun peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
26. Selanjutnya sehubungan dengan dalil-dalil pada Jawaban Gugatan aquo maka Tergugat I dengan ini menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan a quo Penggugat lainnya dan seharusnya tidak perlu ditanggapi dan sebaiknya dikesampingkan karena tidak lebih dari bentuk nyata itikad tidak baik dari Penggugat dan upaya Penggugat untuk menghindar dari kewajibannya serta menunda dan/atau membatalkan eksekusi Lelang Objek Hak Tanggungan.

Halaman 26 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, kiranya cukup beralasan demi hukum bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk memberi putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*NIET ONVANKELIJKVERKLAARD / NO*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menolak menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah melakukan ancaman, intimidasi serta tekanan kepada Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
4. Menolak menyatakan lelang atas obyek sengketa setelah adanya gugatan ini adalah tidak sah;
5. Menolak menyatakan peralihan atas obyek sengketa menjadi atas nama orang lain atau nama Tergugat I sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah tidak sah;
6. Menolak menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah mengabaikan pernyataan Presiden RI dan peraturan OJK merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
7. Menolak menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang mendukung perbuatan Tergugat I untuk melaksanakan lelang merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Menolak menyatakan proses lelang yang dilaksanakan setelah gugatan ini adalah cacat demi hukum dan tidak berkekuatan hukum;
9. Menolak menyatakan pengalihan obyek sengketa kepada pihak lainnya oleh Tergugat I setelah gugatan ini dilakukan adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
10. Menolak menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk melakukan restrukturisasi kredit PT Makmur Madju Sejahtera dan penundaan pembayaran angsuran kredit selama 3 tahun, termasuk penghapusan bunga dan dendanya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
11. Menolak menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 27 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menolak menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil sejumlah Rp. 30.000.000.000,-
 13. Menolak menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Obyek Sengketa;
 14. Menolak menyatakan putusan ini segera dapat dijalankan meskipun ada Bantahan, Banding maupun Kasasi;
 15. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.
- Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus dalam peradilan yang adil, jujur dan luhur sehingga mendapat putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Tergugat II mengajukan jawabannya pada persidangan tanggal 12 Juni 2023 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit PT. Makmur Madju Sejahtera (Debitur) pada PT Bank Nasional Indonesia Tbk. *in casu* Tergugat I yang dilakukan melalui Tergugat II pada tanggal 17 Januari 2023 yang menurut Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena:
 - a. Pelelangan dilakukan secara diam-diam;
 - b. Lelang ditawarkan dengan harga sangat di bawah harga pasar;
 - c. Tanpa proses penilaian atau appraisal tim penilai yang independen.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Penggugat terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor JMM/PK/2015.042 dan Nomor JMM/PK/2015.043 serta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembukaan *Letter of Credit* (PPLC) Nomor JMM/PPLC/2015.002 tanggal 26 Juni 2015 antara PT. Makmur Madju Sejahtera *in casu* Debitur dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I.
 - b. Proses lelang objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Lelang"), dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 34/38/2023 tanggal 17 Januari 2023 dengan hasil **objek sengketa tidak laku** karena tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP).
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Halaman 28 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Eksepsi Gugatan Obscuur Libel

- 1.—Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur, karena dalam gugatannya, Penggugat keberatan dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang merupakan jaminan kredit PT Makmur Madju Sejahtera pada Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. yaitu:
 - a.—SHM No. 2452/Sugihan, tercatat Pemegang Hak atas nama Doctoranda Budiati;
 - b.—SHM No. 2453/Sugihan, tercatat Pemegang Hak atas nama Doctoranda Budiati;
 - c.—SHM No. 2454/Sugihan, tercatat Pemegang Hak atas nama Doctoranda Budiati;
 - d.—SHM No. 2208/Duri Kepa, tercatat Pemegang Hak atas nama Haji Muhammad Himawan;
 - e.—**SHGB No. 4895/Kelapa Gading Barat, tercatat Pemegang Hak atas nama Himawati (Penggugat).**
- 2.—Bahwa selanjutnya Penggugat dalam posita angka 11 halaman 5 gugatan mendalilkan telah menerima surat pemberitahuan akan dilakukan lelang atas **objek sengketa milik Penggugat** dan menurut Penggugat seharusnya surat tersebut ditujukan kepada PT Makmur Madju Sejahtera atau kepada Doktoranda Budiati, bukan kepada Penggugat.
- 3.—Bahwa sesuai dokumen objek jaminan, Sertifikat yang tercatat atas nama Penggugat hanyalah **SHGB No. 4895/Kelapa Gading Barat**, dan sesuai fakta **SHGB No 4895/Kelapa Gading Barat a.n Himawati, tidak termasuk sebagai objek jaminan yang dimohonkan lelang**. Dengan demikian menunjukkan ketidakjelasan atas objek yang mana yang dipermasalahkan oleh Penggugat, apakah atas seluruh objek sengketa yang menjadi jaminan atau hanya objek sengketa yang tercatat atas nama Penggugat saja.
- 4.—Bahwa selain itu, di dalam gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa yang menjadi Kreditur **adalah Bank Nasional Indonesia Tbk. in casu Tergugat I, faktanya sesuai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang merupakan Kreditur adalah Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.**
5. Bahwa dengan demikian, karena objek sengketa dan subjek dalam perkara a quo tidak jelas, maka menjadikan gugatan Penggugat adalah gugatan yang *obscuur libel* sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).



| *Eksepsi Gugatan Error In Persona*

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan KPKNL Surakarta (*in casu* Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena Tergugat II melaksanakan lelang atas objek sengketa *a quo* berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor W17/5/715/R tanggal 7 September 2022 dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I selaku Penjual.
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan huruf l PMK Lelang yang menyebutkan yaitu:
 - (1.) Penjual bertanggung jawab terhadap
 - k. gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan
 - l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.
3. Bahwa sesuai ketentuan tersebut, terdapat surat pernyataan Nomor W15/5/717/R tanggal 7 September 2022 dari PT Bank Nasional Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I, yang pada angka 5 menyatakan:

“Sehubungan dengan penjualan/pelelangan agunan kredit tersebut ini PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. selaku kreditur menyatakan bertanggung jawab penuh terhadap gugatan perdata maupun pidana dan membebaskan KPKNL/Pejabat lelang terhadap tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari sepanjang hal-hal yang terkait dengan prosedur pelaksanaan lelang terpenuhi.”
4. 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 Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Surakarta sebagai pihak Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.
5. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila KPKNL Surakarta 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat II dan mengeluarkan KPKNL Surakarta sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi dan memberikan kebenaran kepada Penggugat, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

3. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit/Pembiayaan yang telah dilakukan oleh Debitur.
4. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor JMM/PK/2015.042 dan Nomor JMM/PK/2015.043 serta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembukaan Letter of Credit (PPLC) Nomor JMM/PPLC/2015.002 tanggal 26 Juni 2015 antara PT Makmur Madju Sejahtera *in casu* Debitur dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dengan barang jaminan diantaranya berupa 3 (tiga) bidang Tanah berikut Bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 2452/Sugihan, SHM No. 2453/Sugihan dan SHM No. 2454/Sugihan a.n Doctoranda Budiati, yang terletak di Desa Sugihan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah.
5. Bahwa faktanya, sebagaimana pula diakui Penggugat pada posita angka 7 dan 8 halaman 4 gugatannya, Debitur telah gagal bayar kepada Tergugat I. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Debitur telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk tanggung jawab Debitur sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
6. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami

Halaman 31 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdara).

7. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat.
8. Bahwa sebagaimana pula 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 yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan:

“Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama 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 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 Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban 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, Perpanjangan 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/IV/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;

Halaman 32 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



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

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

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

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

10. Bahwa objek sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Debitur a.n PT Makmur Madju Sejahtera pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I pada Tergugat I, sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 04648/2015 tanggal 24 Agustus 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 72/2015 tanggal 30 Juli 2015 a.n debitur PT Makmur Madju Sejahtera.
11. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
12. Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
13. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Debitur melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

15. Bahwa kemudian dalam APHT Nomor 72/2015 tanggal 30 Juli 2015 telah diatur:

Pasal 2

"Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini:

- ...
- *Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:
a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian sebagian;
..."*

16. Bahwa dengan bunyi klausul Perjanjian dan APHT *a quo*, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas *wanprestasi*/cedera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Debitur, terlebih Penggugat telah secara sadar mengakui dalam posita angka 7 s.d 8 halaman 4 gugatan bahwa Debitur gagal melakukan pembayaran kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. artinya Penggugat harus sadar pula akan adanya konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utang Debitur kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

17. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek sengketa *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Debitur dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil petitum angka 6 dan 7 gugatan serta dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek sengketa *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Halaman 34 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Tanggapan atas dalil Penggugat Yang Menyatakan Lelang Tidak Sesuai Prosedur Sehingga Tidak Sah Secara Hukum

18. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil penggugat pada posita angka 13 dan 14 halaman 5 gugatan yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang *a quo* dilaksanakan tidak sesuai prosedur karena:
- lelang dilaksanakan secara diam-diam,
 - lelang yang ditawarkan dengan harga di bawah harga pasar,
 - lelang dilakukan tanpa melalui proses penilaian atau appraisal oleh team penilai yang independen.
19. Bahwa Tergugat II menegaskan kembali bahwa jaminan yang dilelang oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I hanya 3 (tiga) SHM, yang ketiganya atas nama Doctoranda Budiati, dan tidak termasuk objek jaminan atas nama Penggugat, namun demikian Tergugat II akan tetap menguraikan proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II.
20. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 18 huruf a di atas, karena terkait rencana pelaksanaan lelang telah dilakukan pengumuman lelang sebanyak dua kali oleh Tergugat I selaku Penjual yakni melalui selebaran dan surat kabar.
21. Bahwa selain telah diumumkan, Tergugat I juga telah memberikan surat pemberitahuan mengenai rencana lelang kepada PT Makmur Madju Sejahtera *in casu* Debitur. Hal tersebut diakui oleh Penggugat sebagaimana didalilkan pada posita angka 11 yang menyatakan bahwa Penggugat menerima surat pemberitahuan akan dilakukan lelang. Dengan demikian sudah jelas dalil Penggugat tersebut terbukti dalil yang menyesatkan dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.
22. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 18 huruf b di atas, karena dapat Tergugat II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (28) dan ayat (29) PMK Lelang menyebutkan:
- Pasal 1 ayat (28) PMK Lelang:
"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual"
- Pasal 1 ayat (29) PMK Lelang:
"Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang"
- Dengan demikian kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit ada pada Penjual *in casu* Tergugat I dan harga lelang adalah penawaran tertinggi yang diajukan pada saat pelelangan.

Halaman 35 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa selanjutnya hal dimaksud ditegaskan pada:
- Pasal 17 ayat (1) PMK Lelang dalam huruf e, yaitu:
“(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:
e. penetapan Nilai Limit”.
 - Pasal 43 ayat (2) PMK Lelang:
“Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual”.
 - Pasal 44 ayat (4) PMK Lelang:
“Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II”.
 - Pasal 50 ayat (5) PMK Lelang:
“KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran”.
24. Bahwa dengan demikian sudah terbantahkan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang dengan harga di bawah harga pasar adalah dalil yang tidak berdasar hukum karena terkait dengan penetapan nilai limit merupakan sepenuhnya kewenangan Penjual *in casu* Tergugat I.
25. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 18 huruf c di atas, karena objek sengketa telah dilakukan penilaian oleh penilai independen, sesuai dengan Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor W15/5/716/R tanggal 7 September 2022, menyatakan bahwa **penetapan harga limit berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo & Rekan Cf. No. 00497/2.0031-07/PI/07/0507/II/VI/2022** tanggal 21 Juni 2022 terhadap aset agunan Debitur a.n. PT Makmur Madju Sejahtera adalah sebesar Rp11.548.080.000,- (sebelas miliar lima ratus empat puluh delapan juta delapan puluh ribu rupiah). Oleh karenanya terbukti dalil Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan menyesatkan.
26. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Tergugat I selaku penjual telah memenuhi ketentuan dalam PMK Lelang dalam hal pengumuman lelang dan penentuan penilai nilai limit objek sengketa sehingga terbukti pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II tidak dilakukan dengan diam-diam dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian sudah sepatutnya dalil dan alasan Penggugat **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Halaman 36 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang Didilinkan Oleh Penggugat

27. Bahwa Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 19 halaman 6 gugatan serta petitum angka 6 halaman 8 gugatan yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum.
28. Bahwa dalam perjanjian Perjanjian Kredit Nomor JMM/PK/2015.042 dan Nomor JMM/PK/2015.043 serta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembukaan *Letter of Credit* (PPLC) Nomor JMM/PPLC/2015.002 tanggal 26 Juni 2015, PT. Makmur Madju Sejahtera telah sepakat dan mengikatkan diri dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. serta mengagunkan di antaranya berupa tiga bidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 2452/Sugihan, SHM No. 2453/Sugihan dan SHM No. 2454/Sugihan a.n Doctoranda Budiati, sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit dan atas jaminan tersebut telah diikatkan hak tanggungan peringkat I atas nama PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
29. Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa *a quo* yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. merupakan akibat wanprestasi/cedera janji yang dilakukan oleh PT. Makmur Madju Sejahtera selaku Debitur.
30. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Tergugat II dari Tergugat I selaku Penjual, meskipun Debitur telah melakukan wanprestasi/cedera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun Kreditur tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur untuk melunasi utangnya.
31. Bahwa mengingat Debitur tetap tidak melunasi kewajibannya, maka PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. selaku Kreditur pemegang hak tanggungan peringkat I kemudian mengirimkan permohonan pelaksanaan lelang kepada Tergugat II berdasarkan Surat Permohonan Lelang No. W17/5/715/R tanggal 7 September 2022.
32. Bahwa hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU No. 4/1996:
"Apabila debitur cedera 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."

Halaman 37 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, seketika saat Debitur melakukan wanprestasi/cedera janji, yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, maka Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I atas Objek Sengketa mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang atas Objek Sengketa *a quo* kepada Tergugat II serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
34. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat II memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif.
35. Bahwa karena setelah dilakukan pengecekan, **dokumen telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek sengketa sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**, dan sesuai Pasal 11 PMK Lelang dengan tegas menyatakan:
"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek sengketa.",
maka Tergugat II menerbitkan Surat penetapan jadwal lelang yaitu Surat Nomor S-4377/KNL.0902/2022 tanggal 29 November 2022.
36. Bahwa selain itu dalam surat penetapan jadwal hari/tanggal lelang dimaksud, untuk memenuhi asas publisitas, Tergugat II telah meminta Tergugat I selaku penjual untuk membuat pengumuman, dan terhadap hal tersebut Tergugat I telah mengumumkan pelaksanaan lelang *a quo* sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman lelang melalui selebaran/pengumuman tempel tanggal 13 Desember 2022 sebagai pengumuman lelang pertama dan pengumuman lelang kedua melalui *Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo* yang terbit tanggal 28 Desember 2022. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) PMK Lelang.
37. Bahwa pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai dengan Pasal 31 ayat (2) PMK Lelang:
- 1) SKPT Nomor 83986/2022 tanggal 14 Desember 2022 untuk SHM Nomor 2452/Sugihan;
 - 2) SKPT Nomor 83989/2022 tanggal 14 Desember 2022 untuk SHM Nomor 2453/Sugihan;
 - 3) SKPT Nomor 83993/2022 tanggal 14 Desember 2022 untuk SHM Nomor 2454/Sugihan;

Halaman 38 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mana dalam ketiga SKPT tersebut tercatat dibebani Hak Tanggungan 04648/2015 peringkat I di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

38. Bahwa terhadap rencana pelelangan *a quo* Tergugat I selaku Penjual telah memberitahukan kepada Debitur PT Makmur Madju Sejahtera melalui surat pemberitahuan lelang Nomor W15/5/0159 tanggal 5 Januari 2023 dan kepada Dra. Budiati selaku pemilik jaminan melalui surat nomor W15/5/0186 tanggal 6 Januari 2023 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Lampiran PMK Lelang huruf B. Dokumen Persyaratan Lelang, yang menegaskan bahwa salah satu dokumen persyaratan lelang yang harus dipenuhi oleh Penjual/Kreditur adalah adanya surat rencana pemberitahuan lelang kepada Debitur

b) dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:

(1) **salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor Hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN. ..."**

39. Bahwa sesuai dengan Surat penetapan jadwal lelang yaitu Surat Nomor S-4377/KNL.0902/2022 tanggal 29 November 2022, lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo* dilaksanakan pada tanggal 17 Januari 2023 dengan pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran melalui internet (*Close Bidding*) pada alamat domain www.lelang.go.id.

40. Bahwa pada saat jawaban ini Tergugat II sampaikan kepada Majelis Hakim, lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 34/38/2023 tanggal 17 Januari 2023 dengan **hasil lelang tidak ada penawaran**, sehingga hak kepemilikan atas seluruh barang jaminan belum beralih. Oleh karena itu, Debitur masih memiliki kesempatan untuk tetap mempertahankan barang jaminan tersebut yakni dengan melunasi utangnya kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I.

41. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah dan sesuai dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (**Buku II Mahkamah Agung Tahun 2007 yang menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.**

Halaman 39 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 42.- Bahwa Tergugat II dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK Lelang.
- 43.- Bahwa selanjutnya, Tergugat II menolak dengan tegas dalil pada posita angka 15 yang menyatakan Tergugat II tidak menanggapi upaya perdamaian yang diminta oleh Penggugat dan merasa sebagai pihak yang super dan berkuasa. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II dalam hal ini hanya melaksanakan tugas sebagai pejabat lelang sesuai amanah dalam PMK Lelang yang melaksanakan lelang berdasarkan permintaan Tergugat I (selaku Debitur/penjual/pemegang hak tanggungan) dan tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, sehingga Tergugat II tidak berwenang untuk memberikan tanggapan atas permohonan perdamaian Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran utang. Oleh karena itu, dalil Penggugat sangatlah mengada-ada dan menyesatkan.
44. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:
- Adanya suatu perbuatan;
 - Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
 - Adanya kerugian bagi korban;
 - Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
45. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.
46. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara atau aturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat II. Sebaliknya, Tergugat II dalam uraian jawaban di atas membuktikan bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.
47. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat II menerima dan memproses permohonan lelang Objek sengketa *a quo* sebagai suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali karena pada

Halaman 40 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

faktanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek *a quo* adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut **ditolak** oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Sukoharjo yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Tuntutan ganti kerugian yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum

48. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.

49. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya. Hal ini jelas sangatlah berpotensi membebani Keuangan Negara.

50. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan Tergugat atas wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur.

51. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

a. Putusan MA RI tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970:

tuntutan ganti rugi yang diajukan harus didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas

b. Putusan MA RI 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.

c. Putusan MA RI 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.

d. Putusan MA RI tanggal 18 Agustus 1988 No. 1720 K/Pdt/1986:

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

Halaman 41 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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

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

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

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

53. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita angka petitum angka 24 dan 25 halaman 7 gugatan dan petitum angka 16 dan 17 halaman 8 gugatannya yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, kasasi maupun PK.

54. Bahwa dapat Tergugat II 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 (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) ...dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

55. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.

56. 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

Halaman 42 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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

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.

57. Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai Objek Sengketa dan dengan demikian jelas bahwa tanpa disertainya pemberian jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan objek sengketa tersebut, maka pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.
58. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo

59. 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.
60. Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat *a quo*.
61. Bahwa dengan dalil-dalil Penggugat yang mengakui bahwa Debitur tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek sengketa *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat II walaupun dalam gugatannya Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dan justru menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat II. Hal tersebut **mencerminkan iktikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan** atas wanprestasinya Debitur yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Debitur.

Halaman 43 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

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

DALAM EKSEPSI:

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat II;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan segala tindakan Tergugat II terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku sehingga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menolak tuntutan ganti rugi Penggugat;
- Menolak permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);
- Menolak Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Tergugat III mengajukan jawabannya pada persidangan tanggal 12 Juni 2023 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit PT. Makmur Madju Sejahtera (Debitur) pada PT Bank Nasional Indonesia Tbk. *in casu* Tergugat I berupa:
 - a. SHM No. 2452/Sugihan, tercatat Pemegang Hak atas nama Doctoranda Budiati;
 - b. SHM No. 2453/Sugihan, tercatat Pemegang Hak atas nama Doctoranda Budiati;
 - c. SHM No. 2454/Sugihan, tercatat Pemegang Hak atas nama Doctoranda Budiati;
 - d. SHM No. 2208/Duri Kupa, tercatat Pemegang Hak atas nama Haji Muhammad Himawan (Objek Lelang I);
 - e. SHGB No. 4895/Kelapa Gading Barat, tercatat Pemegang Hak atas nama Himawati (Objek Lelang II),

Halaman 44 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya kesemuanya disebut objek sengketa, yang dilakukan lelang atas Objek Lelang I dan Objek Lelang II melalui Tergugat III pada tanggal 17 Januari 2023 yang menurut Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena:

- a. Pelelangan dilakukan secara diam-diam;
 - b. Lelang ditawarkan dengan harga sangat di bawah harga pasar;
 - c. Tanpa proses penilaian atau appraisal tim penilai yang independen.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
- a. Penggugat terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor JMM/PK/2015.042 dan Nomor JMM/PK/2015.043 serta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembukaan *Letter of Credit* (PPLC) Nomor JMM/PPLC/2015.002 tanggal 26 Juni 2015 antara PT. Makmur Madju Sejahtera *in casu* Debitur dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I.
 - b. Proses lelang objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Lelang"), dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 34/38/2023 tanggal 17 Januari 2023 dengan hasil laku sebahagian, untuk Objek Lelang II berupa SHGB No. 4895/Kelapa Gading Barat laku terjual, sedangkan atas Objek Lelang I tidak laku karena tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP).
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat III akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Eksepsi Salah Mengajukan Upaya Hukum

1. Bahwa upaya hukum gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat III adalah upaya hukum yang keliru.
2. Bahwa gugatan Penggugat terdaftar di Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 13 Februari 2023, sehingga pengajuan gugatan *a quo* dilakukan sebelum pelaksanaan lelang eksekusi objek sengketa pada tanggal 28 Februari 2023.
3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya**. Oleh karena itu,

Halaman 45 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



upaya hukum yang seharusnya ditempuh oleh Penggugat adalah Perlawanan bukan dalam bentuk gugatan biasa sebagaimana gugatan *a quo*.

4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa Penggugat telah salah atau keliru dalam mengajukan upaya hukum, karena upaya hukum terhadap proses lelang yang belum dilaksanakan adalah dalam bentuk perlawanan, bukan upaya hukum gugatan biasa. Dengan demikian, untuk menjaga tertib hukum beracara, sangatlah tepat dan beralasan apabila Tergugat III mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

Eksepsi Gugatan Obscuur Libel

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menarik PT. **Bank Nasional Indonesia Tbk. *in casu* Tergugat I** dan mendalilkannya sebagai pihak yang memberikan pinjaman (Kreditur) kepada PT Makmur Madju Sejahtera, **faktanya sesuai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang a.n. Debitur** (PT Makmur Madju Sejahtera) **yang merupakan Kreditur adalah PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk** bukan PT Bank Nasional Indonesia.
2. Bahwa hal tersebut membuat subjek hukum dalam gugatan menjadi tidak jelas dan menimbulkan kebingungan mengenai status/kedudukan PT Bank Nasional Indonesia dalam perkara *a quo*. Ketidakjelasan subjek hukum tersebut menjadikan gugatan Penggugat adalah gugatan yang *obscuur libel*, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Eksepsi Gugatan Error In Persona

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan KPKNL Jakarta III (*in casu* Tergugat III) sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena Tergugat III melaksanakan lelang atas objek sengketa *a quo* berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor W15/5/246/R tanggal 31 Januari 2023 dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I selaku Penjual.
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan huruf l PMK Lelang yang menyebutkan yaitu:

(1) Penjual bertanggung jawab terhadap

- k. gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan
- l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sesuai ketentuan tersebut, terdapat surat pernyataan Nomor W15/5/248/R tanggal 31 Januari 2023 dari PT Bank Nasional Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I, yang pada angka 5 menyatakan:
“Sehubungan dengan penjualan/pelelangan agunan kredit tersebut ini **PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. selaku kreditur menyatakan bertanggung jawab penuh terhadap gugatan perdata maupun pidana dan membebaskan KPKNL/Pejabat lelang terhadap tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari sepanjang hal-hal yang terkait dengan prosedur pelaksanaan lelang terpenuhi.**”
4. 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 Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Jakarta III sebagai pihak Tergugat III dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat III dan mengeluarkan KPKNL Jakarta III sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat III mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi dan memberikan kebenaran kepada Penggugat, Tergugat III akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

3. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit/Pembiayaan yang telah dilakukan oleh Debitur.
4. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor JMM/PK/2015.042, Perjanjian Kredit Nomor JMM/PK/2015.043 dan Perjanjian Kredit Nomor 058/JMM/PK-KMK/2017 tanggal 24 November 2017, Perjanjian

Halaman 47 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Fasilitas Pembukaan Letter of Credit (PPLC) Nomor JMM/PPLC/2015.000 tanggal 26 Juni 2015 dengan perubahan terakhir berdasarkan Perjanjian Pemberian Pembukaan Letter of Credit (PPLC) Nomor (12) JMM/PPLC/2015.002 tanggal 23 November 2020 antara PT Makmur Madju Sejahtera in casu Debitor dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dengan barang jaminan di antaranya berupa 2 (dua) bidang Tanah berikut Bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 2208 a.n. Muhamad Himawan Salim terletak Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat dan SHGB Nomor 4895 a.n. Himawati yang terletak di Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara.

5. Bahwa faktanya, sebagaimana pula diakui Penggugat pada posita angka 7 dan 8 halaman 4 gugatannya, Debitor tidak lagi sanggup melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya kepada Tergugat I. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Debitor telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian a quo (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitor sebagai bentuk tanggung jawab Debitor sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
6. 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).
7. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (playing victim) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian a quo. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat.
8. Bahwa sebagaimana pula 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 yaitu:
 - Alinea kedua halaman 92 putusan:
"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa

Halaman 48 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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)



Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada 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 Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban 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, Perpanjangan 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 Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

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

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

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

10. Bahwa objek sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Debitur a.n. PT Makmur Madju Sejahtera pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I telah dibebani Hak

Halaman 49 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan Peringkat I pada Tergugat I, sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 07681/2015 tanggal 8 September 2015, SHT No. 05715/2015 tanggal 22 September 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 140/2015 tanggal 21 Agustus 2015 dan APHT No. 33/2015 tanggal 21 Agustus 2015 a.n. Debitur PT Makmur Madju Sejahtera.

11. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
12. Bahwa in casu telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian a quo, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
13. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
14. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. in casu Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek sengketa a quo kepada Tergugat III sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Debitur melalui Tergugat III adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
15. Bahwa kemudian dalam APHT No. 140/2015 dan APHT No. 33/2015 tanggal 21 Agustus 2015, dinyatakan:

Pasal 2

"Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini:

- ...
- *Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan*

Halaman 50 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

*a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian sebagian;
..."*

16. Bahwa dengan bunyi klausul Perjanjian dan APHT a quo, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas wanprestasi/cedera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Debitur, terlebih Penggugat telah secara sadar mengakui dalam posita angka 7 s.d 8 halaman 4 gugatan bahwa Debitur gagal melakukan pembayaran kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. artinya Penggugat harus sadar pula akan adanya konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utang Debitur kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

17. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek sengketa a quo telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Debitur dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil petitum angka 6 dan 7 gugatan serta dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek sengketa a quo adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Lelang Melalui Tergugat III adalah Media/Wadah Penjualan Barang Dengan Jaminan Kepastian Hukum an Perlindungan Hukum Bagi Pembeli

18. Bahwa Tergugat III 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.

19. Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani

Halaman 51 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.

20. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh Kantor Lelang Negara/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.

21. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum

22. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- a. Putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- b. Putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- c. Putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- d. SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. SEMA RI Nomor 7 Tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan *harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).*”

23. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli dalam lelang umum *a quo* adalah Pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum.

Tanggapan atas dalil Penggugat Yang Menyatakan Lelang Tidak Sesuai Prosedur Sehingga Tidak Sah Secara Hukum

24. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil penggugat pada posita angka 13 dan 14 halaman 5 gugatan yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang *a quo* dilaksanakan tidak sesuai prosedur karena:

- a. lelang dilaksanakan secara diam-diam,
- b. lelang yang ditawarkan dengan harga di bawah harga pasar,
- c. lelang dilakukan tanpa melalui proses penilaian atau appraisal oleh team penilai yang independen.

25. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 24 huruf a di atas, karena terkait rencana pelaksanaan lelang ulang telah dilakukan pengumuman lelang kembali oleh Tergugat I selaku Penjual yakni melalui Surat Kabar Harian Terbit tanggal 18 Januari 2023.

26. Bahwa selain telah diumumkan, Tergugat I juga telah memberikan surat pemberitahuan mengenai rencana lelang kepada PT Makmur Madju Sejahtera *in casu* Debitur sebagaimana Surat Nomor W15/5/1493, Nomor W15/5/1494, Nomor W15/5/1495, Nomor W15/5/1496, Nomor W15/5/1497, Nomor W15/5/1498 tanggal 24 Februari 2023. Hal tersebut diakui oleh Penggugat sebagaimana didalilkan pada posita angka 11 yang menyatakan bahwa Penggugat menerima surat pemberitahuan akan dilakukan lelang. Dengan demikian sudah jelas dalil Penggugat tersebut terbukti dalil yang menyesatkan dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

27. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 18 huruf b di atas, karena dapat Tergugat III tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (28) dan ayat (29) PMK Lelang menyebutkan:

Pasal 1 ayat (28) PMK Lelang:

“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual”

Pasal 1 ayat (29) PMK Lelang:

“Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang”

Halaman 53 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit ada pada Penjual *in casu* Tergugat I dan harga lelang ditetapkan berdasarkan penawaran tertinggi yang diajukan peserta lelang pada saat pelelangan.

28. Bahwa selanjutnya hal dimaksud ditegaskan pada:

a. Pasal 17 ayat (1) PMK Lelang dalam huruf e, yaitu:

"(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:

e. penetapan Nilai Limit".

b. Pasal 43 ayat (2) PMK Lelang:

"penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual".

c. Pasal 44 ayat (4) PMK Lelang:

"Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II".

d. Pasal 50 ayat (5) PMK Lelang:

"KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran".

29. Bahwa dengan demikian sudah terbantahkan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III dalam melaksanakan lelang dengan harga di bawah harga pasar adalah dalil yang tidak berdasar hukum karena terkait dengan penetapan nilai limit sepenuhnya merupakan kewenangan Penjual *in casu* Tergugat I.

30. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 18 huruf c di atas, karena atas objek sengketa telah dilakukan penilaian oleh penilai independen, sesuai dengan Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor W15/5/247/R tanggal 31 Januari 2023, menyatakan bahwa penetapan harga limit berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo & Rekan Cf. No. 00497/2.0031-07/PI/07/0507/II/VI/2022 tanggal 21 Juni 2022 terhadap aset agunan Debitur a.n. PT Makmur Madju Sejahtera adalah sebesar Rp2.765.070.000,- (dua miliar tujuh ratus enam puluh lima juta tujuh puluh ribu rupiah) untuk SHM 2208/Duri Kepa dan sebesar Rp10.512.320.000 (sepuluh miliar lima ratus dua belas juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) atas SHGB 4895. Oleh karenanya terbukti dalil Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan menyesatkan.

31. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, terbukti bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat III tidak dilakukan dengan diam-diam dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian sudah sepatutnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Halaman 54 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang Didalilkan Oleh Penggugat

- 32.** Bahwa Tergugat III membantah dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 18 halaman 6 gugatan serta petitum angka 6 halaman 8 gugatan yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III sebagai perbuatan melawan hukum.
- 33.** Bahwa dalam perjanjian Perjanjian Kredit Nomor JMM/PK/2015.042, Perjanjian Kredit Nomor JMM/PK/2015.043 dan Perjanjian Kredit Nomor 058/JMM/PK-KMK/2017 tanggal 24 November 2017, Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembukaan Letter of Credit (PPLC) Nomor JMM/PPLC/2015.000 tanggal 26 Juni 2015 dengan perubahan terakhir berdasarkan Perjanjian Pemberian Pembukaan Letter of Credit (PPLC) Nomor (12) JMM/PPLC/2015.002 tanggal 23 November 2020, PT. Makmur Madju Sejahtera telah sepakat dan mengikatkan diri dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. serta mengagunkan di antaranya berupa dua bidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 2208 dan SHGB Nomor 4895, sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit dan atas jaminan tersebut telah diikatkan hak tanggungan peringkat I atas nama PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
- 34.** Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa a quo yang akan dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. merupakan akibat wanprestasi/cedera janji yang dilakukan oleh PT. Makmur Madju Sejahtera selaku Debitur.
- 35.** Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Tergugat III dari Tergugat I selaku Penjual, meskipun Debitur telah melakukan wanprestasi/cedera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun Kreditur tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan:
- a. Surat Nomor KGM/2/1862 tanggal 1 Desember 2021, hal Peringatan Penyelesaian Kredit Saudara (Somasi I);
 - b. Surat Nomor JJM/2/059 tanggal 11 Januari 2022, hal Peringatan Penyelesaian Kredit Saudara (Somasi II);
 - c. Surat Nomor JJM/2/187 tanggal 7 Februari 2022, hal Peringatan Penyelesaian Kredit (Somasi III).
- 36.** Bahwa mengingat Debitur tetap tidak melunasi kewajibannya, maka PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. selaku Kreditur pemegang hak tanggungan peringkat I kemudian mengirimkan permohonan pelaksanaan lelang kepada

Halaman 55 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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 III berdasarkan Surat Permohonan Lelang No. W17/5/715/R tanggal 7 September 2022.

37. Bahwa hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU No. 4/1996:

"Apabila debitur cedera 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."

38. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, seketika saat Debitur melakukan wanprestasi/cedera janji, yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, maka Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I atas Objek Sengketa mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang atas Objek Sengketa *a quo* kepada Tergugat III serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

39. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat III memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif.

40. Bahwa karena setelah dilakukan pengecekan, **dokumen telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek sengketa sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**, dan sesuai Pasal 11 PMK Lelang dengan tegas menyatakan:

"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek sengketa.",

maka Tergugat III menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang yaitu Surat Nomor S-4377/KNL.0902/2022 tanggal 29 November 2022.

41. Bahwa selain itu dalam surat penetapan jadwal hari/tanggal lelang dimaksud, untuk memenuhi asas publisitas, Tergugat III telah meminta Tergugat I selaku penjual untuk membuat pengumuman, dan terhadap hal tersebut Tergugat I telah mengumumkan pelaksanaan lelang *a quo* sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian Terbit tanggal 18 Januari 2023 sebagai pengumuman lelang pertama dan pengumuman lelang kedua/pengumuman lelang ulang melalui Surat Kabar Harian Terbit tanggal 21 Februari 2023. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) PMK Lelang.

Halaman 56 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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

42. Bahwa pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai dengan Pasal 31 ayat (2) PMK Lelang:

- 1) SKPT Nomor 10687/2023 tanggal 17 Februari 2023 untuk SHM Nomor 2208, terdapat catatan dibebani Hak Tanggungan 07681/2015 peringkat I di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk;
- 2) SKPT Nomor 7851/2023 tanggal 20 Februari 2023 untuk SHGB Nomor 4895, tercatat dibebani Hak Tanggungan 05715/2012 Peringkat I dan 01422/2021 Peringkat II di PT Bank Negara Indonesia (persero) Tbk.

43. Bahwa terhadap rencana pelelangan *a quo* Tergugat I selaku Penjual telah memberitahukan kepada Debitur PT Makmur Madju Sejahtera dan pemilik jaminan melalui Surat Pemberitahuan Lelang Nomor W15/5/1493 tanggal 24 Februari 2023, W15/5/1494 tanggal 24 Februari 2023, W15/5/1495 tanggal 24 Februari 2023, W15/5/1496 tanggal 24 Februari 2023 dan W15/5/1497 tanggal 24 Februari 2023 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Lampiran PMK Lelang huruf B. Dokumen Persyaratan Lelang, yang menegaskan bahwa salah satu dokumen persyaratan lelang yang harus dipenuhi oleh Penjual/Kreditur adalah adanya surat rencana pemberitahuan lelang kepada Debitur

b) dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:

- (1) **salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor Hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN. ..."**

44. Bahwa sesuai dengan Surat penetapan jadwal lelang yaitu Surat Nomor S-412/KNL.0703/2023 tanggal 14 Februari 2023, lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo* dilaksanakan pada tanggal 28 Februari 2023 dengan pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran melalui internet (Close Bidding) pada alamat domain www.lelang.go.id.

45. Bahwa pada saat jawaban ini Tergugat II sampaikan kepada Majelis Hakim, lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 174/27/2023 tanggal 28 Februari 2023 dengan **hasil lelang laku terjual untuk SHGB No. 4895 kepada Sdr. Johannes Frans Bun dan hasil tidak ada penawaran untuk SHM No. 2208**, sehingga hak kepemilikan atas SHM No. 2208 sebagai barang jaminan belum beralih. Oleh karena itu, Debitur masih memiliki kesempatan untuk tetap mempertahankan

Halaman 57 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 2208 tersebut yakni dengan melunasi utangnya kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I.

46. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah dan sesuai dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung) Tahun 2007 yang menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.
47. Bahwa Tergugat III dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK Lelang.
48. Bahwa selanjutnya, Tergugat III menolak dengan tegas dalil pada posita angka 15 yang menyatakan Tergugat III tidak menanggapi upaya perdamaian yang diminta oleh Penggugat dan merasa sebagai pihak yang super dan berkuasa adalah dalil yang mengada-ada, tidak berdasar hukum.
49. Bahwa faktanya tidak pernah ada upaya perdamaian sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dimaksud. namun demikian, seandainya pun ada upaya perdamaian yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat III, hal tersebut bukanlah hal yang tepat, mengingat tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III yang berkapasitas sebagai pelaksana lelang.
50. Berdasarkan hal tersebut, maka dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat III tidak menanggapi upaya perdamaian yang diminta oleh Penggugat dan merasa sebagai pihak yang super dan berkuasa adalah dalil yang tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo.
51. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:
 - a. Adanya suatu perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
 - d. Adanya kerugian bagi korban;
 - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
52. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Halaman 58 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



53. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara atau aturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat III. Sebaliknya, Tergugat III dalam uraian jawaban di atas membuktikan bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.
54. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat III menerima dan memproses permohonan lelang Objek sengketa a quo sebagai suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali karena pada faktanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek a quo adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Sukoharjo yang memeriksa dan memutus perkara a quo.

Tuntutan ganti kerugian yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum

55. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
56. Bahwa sebagaimana telah Tergugat III uraikan di atas, Tergugat III 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. Hal ini jelas sangatlah berpotensi membebani Keuangan Negara.
57. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat III sebagai instansi pemerintah dan Tergugat atas wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur.
58. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
- Putusan MA RI tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970:
tuntutan ganti rugi yang diajukan harus didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas.
 - Putusan MA RI 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.

c. Putusan MA RI 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.

d. Putusan MA RI tanggal 18 Agustus 1988 No. 1720 K/Pdt/1986:

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

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

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

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

60. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil pada posita angka petitum angka 24 dan 25 halaman 7 gugatan dan petitum angka 16 dan 17 halaman 8 gugatannya yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, kasasi, maupun PK.

61. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, 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:

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

Halaman 60 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



- 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*.

62. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.

63. 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.

64. Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai Objek Sengketa dan dengan demikian jelas bahwa tanpa disertainya pemberian jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan objek sengketa tersebut, maka pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

65. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo

66. 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.

67. Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat *a quo*.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

68. Bahwa dengan dalil-dalil Penggugat yang mengakui bahwa Debitur tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek sengketa *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat III walaupun dalam gugatannya Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan Tergugat III yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dan justru menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat III. Hal tersebut **mencerminkan iktikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan** atas wanprestasinya Debitur yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Debitur.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

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

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan segala tindakan Tergugat III terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku sehingga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menolak tuntutan ganti rugi Penggugat;
- Menolak permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);
- Menolak Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Tergugat IV mengajukan jawabannya tertanggal 12 Juni 2023 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Halaman 62 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK MENJELASKAN SECARA RINCI DAN JELAS SETIAP DALIL YANG DIKEMUKAKAN DAN DASAR HUKUM ATAS DALILNYA

1. Bahwa secara keseluruhan permasalahan terkait dengan lelang atas jaminan dalam perjanjian kredit yang ditandatangani oleh para pihak antara Penggugat dengan Tergugat I.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Faktanya, dalam surat gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian atau fakta kejadian (*fetelijkegedoden*) yang mendasari gugatan, khususnya yang terkait dengan dalil yang ditujukan kepada Tergugat IV.
4. Bahwa selain tidak menjelaskan dasar-dasar hukum perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat IV, Penggugat juga langsung meminta Tergugat IV dihukum untuk mengawasi tindakan Tergugat I untuk melaksanakan proses pengadilan ini (*vide* angka 23 halaman 7 Gugatan *a quo*).
5. Bahwa Tergugat IV akan selalu hormat pada setiap proses persidangan dan melaksanakan tugasnya sebagai pengawas dan pengatur sektor jasa keuangan, namun posita Penggugat yang meminta langsung agar Tergugat IV turut dihukum angka 23 halaman 7 Gugatan *a quo* adalah hal yang mengada-ada dan jelas-jelas tidak berdasarkan suatu dasar hukum sehingga sudah terang benderang Gugatan ini adalah kabur, terlebih lagi Tergugat IV bukanlah pihak yang terlibat dalam perjanjian keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I.
6. Bahwa dengan demikian, berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan Tergugat IV sebagaimana di atas, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Tergugat IV telah kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT IV ADALAH SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)

1. Bahwa secara keseluruhan permasalahan terkait dengan perjanjian kredit yang ditandatangani oleh para pihak antara Penggugat dengan Tergugat I yang mana Tergugat IV sama sekali tidak terkait dalam perjanjian kredit tersebut



2. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.
3. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan “...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima..” (vide M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, hlm. 115)
4. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: “...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...”
5. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Tergugat IV tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I karena permasalahan dalam gugatan *a quo* timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I.
6. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: “...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...”
7. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Tergugat IV dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Tergugat IV dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*).
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Tergugat IV telah salah alamat (*error in persona*), oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Tergugat IV, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalil-dalil Tergugat IV yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat IV menolak semua dalil Penggugat kepada Tergugat IV kecuali yang diakui secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat IV adalah lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut dengan UU OJK) sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1.
4. Bahwa ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan Tergugat IV berdasarkan UU OJK telah ditentukan pada Pasal 5 jo. pasal 6 jo. Pasal 8 jo. Pasal 9 UU OJK.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa ruang lingkup pengawasan Tergugat IV adalah terhadap kegiatan sektor jasa keuangan, yang masing-masing sektor jasa keuangan dimaksud memiliki undang-undang tersendiri (antara lain: di sektor **Perbankan** didasarkan atas UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Pelaksanaannya), sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 5 jis. Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 huruf a dan b UU OJK).
6. Bahwa selain itu, Tergugat IV perlu menjelaskan pengaturan terkait pemberian kredit oleh Bank, yaitu berdasarkan Pasal 6 ayat 1 huruf b Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dijelaskan bahwa memberikan kredit adalah salah satu usaha bank.
7. Bahwa dapat Tergugat IV sampaikan kepada Majelis Hakim, dalam pelaksanaan kegiatan pemberian kredit, telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum (POJK SOP Bank) sejak 12 Juli 2017.
8. Baik berdasarkan POJK SOP Bank, diatur bahwa bahwa bank wajib memiliki *Standard Operating Procedure* (SOP) pemberian kredit (pembiayaan) sebagai pedoman pemberian kredit atau pembiayaan yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat (*vide* Pasal 2 POJK SOP Bank).

Halaman 65 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



9. Bahwa dengan demikian terkait pemberian dan restrukturisasi kredit, Tergugat IV tidak terlibat secara langsung pada kegiatan operasional perbankan sehari-hari (*day to day operation*) atas setiap hubungan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya.
10. Bahwa Tergugat IV juga telah menerbitkan peraturan terkait restrukturisasi atas dampak penyebaran virus COVID-19 melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/POJK.03/2020 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 (POJK COVID-19) yang salah satunya menyatakan bahwa pemberian restrukturisasi kredit diserahkan kembali kepada Bank yang didasarkan pada penilaian tertentu (*vide* Pasal 6A ayat (1) dan ayat (2) jo. Pasal 2 ayat (4)) POJK COVID-19).
11. Bahwa dengan demikian kebijakan restrukturisasi yang diakibatkan karena adanya pandemi COVID-19 berada pada kewenangan Tergugat I, bukan pada Tergugat IV.
12. Bahwa Tergugat IV menolak posita angka 23 halaman 7 dan petitum Penggugat pada angka 15 halaman 8 gugatan yang pada pokoknya memerintahkan Tergugat IV untuk melakukan pengawasan terhadap Tergugat I agar menghormati proses hukum yang berjalan dan tidak mengalihkan objek sengketa.
13. Bahwa dapat disampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, pengawasan yang dilakukan oleh Tergugat IV selaku pengawas Perbankan meliputi:
 - a. pengawasan bank secara langsung (*on site supervision*) yang terdiri dari pemeriksaan umum dan pemeriksaan khusus dengan tujuan mendapatkan gambaran keadaan keuangan bank dan/atau memantau tingkat kepatuhan bank terhadap peraturan yang berlaku; dan
 - b. pengawasan tidak langsung (*off site supervision*) yaitu pengawasan melalui alat pemantauan seperti laporan berkala, laporan hal pemeriksaan, dan informasi lainnya.
14. Bahwa dengan demikian, pengawasan yang dilakukan oleh Tergugat IV didasarkan pada peraturan perundangan dan pelaksanaan pengawasannya sudah diatur secara terstruktur dan bukan karena adanya permintaan dari pihak ketiga.



15. Bahwa perlu Tergugat IV informasikan pula kepada Majelis Hakim, dalam hal Penggugat sebagai konsumen merasa dirugikan oleh tindakan sebuah lembaga jasa keuangan, maka Tergugat IV menyediakan mekanisme perlindungan konsumen yang pengaturannya telah dituangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang telah dicabut oleh Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen (POJK Perlindungan Konsumen) dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan 31/POJK.07/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan oleh Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK Layanan Konsumen) dan POJK 18/POJK.07/2018 tentang Layanan Pengaduan Konsumen di Sektor Jasa Keuangan (POJK Layanan Pengaduan Konsumen).
16. Namun, dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK Perlindungan Konsumen, Otoritas Jasa Keuangan (*in casu* Tergugat IV) tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (*vide* Pasal 10 ayat (4) huruf c POJK Layanan Konsumen).
17. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Tergugat IV melaksanakan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan peraturan serta ketentuan yang berlaku, sehingga sudah selayaknya gugatan sepanjang terhadap Tergugat IV ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
18. Bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta dan ketentuan-ketentuan hukum tersebut di atas, terbukti bahwa dalil Penggugat adalah tidak berdasar dan keliru sehingga mohon Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menolak seluruh dalil Penggugat terhadap Tergugat IV dan sudah sepatutnya Tergugat IV dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas *point d'interest point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.
19. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan yang telah disampaikan sebelumnya, terbukti bahwa Tergugat IV telah melakukan tugas dan fungsinya dengan baik serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Halaman 67 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Tergugat IV tidak dapat diterima;
3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV dan mengeluarkan Tergugat IV dari perkara *a quo*; dan
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Tergugat IV atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Tergugat IV tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV dan mengeluarkan Tergugat IV dari perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

atau

ex aequo et bono (mohon putusan yang seadil-adilnya).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Tergugat V mengajukan jawabannya pada persidangan tanggal 12 Juni 2023 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Demikian jawaban Tergugat V dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menerima jawaban Tergugat V;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara .

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Tergugat VIII mengajukan jawabannya pada persidangan tanggal 12 Juni 2023 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

Halaman 68 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. **Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**
 - a. Bahwa Penggugat dalam keseluruhan posisinya menguraikan mengenai adanya perjanjian kredit antara Tergugat I *in casu* PT Bank Nasional Indonesia, Tbk dengan PT Makmur Madju Sejahtera salah satunya dengan jaminan berupa benda tidak bergerak milik Penggugat dan Dra Budiati;
 - b. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan” dan Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia pada intinya menyatakan:
M. Yahya Harahap, S.H.
Obscuur libel yang berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*).
Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.
Obscuur libel, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut “*obscuur libel*” (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.
 - c. Bahwa dari keseluruhan dalil-dalil posita Penggugat, Penggugat tidak mampu menguraikan secara jelas dan terang hubungan hukum antara PT Makmur Madju Sejahtera dengan Penggugat serta objek sengketa atas nama Penggugat maupun Dra. Budiati yang kemudian dijadikan jaminan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan PT Makmur Madju Sejahtera;
 - d. Bahwa menurut Tergugat hal tersebut menjadi penting karena menimbulkan kebingungan mengenai kepentingan/kedudukan Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara *a quo* dikarenakan jika tidak diuraikan maka gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna;



- e. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau *obscuur libel* sehingga harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Error In Persona (*Exemptio in Persona*)

- a. Setelah dipelajari dari keseluruhan posita maupun petitum gugatan Penggugat, tidak terdapat suatu dalil yang menguraikan secara tegas mengenai keputusan atau produk hukum yang diterbitkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional selaku Tergugat VIII yang menimbulkan kerugian langsung bagi Penggugat;
- b. Oleh karena tidak ada suatu tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat VIII yang secara nyata telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai akibat diterbitkannya suatu Keputusan atau produk hukum, dengan demikian dapat dikatakan gugatan Penggugat adalah *error in persona*;
- c. Bahwa terhadap dalil Penggugat kepada Tergugat VIII untuk melaksanakan pengawasan terhadap Tergugat V *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, Tergugat VI *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dan Tergugat VII *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat agar tidak melaksanakan peralihan objek sengketa kepada pihak lain sampai adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat Tergugat sampaikan, dalam hal melaksanakan fungsi pengawasan Tergugat VIII berpedoman Pasal 32 Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang *jo* Pasal 485 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Laksana Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat VIII mohon apa yang sudah dikemukakan dalam eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara tersebut;
2. Bahwa Tergugat VIII menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa pada prinsipnya dari keseluruhan dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, inti pokok sengketa adalah mengenai perjanjian kredit antara Tergugat I *in casu* PT Bank Nasional Indonesia, Tbk dengan PT Makmur Madju Sejahtera salah satunya dengan jaminan berupa benda tidak bergerak milik Penggugat dan Dra Budiati.

Halaman 70 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



4. Bahwa jaminan berupa benda tidak bergerak yang juga menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut :
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 2452/Sugihan, seluas 2.251 m² tercatat atas nama Doktoranda Budiati terletak di Desa Sugihan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 2453/Sugihan, seluas 2.239 m² tercatat atas nama Doktoranda Budiati terletak di Desa Sugihan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah;
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 2454/Sugihan, seluas 2.224 m² tercatat atas nama Doktoranda Budiati terletak di Desa Sugihan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah;
 - d. Sertipikat Hak Milik Nomor 2204/Duri Kepa seluas 114 m² tercatat atas nama Haji Muhammad Himawan terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;
 - e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4895/Kelapa Gading Barat seluas 494 m² tercatat atas nama Himawati terletak di Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta;

4. Bahwa Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengatur sebagai berikut:

Pasal 6

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

Pasal 14 ayat (2)

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

Pasal 20 ayat (1)

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a) *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;*
- b) *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa berkaitan dengan lelang yang dilaksanakan terhadap objek sengketa, maka dapat Tergugat VII sampaikan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut di atas, Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang.

5. Bahwa Pasal 1320, Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1320

syarat sah dari suatu perjanjian yaitu:

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Suatu hal tertentu;

Suatu sebab yang halal.

Pasal 1338 ayat (1)

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya

Pasal 1340 ayat (1)

Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya

Bahwa berdasarkan pada Pasal 1320, Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1340 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya yang dalam hal ini berlaku bagi PT Makmur Madju Sejahtera dan Tergugat I dengan jaminan berupa benda tidak bergerak milik Penggugat dan Dra Budiati;

6. Bahwa dalam Posita maupun Petitum Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat VIII pada intinya adalah memerintahkan Tergugat VIII untuk melaksanakan pengawasan terhadap Tergugat V *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, Tergugat VI *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dan Tergugat VII *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat agar tidak melakukan proses baliknama atas obyek sengketa kepada Pihak Lainnya sampai adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Bahwa Pasal 32 Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 Kementerian Agraria dan Tata Ruang jo Pasal 485 Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Halaman 72 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 32 Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020

Inspektorat Jenderal mempunyai tugas menyelenggarakan pengawasan intern di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Pasal 485 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 Organisasi dan Tata Laksana Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Itjen mempunyai tugas menyelenggarakan pengawasan intern di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

dengan demikian Tergugat V *in casu* Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan fungsi pengawasan melalui Inspektur Jenderal mempunyai tugas menyelenggarakan pengawasan internal apabila dalam pelaksanaannya terdapat indikasi penyimpangan secara internal yang dilakukan oleh seluruh jajaran di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional maka akan ditindaklanjuti sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

8. Bahwa Pasal Pasal 91 dan 92 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 *jo* Pasal 126 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 91 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

(1) *Dalam hal Tanah menjadi objek perkara di pengadilan, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan bahwa suatu Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun menjadi objek perkara di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan.*

(2) *Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hapus dengan sendirinya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang mengajukan pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir.*

(3) *Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan status quo atas Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan maka atas perintah hakim, permohonan tersebut dicatatkan ke Kantor Pertanahan.*

Halaman 73 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



- (4) Catatan mengenai perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 92 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

- (1) Dalam hal Tanah merupakan objek perkara pengadilan, objek penetapan status quo oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak.
- (2) Setelah jangka waktu catatan objek perkara pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (2) dan/atau catatan objek penetapan status quo sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (4) hapus dan objek perkara tidak diikuti penetapan sita jaminan maka pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan.
- (3) Penolakan kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara tertulis yang memuat alasan penolakan.

Pasal 126 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021

- (1) Kepala Kantor Pertanahan mencatat suatu Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perkara di pengadilan apabila Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional/Kantor Wilayah/Kantor Pertanahan sebagai pihak dalam perkara atau atas permohonan Pihak Yang Berkepentingan dengan menyampaikan salinan gugatan.
- (2) Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal pencatatan perkara tidak ada perintah status quo atau sita, pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan dengan dilengkapi surat pernyataan yang dibuat oleh pihak yang mengalihkan dan menerima peralihan hak atau pihak debitur dan kreditur dalam hal pembebanan hak atau surat izin ketua pengadilan negeri setempat.
- (3) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekurang-kurangnya memuat:
- identitas pihak yang mengalihkan dan menerima peralihan hak atau pihak debitur dan kreditur;
 - para pihak mengetahui bahwa objek tanah yang akan dialihkan atau dibebani hak tanggungan masih dalam perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. para pihak akan tunduk kepada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan segala keuntungan/kerugian/beban yang didapat atas putusan pengadilan dimaksud.

9. Bahwa selanjutnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan:

- (1) Setiap Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan"
- (2) Pelaksanaan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan terhadap:
 - a) objek putusan terdapat putusan lain sekamar yang bertentangan;
 - b) amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
 - c) objek putusan sedang diletakkan sita;
 - d) letak bidang tanah objek Perkara tidak jelas dan tidak ada eksekusi;
 - e) letak, luas dan batas bidang tanah objek Perkara yang disebut dalam amar putusan dan/atau pertimbangan hukum berbeda dengan letak, luas dan batas bidang tanah yang dieksekusi;
 - f) tanah objek Perkara telah berubah menjadi tanah Negara atau haknya telah hapus;
 - g) putusan sama sekali tidak berhubungan dengan objek yang dimohon Pembatalan;
 - h) alasan lain yang sah.
- (3) Apabila putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan maka diberitahukan kepada pemohon dan Pengadilan disertai dengan alasan dan pertimbangannya.

maka Tergugat VIII sebagai lembaga pemerintahan yang taat hukum akan mematuhi isi putusan jika sudah diputuskan oleh pengadilan dan berkekuatan hukum tetap dalam hal berkaitan dengan kewenangan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, bersama ini Tergugat VIII mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara a quo dengan memberikan putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Tergugat VIII untuk seluruhnya;
Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 75 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka Tergugat VIII memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban pihak Para Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan tanggal 19 Juni 2023 dan terhadap replik tersebut pihak Para Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis pada persidangan tanggal 26 Juni 2023 ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan bukti permulaan ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti permulaan sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4895/Kelapa Gading Barat tanggal 22 Agustus 1997 an. Himawati, diberi tanda **T₁-1** ;
2. Sertifikat Hak Tanggungan No. 05715/2015 tanggal 22 September 2015, diberi tanda **T₁-2**;
3. Sertifikat Hak Tanggungan No. 01422/2021 tanggal 18 Maret 2021, diberi tanda **T₁-3**;
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 33/2015 tanggal 22 September 2015 No. 01422/2021 tanggal 18 Maret 2021, diberi tanda **T₁-4**;
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 36/2015 tanggal 18 Maret 2021, diberi tanda **T₁-5**;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah ditemplei materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa segala peristiwa yang terjadi dalam dan selama persidangan yang selengkapnyanya termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap tercantum dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis, yang didalamnya terdapat materi eksepsi mengenai Kompetensi Relatif dengan alasan yang pada pokoknya bahwasanya PN Sukoharjo tidak berwenang secara relative untuk memeriksa/mengadili perkara *a quo* dikarenakan sesuai dengan ketentuan dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor

Halaman 76 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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

05715/2015 tanggal 22-09-2015 dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2015 dan peringkat kedua sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01422/2021 tanggal 18-03-2021 dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2015, mengatur mengenai Hukum Yang Berlaku dan Domisili mengenai penyelesaian perselisihan yang timbul akibat Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang berbunyi:

"Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Kota Administrasi Jakarta Utara di Jakarta."

sehingga oleh karenanya Pengadilan Negeri Sukoharjo adalah menjadi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi mengenai kompetensi relative tersebut, Kuasa Penggugat telah menanggapi didalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I hanya mendalilkan terhadap asset Hak Tanggungan atas tanah yang terletak di Jakarta Utara saja, yaitu tanah dengan SHGB No.4895/Kelapa Gading Barat, tetapi mohon Majelis Hakim dapat meminta kepada Tergugat I untuk memperlihatkan terhadap SHM No.2452/Sugihan, SHM. No.2453/Sugihan; SHM no.2454/Sugihan, apakah dalam Sertifikat Hak tanggungan tersebut pilihan hukumnya di Pengadilan Negeri Jakarta Utara atau bukan....? Bila hal ini bertolak belakang, maka perjanjian ini jelas perjanjian dengan banyak sekali pelanggaran hukum, dimana dalam satu perjanjian telah timbul beberapa pilihan domisili hukumnya;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti permulaan dan diberi tanda T₁-1 sampai dengan T₁-5 ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut/relatif) maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah membaca Eksepsi Tergugat I dan tanggapan dari Kuasa Penggugat, terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa secara umum, untuk gugatan perdata, pengajuan gugatan didasarkan pada asas *Actor Sequitur Forum Rei*. Asas tersebut diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR yang menentukan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat, namun, penerapan asas tersebut tidaklah mutlak, lebih jauh diuraikan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya, Hukum

Halaman 77 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

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

Acara Perdata (hal. 192-202), setidaknya ada 7 patokan dalam menentukan kewenangan relatif pengadilan berdasarkan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, yakni:

1. *Actor Sequitur Forum Rei* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal tergugat);
2. *Actor Sequitur Forum Rei* dengan hak opsi (dalam hal ada beberapa orang tergugat, gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu tergugat atas pilihan penggugat);
3. *Actor Sequitur Forum Rei* tanpa hak opsi, tetapi berdasarkan tempat tinggal debitur principal (dalam hal para tergugat salah satunya merupakan debitur pokok/debitur *principal*, sedangkan yang selebihnya berkedudukan sebagai penjamin, maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal debitur pokok/*principal*);
4. Pengadilan Negeri di Daerah Hukum Tempat Tinggal Penggugat (dalam hal tempat tinggal atau kediaman tergugat tidak diketahui);
5. *Forum Rei Sitae* (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa);
6. Kompetensi relatif berdasarkan pemilihan domisili (para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian);
7. Negara atau Pemerintah dapat digugat pada setiap Pengadilan Negeri (dalam hal Pemerintah Indonesia bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat mewakili negara, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri di mana departemen yang bersangkutan berada);

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan, jawaban, replik, duplik dan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti T₁-1 sampai dengan T₁-5, diketahui bahwa sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat bermula dari hubungan hutang piutang antara Tergugat I selaku kreditur dengan PT Makmur Madju Sejahtera selaku debitur pada tahun 2014 telah menerima Pembiayaan Modal Kerja dan Modal Usaha sebesar ± Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar rupiah), yang sampai akhir tahun 2020 plafond pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I telah mencapai sekitar Rp.20.000.000.000,- (Dua Puluh Milyar enam ratus juta rupiah) dengan suku bunga berapa %p.a yang tidak diketahui oleh Penggugat dan provisi 0,5%.

Menimbang, bahwa terhadap pinjaman tersebut diatas, dari Penggugat dan suami Penggugat (alm) telah menyerahkan beberapa barang tidak bergerak yaitu: atas tanah dan/atau bangunan Pabrik dengan data-data yaitu:

- a) SHM NO.2452/Sugihan, seluas 2.251 M2, tercatat Pemegang Hak atas nama.

Halaman 78 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Doctoranda Budiati, terletak di Desa Sugihan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah.

- b) SHM NO.2453/Sugihan, seluas 2.239 M2, tercatat Pemegang Hak atas nama. Doctoranda Budiati, terletak di Desa Sugihan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah;
- c) SHM NO.2454/Sugihan, seluas 2.224 M2, tercatat Pemegang Hak atas nama. Doctoranda Budiati, terletak di Desa Sugihan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah;
- d) SHM NO.2208/Duri Kepa, seluas 114 M2, tercatat Pemegang Hak atas nama. Haji Muhammad Himawan, terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;
- e) SHGB NO.4895/Kelapa Gading Barat, seluas 494 M2, tercatat Pemegang Hak atas nama. HIMAWATI, terletak di Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta

Menimbang, bahwa selain adanya hubungan hukum terkait Perjanjian Kredit, antara Penggugat dengan Tergugat I telah timbul hubungan hukum melalui adanya perjanjian pengikatan jaminan guna menjamin pelunasan fasilitas kredit PT Makmur Madju Sejahtera, dimana khusus asset yang mempunyai keterkaitan dengan Penggugat yaitu asset yang menjadi jaminan atas nama Penggugat berupa sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No.4895 tanggal 22-08-1997 an. Himawati, yang telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat pertama sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05715/2015 tanggal 22-09-2015 dan peringkat kedua sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01422/2021 tanggal 18-03-2021.

Menimbang, bahwa karena dampak covid 19 maka kredit (pinjaman) PT Makmur Madju Sejahtera tersebut telah dilakukan penundaan Pembayaran angsuran selama 3 tahun dan atau melakukan Restrukturisasi dengan peningkatan kualitas Kredit/Pembiayaan supaya pembayaran angsuran PT. Makmur Madju Sejahtera menjadi lancar;

Menimbang, bahwa dalam perjalanannya, PT Makmur Madju Sejahtera tidak melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran hutang kreditnya sampai batas waktu yang telah ditentukan kepada Tergugat I dan atas keterlambatan dimaksud Tergugat I tidak kemudian serta merta melakukan pelelangan atas Obyek Sengketa yang dijadikan jaminan oleh PT Makmur Madju Sejahtera namun Tergugat I telah terlebih dahulu menyampaikan surat peringatan dan memberikan tenggat waktu pembayaran fasilitas kredit sebagaimana tertuang dalam :

Halaman 79 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Teguran ke 1 Nomor KGM/2/1862 tanggal 01 Desember 2021
- b. Surat Teguran Ke 2 Nomor JJM/2/059 tanggal 11 Januari 2022
- c. Surat Teguran Ke 3 Nomor JJM/2/187 tanggal 07 Februari 2022.

Dalam surat-surat somasi tersebut Tergugat I telah menyampaikan adanya tunggakan pembayaran kewajiban beserta batas waktu Para Penggugat dapat menyelesaikan kewajibannya serta telah Tergugat I sampaikan pula apabila dengan lewatnya jangka waktu penyelesaian yang Tergugat I berikan, namun Para Penggugat tidak juga melaksanakan kewajibannya maka Tergugat I akan melakukan eksekusi terhadap agunan.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari bukti T₁-1 berupa fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4895/Kelapa Gading Barat, atas nama Himawati, bukti T₁-2 berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05715/2015 tanggal 22 September 2015, bukti T₁-3 berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01422/2021 tanggal 18 Maret 2021, bukti T₁-4 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2015 tanggal 22 September 2015, dan bukti T₁-5 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 36/2021 tanggal 18 Maret 2021, dalam Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2015 tanggal 22 September 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 36/2021 tanggal 18 Maret 2021, telah disepakati para pihak dalam hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara di Jakarta

Menimbang, bahwa Pemberian Hak Tanggungan ini tujuannya adalah sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan. Dalam hal ini, tanah adalah obyek hak tanggungan tersebut, termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, namun apabila benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani APHT-nya;

Menimbang, bahwa pembebanan Hak Tanggungan, wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UU Hak Tanggungan (UUHT), yaitu pemberian Hak Tanggungan harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Hal ini sudah tercantum dalam, dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit tersebut, atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut;

Menimbang, bahwa SHGB NO.4895/Kelapa Gading Barat, seluas 494 M2, tercatat Pemegang Hak atas nama Himawati, terletak di Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagai jaminan atas kredit yang

Halaman 80 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan Tergugat I selaku kreditur dengan PT Makmur Majdu Sejahtera selaku debitur;

Menimbang, bahwa Hak Tanggungan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit tersebut, atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2015 tanggal 22 September 2015, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 36/2021 tanggal 18 Maret 2021, adalah sah dan mengikat bagi Penggugat sebagai penjamin;

Menimbang, bahwa dalam hukum perjanjian menganut asas *Pacta Sunt Servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada pokoknya menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2015 tanggal 22 September 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 36/2021 tanggal 18 Maret 2021, telah disepakati para pihak dalam hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara di Jakarta, dengan demikian jelas bahwa seharusnya Penggugat mengajukan gugatan dimaksud di Pengadilan Negeri Jakarta Utara bukan di Pengadilan Negeri Sukoharjo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Sukoharjo menyatakan tidak berwenang mengadili *a quo* sebagaimana dalam dalil eksepsi Tergugat dan untuk itu eksepsi kompetensi Relatif Tergugat I patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kompetensi relatif dari Tergugat di kabulkan oleh Majelis Hakim, maka putusan ini bersifat akhir dan Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan dalil eksepsi lainnya dan pokok perkara gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Mengingat Pasal 125 ayat 2, Pasal 133, Pasal 136, Pasal 118 HIR, Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi kompetensi relatif Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sukoharjo tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.273.000 (satu juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Halaman 81 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo pada hari Jumat, tanggal 28 Juli 2023 oleh kami, Rozza El Afrina, S.H., K.N., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Prasetyo Utomo, S.H., dan Sri Nuryani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum melalui sistem informasi perkara pada hari Senin, tanggal 31 Juli 2023, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh Tri Wahyuni, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sukoharjo, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Tergugat V, dan Kuasa Tergugat VIII, secara elektronik tanpa dihadiri Tergugat III, Tergugat VI dan Tergugat VII;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Prasetyo Utomo, S.H

Rozza El Afrina, S.H, KN, M.H

Sri Nuryani, S.H

Panitera Pengganti,

Tri Wahyuni, SH

Biaya-biaya:

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Pemberkasan	: Rp.	90.000,-
3. Panggilan	: Rp.	1.043.000,-
4. PNBPN Panggilan	: Rp.	90.000,-
5. Redaksi	: Rp.	10.000,-
6. Materai	: Rp.	10.000,-
Jumlah	: Rp.	1.273.000,- (satu juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Halaman 82 dari 83 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN.Skh

