



**PUTUSAN**  
**Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Mataram yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Laila Najah**, berkedudukan di Meninting Garden Blok E3, Meninting, Batu Layar, Lombok Barat., Desa Meninting, Batu Layar, Kab. Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Siti nurmah, SH beralamat di Perumahan Meninting Garden Blok E3, Presak, Kec. Batulayar, Kab. Lombok Barat, Prov. NTB berdasarkan surat kuasa khusus tanggal .....selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. Bank Kb Bukopin Tbk Cabang Mataram**, bertempat tinggal di Jalan. Pejanggik No.24 B, Cakranegara, Mataram, Cakranegara Barat, Cakranegara, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lalu Mahesa Taruna Jayangrana (Legal Staff Cabang Mataram) dan kawan-kawan Kesemuannya adalah karyawan PT Bank Bukopin, Tbk dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus No 12000A/MTR-BM/2021 tertanggal 16 Juli 2021, untuk dan atas nama serta mewakli PT Bank KB Bukopin Tbk yang beralamat di Jl. M.T. Haryono Kav 50-51 Jakarta Selatan Cq PT Bank Bukopin Tbk Cabang Mataram, selanjutnya disebut sebagai .....**Tergugat I**;
- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Negara ( Kpknl) Mataram**, bertempat tinggal di Jalan. Pendidikan No.24 Mataram., Dasan Agung Baru, Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, SH.,LL.N dan kawan-kawan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : SKU-269/MK.1/2021 tanggal 23 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai .....**Tergugat II**;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 12 Juli 2021 dalam Register Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Nasabah Debitur/ Debitur pada BANK BUKOPIN ( TERGUGAT I ) sebagaimana perjanjian Kredit, tanpa No. Kontrak Perjanjian Kredit. Tanggal 5 Oktober 2017 dengan jumlah pokok Kredit Rp. 465.000.000,- ( empat ratus enam puluh lima juta rupiah ). Dengan angsuran perbulan Rp. 5.053.385,- ( lima juta lima puluh tiga ribu tiga ratus delapan lima) dalam jangka waktu 168 Bulan sesuai perhitungan TERGUGAT I. Bahwa sampai dengan tanggal 08 Desember 2020 total kewajiban kredit sebesar Rp. 169.476.831,- ( seratus enam puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh enam ribu delapan ratus tiga puluh satu rupiah ). Dengan agunan adalah Sertifikat Hak Milik No. 1556, Desa Meninting, Surat Ukur No. 1231/ Meninting 2007, Tanggal 14 Agustus 2007, Luas 131 m2, atas nama RIZALY CHAIR, Kec. Batu Layar, Lombok Barat, NTB ( akan di balik nama atas nama PENGGUGAT ). Bahwa mengenai hutang tersebut diatas sesuai penjelasan TERGUGAT I dimana debitur ( PENGGUGAT ) tidak menerima jumlah besarnya hutang tersebut, karena jumlah hutang PENGGUGAT ( debitur ) jumlahnya melebihi hutang yang ditetapkan oleh kreditur ( TERGUGAT I ) sehingga menimbulkan perhitungan jumlah hutang yang tidak pasti.
2. Bahwa fasilitas yang PENGGUGAT peroleh dari TERGUGAT I yaitu menggunakan jaminan sertifikat atas nama RIZALY CHAIR No. Sertifikat Hak Milik 1556 yang terletak di Lombok Barat, yang diatas tanah berdiri sebuah bangunan rumah seluas 131 m2.
3. Bahwa pada tanggal 21 Juni 2021 TERGUGAT I mengirim dan memberikan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit kepada PENGGUGAT tertanggal 18 Juni 2021. Pemberitahuan tersebut TERGUGAT I meminta agar sebelum pelaksanaan lelang OBYEK yang akan di lelang dalam keadaan kosong dan kunci di berikan kepada BANK KB BUKOPIN Cabang Mataram dan terlampir Surat Penetapan Jadwal Lelang tertanggal 17 Juni 2021. Ditetapkan pelaksanaan lelang dengan

Halaman 2 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jenis penawaran lelang melalui internet ( closed bidding ) pada hari Kamis, Tanggal 22 Juli 2021, tempat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (KPKNL), Jalan. Pendidikan No. 24 Mataram dan pengumuman lelang tertanggal 23 Juni 2021. Sebagai pengumuman lelang pertama melalui tempelan/ selebaran dan tertanggal 08 Juli 2021. Sebagai pengumuman lelang kedua melalui koran/ surat kabar harian setempat. Dan di tanda tangani Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL) Mataram.

4. Bahwa setelah PENGUGAT menandatangani Surat Persetujuan Pemberian Kredit ( SPPK ) tertanggal 5 Oktober 2017 TERGUGAT I dengan sengaja dan tanpa alasan apapun tidak memberikan satu rangkappun foto copy perjanjian kredit kepada PENGUGAT, dan juga PENGUGAT tidak memberikan polis asuransi jiwa serta asuransi kerugian atas agunan kredit Bankers Clause Bank padahal PENGUGAT melakukan penutupan polis tersebut diatas dan tidak diberikan salinan dokumen balik nama, atas nama LAILA NAJAH.
5. Bahwa PENGUGAT oleh TERGUGAT I tidak pernah diberikan salinan – salinan perjanjian kredit dan tanpa nomer perjanjian kontrak, polis asuransi, dan informasi yang jelas dan jujur. Mengakibatkan TERGUGAT I telah melakukan pelanggaran klausula baku. Diminta atau tidak diminta TERGUGAT I wajib memberikan kepada PENGUGAT, adalah cacat hukum.
6. Bahwa setelah beberapa bulan PENGUGAT membayar angsuran kepada TERGUGAT I tanpa terduga PENGUGAT mengalami goncangan ekonomi yaitu dimana PENGUGAT adalah seorang janda yang baru ditinggal suami meninggal dunia karena sakit. Dan yang paling penting yaitu terjadinya bencana gempa bumi di Lombok pada tanggal 29 Juli dan Agustus 2018. Yang terjadi lebih dari 400 gempa susulan. Dan disusul dengan adanya bencana covid 19, yang mana peristiwa tersebut dikategorikan sebagai Force Majeure membawa konsekwensi akibat hukum yaitu kreditur ( TERGUGAT I ) tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi, debitur ( PENGUGAT ) tidak dapat lagi dinyatakan lalai, debitur (PENGUGAT) tidak wajib membayar ganti rugi, resiko tidak beralih kepada debitur(PENGUGAT), kreditur ( TERGUGAT I ) tidak dapat menuntut pembatalan dalam perjanjian timbal balik dan perikatan dianggap gugur. Berdasarkan pasal 1338 KUHPPerdata tersebut. Setiap perjanjian harus tunduk pada asas itikat baik dalam pelaksanaannya. Bahwa oleh karna debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya, yaitu

Halaman 3 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- hal yang tidak terduga, tidak dapat dipersalahkan kepadanya, tidak disengaja dan tidak ada itikat buruk.
7. Bahwa Force Majeore adalah suatu alasan untuk membebaskan debitur dari kewajiban membayar ganti rugi atas dasar wanprestasi yang dikemukakan oleh pihak debitur.
  8. Bahwa pelaksanaan lelang agunan kredit PENGUGAT pada hari Kamis 22 Juli 2021. Bahwa TERGUGAT II dalam kedudukan dan jabatannya telah bertindak diluar prosedur hukum atau secara melawan hukum. Yaitu menyetujui pelaksanaan lelang agunan kredit, padahal seharusnya TERGUGAT II terlebih dahulu wajib meneliti keabsahan data TERGUGAT I sebelum di proses untuk di lelang sehingga TERGUGAT II bertanggung jawab atas kerugian yang dialami PENGUGAT. Sebagaimana maksud Pasal 1366 KUHPerdara.
  9. Bahwa TERGUGAT I tidak melakukan Restrukturisasi Kredit kepada PENGUGAT, namun dengan melawan hukum tetap melaksanakan lelang agunan. Bahwa oleh karena TERGUGAT I secara sewenang – wenang melakukan lelang bersama dengan TERGUGAT II pada waktu, tempat dan tanggal yang telah ditentukan sesuai dengan surat pemberitahuan agunan kredit dari KB BUKOPIN tanggal 18 Juni 2021 tanpa adanya terlebih dahulu putusan Pengadilan yang menyatakan PENGUGAT secara sengaja telah lalai dalam memenuhi kewajibannya. Adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana dimaksud dalil posita diatas dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
  10. Bahwa oleh karena kegiatan pelaksanaan oleh TERGUGAT II telah menyalahi perundang – undangan/ No. 9/ Prp/ 1960 Pasal 4 (1), (2) antara lain bahwa debitur tidak pernah di ajak musyawarah oleh tentang harga limit yang akan dilelang oleh kantor lelang atau TERGUGAT II tersebut. Oleh karena perbuatan TERGUGAT II ( KPNL) yang telah melaksanakan lelang yaitu terkait harga yang terbentuk dari lelang terlalu rendah/ di bawah harga pasaran.
  11. Bahwa oleh karena debitur membantah jumlah besarnya hutangnya sehingga jumlah hutang PENGUGAT belum pasti dan tidak ada pernyataan bersama berapa besarnya hutang PENGUGAT. Dimana PENGUGAT tidak pernah menandatangani pernyataan bersama oleh karena tidak ada sebab yang halal. Maka lelang tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.
  12. Bahwa oleh karena adanya bencana alam gempa bumi di Lombok dan Pandemic covid 19 sebagai bencana nasional ( Kepres 12 tahun 2020

Halaman 4 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr

#### Disclaimer

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



- penetapan pemerintah ) adalah merupakan peristiwa yang dikategorikan sebagai Force Majeure, yaitu Tergugat I tidak dapat menuntut pemenuhan Prestasi Penggugat tidak dapat lagi dintakan lalai, Penggugat tidak wajib membayar ganti rugi, resiko tidak beralih kepada Penggugat, Tergugat I tidak dapat menuntut pembatalan perjanjian timbal balik dan PERIKATAN DIANGGAP GUGUR, Berdasarkan pasal 1338.
13. Bahwa seluruh tindakan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai uraian diatas telah menimbulkan kerugian baik secara moril maupun kerugian secara materiil bagi diri PENGGUGAT.
14. Bahwa agar putusan ini berdaya paksa patut bila TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum membayar uang paksa ( dwang som ) sebesar Rp. 1.000.000.- ( satu juta rupiah ) setiap hari keterlambatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II memenuhi secara sukarela terhadap putusan perkara ini.
15. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah melaksanakan lelang adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT yaitu kerugian Materiil dan Immateril adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- ( satu milyar lima ratus juta rupiah ).
16. Bahwa oleh karena suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat diminta pertanggung jawabannya jika memenuhi ada unsur kesengajaan, adanya unsur kelalaian dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti keadaan overmacht. Oleh karena mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram untuk dinyatakan resiko yang timbul oleh karena Force Majeure. Perikatan dianggap Gugur dan Untuk memberikan hapus tagih kepada PENGGUGAT dan dianggap lunas.
17. Bahwa oleh karena perbuatan para TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT, maka oleh karena itu para TERGUGAT untuk membayar secara tanggung renteng kerugian tersebut kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.500.000.000,- ( satu milyar lima ratus juta rupiah ).
18. Bahwa oleh karena adanya kerugian yang merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta digunakan bahwa adalah perbuatan lelang tanpa prosedur adalah Perbuatan Melawan Hukum ( PMH ). Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerduta disebutkan bahwa tiap – tiap Perbuatan Melawan Hukum menimbulkan pada orang lain, mewajibkan yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut berdasarkan Pasal tersebut diatas dan termasuk kerugian yang disebabkan kelalaian.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa oleh karena PENGUGAT khawatir SHM No. 1556 dipindah tangankan oleh TERGUGAT I. Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram agar diletakkan sita CB ( conservatoir beslag ) terhadap OBYEK sengketa.

20. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar semua biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini disemua tingkat peradilan.

Berdasarkan uraian – uraian diatas dengan ini PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan Amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan PENGUGAT adalah debitur yang baik dan harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah melaksanakan lelang adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan lelang yang diadakan para TERGUGAT karena tidak ada sebab yang halal maka dinyatakan batal demi hukum.
5. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1556 ( yang di balik nama , atas nama LAILA NAJAH ) Kepada PENGUGAT.
6. Menyatakan Sertifikat No.1556 kembali kepada posisi semula. Yaitu dalam kepemilikan PENGUGAT ( debitur ), ( dibalik nama, atas nama LAILA NAJAH ).
7. Menyatakan sita CB ( conservator beslag ) dalam perkara ini berharga menurut hukum.
8. Menyatakan bahwa keadaan gempa bumi di Lombok dan covid 19 adalah keadaan sebagai overmacht atau force majeure yang tidak dapat dihindari dan Menyatakan Perikatan Dianggap Gugur atau Memberikan Hapus Tagih Kepada PENGUGAT.
9. Menyatakan surat perjanjian kredit yang ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I adalah cacat hukum.
10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar secara tanggung renteng kerugian materil dan immateril kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.500.000.000,- ( satu milyar lima ratus juta rupiah ). Yang dibayarkan sekaligus dan tunai setelah putusan ini dibacakan.
11. Menetapkan dan menyatakan hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun diadakan upaya hukum lainnya, bila perlu dengan bantuan Aparat Keamanan/ Kepolisian.
12. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa ( Dwangsom ) sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah ) setiap keterlambatan ganti rugi yang dimaksud

Halaman 6 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr



13. Membebaskan semua biaya – biaya yang ditimbulkan perkara kepada para TERGUGAT.

DAN ATAU:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Mataram berpendapat lain dalam perkara ini mohon putusan yang seadil – adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Irlina, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Agustus 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **JAWABAN TERGUGAT II**

### **A. PENDAHULUAN**

Perkenalkanlah **Tergugat I** untuk terlebih dahulu menyampaikan butir-butir penting dari tanggapan kami ini dengan harapan agar dapat membantu Majelis Hakim yang mulia untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai fakta-fakta yang sesungguhnya terjadi dalam perkara ini;

1. **Laila Najah** mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada PT. Bank KB Bukopin cabang Mataram melalui surat tertanggal 25 September 2017;
2. Bahwa atas permohonan tersebut, maka **Tergugat I** sebagai lembaga keuangan (perbankan) setelah melalui proses sesuai dengan ketentuan yang berlaku menyetujui permohonan Laila Najah tersebut melalui Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) tertanggal 05 Oktober 2017, Nomor 2048/MTR-PIM/X/2017 Perihal Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) yang ditujukan kepada **Laila Najah**;



3. Atas persetujuan dimaksud ditandatangani oleh **Laila Najah** dengan ketentuan kredit sebagai berikut : Perjanjian Kredit No. 56 tanggal 26 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Anak Agung Made Arnaya. SH. di Mataram guna KPR Pembelian sebesar Rp. 485.000.000 (empat ratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan ketentuan suku bunga kredit 8,88% efektif per tahun , review setiap 12 (dua belas) bulan.
4. Guna pemberian fasilitas kredit dimaksud **Laila Najah** menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 1556/Desa Meninting, Surat Ukur No. 1231/Meninting/2007 tanggal 14 Oktober 2007 Luas 131 m2, atas nama Rizaly Chair, Sarjana Ekonomi, Lokasi Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat (terhadap agunan telah dilakukan balik nama atas nama Lalila Najah S.Psi). Atas jaminan tersebut kemudian dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 00633/2018, tertanggal 19 April 2018, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram;
5. Bahwa pada sejak Februari 2019, **Penggugat** tidak melakukan kewajiban pembayaran fasilitas kredit kepada **Tergugat I** dan dinyatakan cidera janji/*wanprestasi* kepada **Tergugat I**. Laila Najah mengalami ketersendatan sehingga **Tergugat I** melakukan upaya persuasif dengan memberikan surat peringatan kepada **LAILA NAJAH** sebagai berikut :
  - a. Surat No.425/BM-MTR/IV/2019 tertanggal 1 April 2019 Perihal : Surat Peringatan I (pertama);
  - b. Surat No. 2627/BM-MTR/XII/2020 tertanggal 8 Desember 2020 Perihal : Surat Peringatan II (kedua);
  - c. Surat No. 2660/BM-MTR/XII/2020 tertanggal 23 Desember 2020 Perihal : Surat Peringatan III (ketiga);
6. Bahwa setelah teguran dan peringatan tersebut disampaikan **Penggugat** tetap tidak melakukan kewajiban sebagaimana mestinya, sehingga akhirnya **Tergugat I** melakukan upaya penyelesaian kredit **Tergugat I** dengan cara menggunakan haknya sebagai kreditur sebagaimana dijelaskan didalam Pasal 6 Perjanjian Kredit No. 56, dengan mengajukan permohonan lelang hak tanggungan atas seluruh agunan (**objek sengketa**) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Mataram berdasarkan surat nomor 650/MTR-BM/IV/2021, tertanggal 19 April 2021 perihal Permohonan Lelang dengan *limit* lelang sebesar Rp. 521.250.000,- (Lima ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa setelah mengajukan permohonan lelang sebagaimana tersebut di atas selanjutnya KPKNL Mataram menyetujui permohonan tersebut dan menerbitkan surat tertanggal 17 Juni 2021, Nomor S-317/WKN.14/KNL.03/2021, perihal Penetapan Jadwal Lelang;
8. Bahwa menindaklanjuti penetapan lelang sebagaimana tersebut di atas maka dilakukan Pengumuman Lelang Pertama pada tanggal 23 Juni 2021.
9. Bahwa pengikatan kredit dan pengikatan Jaminan Hak Tanggungan di atas telah dilakukan berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan mengikat secara hukum, sehingga karenanya kepentingan hukum **Tergugat I** dalam hal ini selaku Kreditur telah dilindungi undang-undang yang berlaku di Indonesia;

## I. DALAM EKSEPSI :

### Landasan Hak Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) atau Kabur

#### Dalam Mengajukan Gugatan A Quo:

Pada seluruh posita gugatan **Penggugat** menyatakan bahwa **Tergugat I** tidak melakukan restrukturisasi. Bahwa pernyataan **Penggugat** diatas adalah tidak berdasar dan mengada-ada. Faktanya, **Tergugat I** telah berusaha meminta **Penggugat** untuk datang ke kantor Bank Bukopin Cabang Mataram untuk mendiskusikan penyelesaian permasalahan kredit **Penggugat**, akan tetapi sampai dengan gugatan yang diajukan **Penggugat** tidak pernah memiliki itikad baik untuk bersama-sama mencari solusi permasalahan kredit **Penggugat**, namun **Penggugat** meminta relaksasi dengan membayar sebesar Rp. 100.000,- (Seratus ribu rupiah). Bagaimana mungkin **Tergugat I** menyetujui permohonan **Penggugat**, sedangkan tidak dilakukan melalui permohonan tertulis dan disampaikan langsung pada staff yang menangani haya di sampaikan melalui pesan aplikasi saja dan mengenai sisa utang pokok **Penggugat** sebesar Rp. 461.859.089,- (Empat ratus enam puluh satu juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu delapan puluh sembilan rupiah) yang dimana sangat tidak rasional, jika **Penggugat** mengajukan permohonan restrukturisasi sebesar Rp. 100.000,- (Seratus ribu rupiah) yang tidak sebanding dengan kewajiban yang harus dibayarkan kepada **Tergugat I**, namun hingga saat ini **Penggugat** tidak melakukan itikad baik untuk menyelesaikan secara langsung terkait kewajiban kepada **Tergugat I**. Untuk itu sudah sepantasnya gugatan **Penggugat** dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) untuk seluruhnya demi menjamin kepastian putusan dari perkara ini;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 9 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr



1. Bahwa apa yang telah dikemukakan **Tergugat I** pada bagian eksepsi diatas, merupakan satu rangkaian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil **Penggugat** kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh **Tergugat I**;
3. Menanggapi Posita 1 Gugatan **Penggugat**, yang menyatakan sebagai berikut :

*“(1). Bahwa **Penggugat** adalah Nasabah/Debitur pada BANK BUKOPIN (**TERGUGAT**) sebagaimana Perjanjian Kredit, tanpa No. Kontrak Perjanjian Kredit, tanggal 5 Oktober 2017 dengan jumlah pokok kredit Rp. 465.000.000,- (empat ratus enam puluh lima juta rupiah).....”*

*“....dimana debitur (**Penggugat**) tidak menerima jumlah besarnya hutang tersebut, karena jumlah hutang **Penggugat** tidak menerima jumlahnya melebihi hutang tersebut, karena jumlah hutang **Penggugat** jumlahnya melebihi hutang yang ditetapkan oleh kreditur (**Tergugat I**) sehingga menimbulkan perhitungan jumlah hutang yang tidak pasti”*

Bahwa pernyataan **Penggugat** diatas tidak berdasar dan mengada-ada, berdasarkan pernyataan **Penggugat** pada paragraf kedua diatas adalah irasional, bahwa **Tergugat I** telah memberikan fasilitas kredit kepada **Penggugat** sesuai dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 2048/MTR-PIM/X/2017 tanggal 5 Oktober 2017 dan Perjanjian Kredit No. 56 tanggal 26 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Anak Agung Made Arnaya. SH. di Mataram adalah **Tergugat I** telah memberikan fasilitas kredit dengan plafond Rp. 485.000.000,- (empat ratus delapan puluh lima juta rupiah) dilakukan secara sekaligus melalui rekening/tabungan **Penggugat** di PT Bank KB Bukopin untuk kemudian ditransfer ke rekening penjual atas nama Rizaly Chair. Berdasarkan hal yang Tergugat I jelaskan diatas, gugatan **Penggugat** jelas tidak berdasar, mengada-ada, dan irasional maka gugatan wajib ditolak oleh Majelis Hakim.

4. Menanggapi Posita angka 3 gugatan **Penggugat**, yang mendalilkan sebagai berikut:

*“Bahwa pada tanggal 21 Juni 2021 **Tergugat I** mengirim dan memberikan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit kepada **Penggugat** tertanggal 18 Juni 2021. Pemberitahuan tersebut **Tergugat I** meminta agar sebelum pelaksanaan lelang obyek yang akan dilelang dalam keadaan kosong dan kunci diberikan kepada BANK KB BUKOPIN*



*Cabang Mataram dan terlampir Surat Penetapan Jadwal Lelang tertanggal 17 Juni 2021”;*

Bahwa **Tergugat I** telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit kepada **Penggugat** tertanggal 18 Juni 2021, Hal tersebut dimaksud agar **Penggugat** mengetahui informasi perihal agunan **Penggugat** yang akan dilelang melalui KPKNL .Bahwa secara tegas diatur dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor 56 tanggal 26 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Anak Agung Made Arnaya. SH. di Mataram sebagai berikut:

1) “Pasal 6.a

*Jumlah yang dihutang atau sisanya setelah dicicil ditambah dengan bunganya, dapat ditagih dengan sekaligus, dengan tidak mengindahkan peraturan pembayaran yang telah ditetapkan:*

- a) *jika pihak Pertama/Debitur tidak membayar bunga uang dan cicilan hutang pokok tersebut 2 (dua) bulan berturut-turut dan/atau tidak memenuhi salah satu dari kewajiban-kewajibannya itu telah cukup menjadi bukti nyata akan kelalaian dan/atau Kesalahannya Pihak Pertama hingga peringatan dengan surat jurusita atau surat-surat lain serupa itu tidak diperlukan lagi;*

**Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi sebagai berikut:**

**“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.**

**Pasal 20**

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

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek**

**Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau** Lebih lanjut **Penggugat** juga menyepakati ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan yang pada intinya bahwa **Tergugat I** selaku pemegang Hak Tanggungan berhak dan berwenang untuk melakukan segala upaya termasuk menjual jaminan seluruhnya maupun sebagian untuk melunasi hutang **Penggugat**, Adapun ketentuan tersebut secara rincinya dapat **Tergugat I** sampaikan sebagai berikut :

*“Pasal 2*



Hak tanggungan tersebut diatas diberikan oleh Pihak Pertama (dalam perkara Aquo ini **Penggugat**) dan diterima oleh Pihak Kedua (dalam perkara aquo ini **Tergugat I**) dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan dibawah ini :

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah-pecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebani Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;
- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan;
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Kedua;
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberikan dan menyatakan kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerahnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas 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 dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;



- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. **Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut diatas dan;-**
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

5. Menanggapi Posita angka 4 gugatan **Penggugat**, yang mendalilkan sebagai berikut:

*"Bahwa selama **Penggugat** menandatangani Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) tertanggal 5 Oktober 2017 **Tergugat I** dengan sengaja dan tanpa alasan apapun tidak memberikan satu rangkapun fotocopy perjanjian kredit kepada **Penggugat**, serta polis asuransi jiwa atas agunan kredit Bankers Clause Bank"*

**Bahwa** pernyataan Penggugat diatas adalah tidak benar, tidak jelas dan mengada-ada Faktanya, **Tergugat I** telah memberikan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) Nomor 2048/MTR-PIM/X/2017 tanggal 5 Oktober 2017 kepada **Penggugat**, bagaimana mungkin **Tergugat I** tidak memberikan SPPK tersebut yang mana **Penggugat** sendiri menandatangani SPPK dimaksud yang secara tidak langsung **Penggugat** menyetujui segala persyaratan dalam SPPK dimaksud. Sebagaimana dapat **Tergugat I** sampaikan pada paragraph 3 dan 4 SPPK No : 2048/MTR-PIM/X/2017 tanggal 5 Oktober 2017 yang berbunyi sebagai berikut :

***"Sebagai tanda persetujuan SPPK ini, dimohonkan LAILA NAJAH menandatangani salinan (fotocopy) ini diatas materai Rp.6.000,- dan untuk selanjutnya diserahkan kembali kepada Bank paling lambat 14 (empat belas) hari kerja terhitung SPPK ini; Apabila melampaui batas waktu yang telah kami tentukan tersebut diatas, LAILA NAJAH belum memberikan persetujuan atau tanggapan tertulis atau belum menyerahkan kembali SPPK yang telah ditandatangani kepada BANK, maka Bank menilai atau***





*menganggap **LAILA NAJAH** tidak menyetujui ketentuan dan persyaratan tersebut dan persetujuan ini batal dengan sendirinya.”*

Berdasarkan paragraph di atas jelas bahwa **Tergugat I** memberikan kesempatan kepada **Penggugat** untuk mempelajari isi dan persyaratan yang ada dalam SPPK dimaksud bahkan memberikan ruang kepada **Penggugat** untuk menolak atau memberikan tanggapan tertulis atas SPPK dimaksud. Serta SPPK tersebut dapat dipastikan telah diterima oleh **Penggugat**. Oleh karenanya apa yang didalilkan oleh **Penggugat** adalah pernyataan yang mengada-ada dan sepatutnya gugatan **Penggugat** ditolak untuk seluruhnya;

6. Menanggapi Posita angka 5 gugatan **Penggugat**, yang mendalilkan sebagai berikut:

*“Bahwa **Penggugat** oleh **Tergugat I** tidak pernah diberikan salinan-salinan perjanjian kredit dan tanpa nomer perjanjian kontrak, polis asuransi, dan informasi yang jelas dan jujur. Mengakibatkan **Tergugat I** telah melakukan pelanggaran klausula baku. Diminta atau tidak diminta **Tergugat I** wajib memberikan kepada **Penggugat** adalah cacat hukum”*  
Bahwa pada saat perjanjian kredit dilakukan isi perjanjian dibacakan oleh Notaris dihadapan **Penggugat** langsung, Notaris juga menanyakan terlebih dahulu perihal pemahaman dan persetujuan dari **Penggugat** sebelum Akta Perjanjian tersebut di tandatangani oleh **Penggugat**. Mengenai isi pokok yang tertuang dalam Perjanjian Kredit tersebut mengacu pada ketentuan yang ada dalam Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK);

Lebih lanjut mengenai pernyataan **Penggugat** bahwa **Tergugat I** telah melakukan pelanggaran Klausula Baku adalah pernyataan yang tidak memiliki dasar dan tidak jelas dan **Penggugat** berusaha mencari keuntungan sepihak dengan menyatakan hal tersebut. Bagaimana mungkin **Tergugat I** melakukan pelanggaran dan **Penggugat** merasa dirugikan sedangkan **Penggugat** telah menerima dan menikmati uang yang diberikan oleh **Tergugat I**, namun demikian **Penggugat** sama sekali tidak beritikad baik untuk mengembalikan uang tersebut yang diberikan sebagai fasilitas kredit kepada **Penggugat** berdasarkan kesepakatan yang mengikat Para Pihak dalam Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 2048/MTR-PIM/X/2017 tanggal 5 Oktober 2017 dan Perjanjian Kredit No. 56. Untuk itu, patutlah gugatan **Penggugat** ditolak seluruhnya;

7. Menanggapi Posita point 6 gugatan **Penggugat**, yang mendalilkan sebagai berikut:



*"..... terjadinya bencana gempa bumi di Lombok pada tanggal 29 Juli dan Agustus 2018 yang dikategorikan Force Majeure, dimana kreditur tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi, debitur tidak dapat dinyatakan lalai, tidak wajib membayar ganti rugi, resiko tidak beralih kepada debitur, kreditur tidak dapat menuntut pembatalan dalam perjanjian timbal balik dan perikatan dianggap gugur" ;*

Bahwa pernyataan **Penggugat** diatas adalah pernyataan yang keliru.

**Penggugat** sekalipun tidak pernah berkomunikasi dengan **Tergugat I**, bahkan **Penggugat** tidak memiliki itikad baik untuk datang ke kantor Bank Bukopin Cabang Mataram untuk membicarakan penyelesaian permasalahan kredit **Penggugat**;

Faktanya, **Penggugat** mengalami ketersendatan pembayaran sejak Februari 2019. Apabila dikaitkan dengan *Force Majeure* adalah pernyataan yang tidak masuk akal karena sejak Agustus 2018 sampai dengan Januari 2019 (**6 bulan pembayaran**) tidak mengalami kendala, namun memasuki bulan Maret 2019 sudah tidak membayar **Penggugat** malah mencari-cari alasan serta dalil-dalil pembenaran yang berkedok "*Force Majeure*" dan kemudian tanpa itikad baik **Penggugat** mengajukan gugatan *a quo* untuk menghindarkan pembayaran kredit **Penggugat** kepada **Tergugat I**;

Lebih spesifik lagi, pada Perjanjian Kredit Nomor 56 tanggal 26 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Anak Agung Made Arnaya. SH. di Mataram tidak diatur pasal mengenai *Force Majeure*, maka **Penggugat** tidak dapat serta merta meminta untuk dibebaskan dari kewajiban pembayarannya, melainkan sebaliknya, apabila **Penggugat** memiliki itikad baik sewajarnya **Penggugat** tidak perlu mengajukan gugatan *a quo*, dan melakukan upaya-upaya di luar pengadilan secara musyawarah. Lagipula objek yang dimaksudkan dalam gugatan ini adalah Objek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.1556, Desa Meninting, Surat Ukur No.1231/Meninting 2007, Tanggal 14 Agustus 2007, yang mana Objek yang disebut-sebut dalam gugatan nyata-nyata tidak terdampak Gempa Bumi sama sekali;

8. Menanggapi Posita angka 10 gugatan **Penggugat**, yang mendalilkan sebagai berikut:

*"Bahwa **Tergugat I** tidak melakukan Restrukturisasi Kredit kepada **Penggugat**, namun dengan melawan hukum tetap melaksanakan lelang agunan..."*;



Bahwa pernyataan **Penggugat** diatas adalah tidak berdasar dan mengada-ada. Faktanya, **Tergugat I** telah berusaha mengkomunikasikan untuk menawarkan **Penggugat** melakukan restrukturisasi, namun **Penggugat** menyatakan hanya dapat membayar sebesar Rp. 100.000,- (Seratus ribu rupiah) per bulan dan hanya di sampaikan melalui pesan aplikasi tidak melalui permohonan tertulis. Bagaimana mungkin **Tergugat I** menyetujui permohonan **Penggugat**, sedangkan sisa utang pokok **Penggugat** sebesar Rp. 461.859.089,- (Empat ratus enam puluh satu juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu delapan puluh sembilan rupiah) yang dimana sangat tidak rasional, jika **Penggugat** mengajukan permohonan restrukturisasi sebesar Rp. 100.000,- (Seratus ribu rupiah) sungguh memakan waktu yang lama untuk menyelesaikan kewajiban **Penggugat** yang harus dibayarkan kepada **Tergugat I**, hal tersebut jelas menunjukkan **Penggugat** memiliki itikad buruk dan bahkan tidak memiliki itikad untuk menyelesaikan secara langsung terkait kewajiban kepada **Tergugat I**;

9. Menanggapi Posita angka 12 gugatan **Penggugat**, yang mendalilkan sebagai berikut:

*".....debitur membantah jumlah besarnya hutangnya sehingga jumlah hutang **Penggugat** belum pasti dan tidak ada pernyataan bersama berapa besarnya hutang **Penggugat**, dimana **Penggugat** tidak menandatangani pernyataan bersama oleh karena tidak ada sebab yang halal. Maka lelang tersebut harus dinyatakan batal demi hukum";*  
Bahwa pernyataan **Penggugat** diatas adalah tidak benar dan tidak jelas.

Faktanya, **Penggugat** telah menandatangani SPPK No. 2048/MTR-PIM/X/2017 tertanggal 5 Oktober 2017 dan Perjanjian Kredit Nomor 56 tanggal 26 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Anak Agung Made Arnaya. SH. di Mataram sebagai bukti dan tanda kesepakatan dari **Penggugat** mengenai nominal kredit yang dimohonkannya kepada **Tergugat I**;

10. Menanggapi Posita angka 13 gugatan **Penggugat**, yang mendalilkan sebagai berikut:

*"Bahwa oleh karena adanya bencana alam gempa bumi dan pandemi covid-19 sebagai bencana nasional adalah merupakan peristiwa yang dikategorikan sebagai Force Majeure yaitu **Tergugat I** tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi **Penggugat** dan Perikatan dianggap gugur berdasarkan pasal 1338";*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pernyataan **Penggugat** diatas adalah keliru dan tidak berdasar. Pasalnya, didalam Perjanjian Kredit Nomor 56 tanggal 26 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Anak Agung Made Arnaya. SH. di Mataram tidak disebutkan secara tegas menyatakan wabah penyakit (*outbreak*) sebagai peristiwa *force majeure* sehingga pengaturannya harus ditinjau lebih lanjut berdasarkan addendum atau restrukturisasi bukan malah meminta gugur Perjanjian Kredit. Sebab perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 26 Oktober 2017, dimana dibuat jauh sebelum adanya peristiwa pandemi Covid-19. Kemudian kejadian wabah Covid-19 juga harus merupakan suatu peristiwa yang tidak terduga, pada saat perjanjian itu dibuat. Maka, peristiwa pandemi Covid-19 jelas tidak dapat dijadikan sebagai alasan sebagai *Force Majeure*. Lagipula objek yang dimaksudkan dalam gugatan ini adalah Objek Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.1556, Desa Meninting, Surat Ukur No.1231/Meninting 2007, Tanggal 14 Agustus 2007, Kec Batu Layar, Lombok Barat, NTB (*vide point 1* halaman 1 Gugatan Penggugat) yang mana Objek yang disebut-sebut dalam gugatan nyata-nyata tidak terdampak Pandemi Covid-19 sama sekali; Keadaan pandemi Covid-19 disiasati oleh para pelaku bisnis dengan melakukan penundaan pembayaran kewajiban debitur, namun bukan dengan mengakhiri perjanjian kecuali ditegaskan dalam perjanjian atau adanya kesepakatan lebih lanjut oleh para pihak dan dibuat dalam bentuk addendum. Dengan demikian, jika pandemi Covid-19 berakhir atau pemerintah mencabut *lockdown*, pihak kreditur dapat menagih kembali pemenuhan prestasi debitur atau dapat juga memilih untuk mengakhiri perjanjian dengan sejumlah uang yang disepakati sebagai ganti rugi atas kegagalan pemenuhan prestasi.

Hal diatas sesuai dengan ketentuan **Pasal 1267 KUHPerdara yang berbunyi** "*Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga*"; Lebih lanjut, Penggugat tidak memahami dasar hukum yang dirujuk dengan menggunakan dasar hukum perikatan sebagai syarat gugur mengacu kepada Pasal 1338. Faktanya, Pasal 1338 berbunyi "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". **Apabila merujuk Pasal 1381 KUHPerdara, hapusnya perikatan:**

Halaman 17 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr



*"Pembayaran; penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; pembaharuan utang; perjumpaan utang atau kompensasi; percampuran utang; pembebasan utangnya; musnahnya barang yang terutang; kebatalan atau pembatalan berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu KUH Perdata; lewatnya waktu". Untuk itu, peristiwa pandemi Covid-19 tidak dapat dikatakan bencana alam yang serta merta Penggugat kategorikan sebagai keadaan memaksa yang dapat membebaskan debitur secara sepihak untuk memenuhi kewajibannya atau dengan kata lain Pandemi Covid-19 tidak serta merta menyebabkan perikatan menjadi hapus;*

11. Menanggapi Posita angka 14, 15, dan 16 gugatan **Penggugat**, yang mendalilkan bahwa **Tergugat I** telah menimbulkan kerugian baik secara moril maupun materiil, sebagai akibat pernyataan sepihak debitur/Penggugat terkait perbuatan melawan hukum Tergugat I yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat adalah pernyataan yang tidak berdasar apabila **Penggugat** mendalilkan mengalami kerugian illusionir sebesar Rp. 1.500.000.000 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) tanpa dasar perhitungan apapun. Hal ini membuktikan bahwa **Penggugat** dalam melakukan gugatan hanya mencoba-coba mencari keuntungan saja. Sehingga kerugian yang dinyatakan **Penggugat** tersebut jelas mengada-ada dan secara hukum tidak dapat dibuktikan dan sudah terbantahkan dengan fakta hukum yang telah **Tergugat I** sampaikan di atas;

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung untuk dikabulkannya suatu tuntutan ganti rugi hanya dapat dikabulkan apabila ganti rugi tersebut dijelaskan secara rinci mengenai jumlah kerugian yang diderita. Hal tersebut berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. yaitu : Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, menyatakan :

***"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna";***

Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, menyatakan:

***"Petitum suatu ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak adanya perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.";***





12. Menanggapi Posita angka 17 Gugatan **Penggugat** terkait hapus tagih adalah pernyataan yang keliru dan Tergugat I jelas tidak dapat mengabulkannya. Berdasarkan peraturan-peraturan dibawah ini yang menjelaskan bahwa permintaan **Penggugat** tidak tepat serta tidak cermat dalam menerapkan suatu peraturan perundang-undangan, dimana hapus tagih diperbolehkan dengan syarat dalam rangka restrukturisasi kredit atau dalam rangka penyelesaian kredit. Bahwa terkait hapus tagih diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Bab VII, sebagaimana pasal 67 ayat (3) dan ayat (4) dan Pasal 68 ayat (1) yang berbunyi:

**“Pasal 67**

**(3) Hapus tagih dapat dilakukan baik untuk sebagian atau seluruh penyediaan dana;**

**(4) Hapus tagih terhadap sebagian penyediaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya dapat dilakukan dalam rangka Restrukturisasi Kredit atau dalam rangka penyelesaian kredit.”;**

**“Pasal 68**

**(1) Hapus buku dan/atau hapus tagih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 hanya dapat dilakukan setelah Bank melakukan berbagai upaya untuk memperoleh kembali Aset Produktif yang diberikan.”;**

Selanjutnya, bagaimana mungkin **Tergugat I** dapat melakukan hapus tagih, sedangkan **Penggugat** sendiri tidak mempunyai itikad baik untuk memenuhi kewajibannya kepada **Tergugat I**, untuk mengembalikan seluruh asset produktif **Tergugat I** berupa fasilitas kredit yang telah diberikan. Yang ada justru saat ini hubungan **Tergugat I** dengan **Penggugat** terganjal permasalahan hukum oleh karena adanya gugatan yang diajukan oleh **Penggugat**;

13. Menanggapi Posita angka 17 Gugatan **Penggugat** yang intinya mendalilkan bahwa **Para Tergugat I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan **Penggugat** adalah pernyataan tidak jelas dan irasional. Dikarenakan **Penggugat** secara sadar mengetahui jumlah yang harus dibayarkan atas fasilitas kredit yang telah **Penggugat** nikmati baik besaran pokok, maupun sepakat dengan bunga yang akan diangsur. Oleh karenanya apa yang didalilkan **Penggugat** mengalami kerugian sangatlah tidak berdasar hukum, karena **Penggugat** selaku debitur secara sadar mengetahui, memahami dan menandatangani Surat Persetujuan Perjanjian Kredit No. 2048/MTR-PIM/X/2017 dan Perjanjian Kredit No. 56 yang dibuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Notaris Anak Agung Made Arnaya, S.H antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 26 Oktober 2017, yang artinya **Penggugat** sendiri menyetujui apa yang tertuang dalam Perjanjian Kredit yang dimaksud;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas yang telah disampaikan **Tergugat I** dan akan diperkuat dalam sidang acara pembuktian, mohon perkenan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

- **Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;**
- **Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*);**

## **DALAM POKOK PERKARA**

- **Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**
- **Menyatakan sah dan berharga Surat Persetujuan Perjanjian Kredit No. 2048/MTR-PIM/X/2017 dan Perjanjian Kredit No. 56 yang dibuat dihadapan Notaris Anak Agung Made Arnaya, S.H antara Penggugat dan Tergugat I;**
- **Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 0063/2018, tertanggal 22 Januari 2018, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram; Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;**

## **JAWABAN TERGUGAT II;**

### **DALAM PROVISI:**

Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.

### **Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Tidak Beralasan;**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil **Penggugat dalam posita angka 20 halaman 4 serta petitum angka 7 halaman 5** yang pada intinya mendalilkan: "*menyatakan sita conservatoir beslag atas SHM No. 1556 dalam perkara ini berharga menurut hukum ....*";
2. Bahwa sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR/Pasal 261 RBg, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Dalam hal ini pihak yang melakukan wanprestasi adalah Penggugat yang tidak dapat memenuhi

Halaman 20 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr



kewajibannya kepada Tergugat I, sehingga sangat tidak beralasan jika Penggugat mengajukan tuntutan sita jaminan, karena proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I adalah diperuntukkan untuk melunasi pembayaran utang atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat tersebut;

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sangatlah berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak permohonan provisi Penggugat;

**DALAM EKSEPSI:**

Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang pada jawaban dalam provisi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada jawaban dalam eksepsi ini;

**A. Eksepsi Penggugat Salah Mengajukan Upaya Hukum;**

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dibuat pada tanggal 9 Juli 2021, dan diterima oleh Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 12 Juli 2021;
2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa baru dilaksanakan pada tanggal 22 Juli 2021, yang berarti bahwa pada saat gugatan diajukan oleh Penggugat, belum terjadi realisasi pelaksanaan lelang;
3. Bahwa dikarenakan proses pelelangan atas objek sengketa belum terlaksana dan masih dalam proses pengumuman lelang pada saat pengajuan gugatan, maka upaya hukum yang harus dilakukan oleh Penggugat adalah mengajukan gugatan perlawanan atas pelaksanaan lelang yang belum dilaksanakan, bukan melalui upaya hukum gugatan biasa;
4. Bahwa merujuk Putusan PN Surakarta No. 204/Pdt.Plw/2010/PN.Ska tanggal 11 Juli 2011, yang dalam putusannya menyebutkan bahwa pengajuan Perlawanan harus dilakukan sebelum *executorial* dilaksanakan. Kalau Pelawan hendak mengajukan upaya hukum setelah *executorial verkoop* dilaksanakan, maka upaya yang harus dilaksanakan adalah mengajukan gugatan biasa dan bukan gugat perlawanan (vide Putusan MA RI tanggal 31-8-1977 No. 697/K/Sip/1974);
5. Bahwa dengan demikian, terbukti bahwa Penggugat telah salah mengajukan upaya hukum gugatan dan tidak memenuhi syarat formil untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara *a quo*, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



**B. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*)**

1. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan:
  - a. No. 654/MTR-BM/IV/2021 tanggal 19 April 2021;
  - b. No. 655/MTR-BM/IV/2021 tanggal 19 April 2021;yang dibuat dan ditandatangani oleh Budi Prasetya selaku Branch Manager PT Bank KB Bukopin, Tbk selaku wakil dari Tergugat I menyatakan pada intinya sebagai berikut:
  - ☐ “Bahwa benar debitur telah wanprestasi (bukti surat peringatan 1, 2, dan terakhir terlampir);
  - ☐ Bahwa PT Bank KB Bukopin, Tbk, selaku kreditur bertanggung jawab apabila dikemudian hari timbul terjadi gugatan perdata dan/atau pidana, serta ganti rugi, dwangsom/uang paksa dan akan membebaskan KPKNL dari segala tuntutan tersebut;
2. Bahwa dengan adanya surat pernyataan tersebut, maka Tergugat I telah menyatakan akan bertanggung jawab atas adanya gugatan perdata dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa tersebut;
3. Bahwa selain itu, dasar hukum Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I selaku Pemohon Lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan:

“Penjual bertanggungjawab 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”;
5. Bahwa demikian seharusnya KPKNL Mataram *in casu* Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya gugatan Penggugat telah salah pihak, serta gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**c. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas atau kabur, formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas, dan tegas (*duidelijk*);
2. Bahwa pada petitum Penggugat angka 4 dan 5 halaman 5 dan 6, Penggugat meminta untuk menyatakan batal lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan meminta mengembalikan SHM No. 1556 kepada Penggugat, namun pada petitum angka 10 halaman yang sama, Penggugat meminta ganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
3. Bahwa dengan demikian, tidak jelas serta kabur apa yang sebenarnya dituntut oleh Penggugat, apakah meminta pembatalan lelang ataukah meminta ganti kerugian sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat, dimana hal tersebut secara logis tidak dapat diminta secara bersamaan;
4. Bahwa hal tersebut menjadi kabur dan tidak jelas, dan sesuai Yurisprudensi MARI No. 1360K/Sip/1973 yang menyebutkan pada pokoknya bahwa sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat dimintakan dalam Petitum, oleh karena itu Petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Maka dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

*Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);*

## **DALAM POKOK PERKARA:**

### **A. Kronologi Dilakukannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Objek Sengketa dan Dasar Hukumnya;**

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang pada jawaban dalam provisi dan eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat II.
3. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah tindakan Tergugat II

Halaman 23 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr





selaku perantara penjualan aset hak tanggungan (objek gugatan) milik Penggugat dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa guna menanggapi dalil Penggugat tersebut, Tergugat II perlu menyampaikan kronologis permasalahannya dengan rinci sebagai berikut:
5. Bahwa Laila Najah *in casu* Penggugat merupakan debitur PT Bank KB Bukopin, Tbk, *in casu* Tergugat I, telah melakukan perikatan pemberian fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 56, tanggal 26 Oktober 2017 dengan pokok kredit total senilai 485.000.000,- (empat ratus delapan puluh lima juta rupiah);
6. Bahwa atas perjanjian tersebut, debitur *in casu* Penggugat telah menjaminkan sebidang tanah dan bangunan, yang tercatat dalam SHM No. 1556, Desa Meninting, Surat Ukur No. 1231/Meninting 2007, Tanggal 14 Agustus 2007, Luas 131 m<sup>2</sup> atas nama Rizaly Chair, Kec. Batu Layar, Lombok Barat, NTB;
7. Bahwa SHM tersebut telah dijaminan oleh Penggugat dan telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00633/2018 tanggal 22 Januari 2018, serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 14/2018 tanggal 22 Januari 2018;
8. Bahwa perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata;
9. Bahwa dalam perkembangannya, ternyata Penggugat tidak mematuhi isi perjanjian tersebut yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik, sehingga Tergugat I mengeluarkan:
  - Surat Peringatan I No. 425/BM-MTR/IV/2019 tanggal 1 April 2019, Hal Surat Peringatan I;
  - Surat Peringatan II No. 2627/BM-MTR/IV/2019 tanggal 8 Desember 2020, Hal Surat Peringatan II;



□ Surat Peringatan III No. 2660/BM-MTR/IV/2019 tanggal 23 Desember 2019, Hal Surat Peringatan III;

kepada Penggugat guna untuk menyelesaikan kewajiban utangnya tersebut. Namun, tidak ada realisasi penyelesaian kredit oleh Penggugat, sehingga dapat dinyatakan bahwa Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi;

2. Bahwa dikarenakan Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi, maka berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Surat Permohonan Lelang, dengan Perihal: Permohonan Lelang Hak Tanggungan No. 650/MTR-BM/IV/2021 tanggal 19 April 2021;
3. Bahwa selain itu, Tergugat juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Barat yakni SKTP No. 51/2021 tanggal 29 Juni 2021, dan diperoleh informasi bahwa atas SHM No. 1556/Desa Meninting terdapat catatan: *Dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 633/2018 tanggal 19 April 2018*;
4. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa "*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 Lelang*";
5. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud telah diberitahukan kepada Penggugat dari Tergugat I melalui Surat No. 1005/MTR-BM/VI/2021 tanggal 18 Juni 2021;
6. Bahwa rencana lelang tersebut juga telah diumumkan juga melalui:
  - Selebaran pada tanggal 29 Juni 2021 sebagai pengumuman lelang pertama; dan
  - Surat Kabar Harian Suara NTB tanggal 8 Juli 2021 sebagai pengumuman lelang kedua;sehingga azas publisitas sudah terpenuhi.



Bahwa setelah penelitian kelengkapan dokumen dan setelah terpenuhinya segala persyaratan lelang, lelang tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 22 Juli 2021 dengan hasil lelang Tidak Ada Peminat (Lelang TAP), dan telah dituangkan dalam Risalah Lelang No. 182/67/2021 tanggal 22 Juli 2021;

7. Bahwa dengan demikian, hingga saat ini belum ada realisasi pelelangan dari KPKNL Mataram yang mengakibatkan belum adanya peralihan hak terhadap objek sengketa, sehingga, dalil Penggugat untuk meminta pembatalan lelang adalah sangat tidak berdasar dan tidak beralas hukum
8. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantah lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*", dengan demikian lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum;
9. Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat II juga telah dilakukan sesuai *Vedureglement* Lembaran Negara Tahun 1908 No. 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 No. 56, jo. PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana terhadap rencana lelang dimaksud, oleh penjual selaku pemohon lelang telah dilakukan pengumuman lelang kepada khalayak umum melalui selebaran/pengumuman tempel sebagai pengumuman lelang;
10. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan, Tergugat II dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas kedinasan dari Menteri Keuangan, dalam hal ini Kepala KPKNL Mataram (selaku unit teknis vertikal Kementerian Keuangan);
11. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat II tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/ jabatan. Berdasarkan fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Tergugat II karena faktanya Tergugat II hanya menjalankan fungsi-fungsi



pemerintahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pelelangan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II dari perkara *a quo* dan sekaligus menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat;

## **B. Lelang yang Dilakukan Telah Sesuai dengan Aturan dan Prosedur yang Berlaku**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas **posita Penggugat pada angka 9 halaman 3** dalam gugatannya yang pada intinya mendalilkan: “... seharusnya Tergugat II terlebih dahulu wajib meneliti keabsahan data Tergugat I sebelum diproses untuk dilelang....”;
2. Bahwa Tergugat II telah melakukan pengecekan & penelitian dokumen lelang, dan telah dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas (HPKB) No. HPKB-166/WKN.14/KNL.0305/2021 tanggal 17 Juni 2021, sehingga dalil Penggugat tersebut di atas adalah tidak berdasar hukum.
3. Bahwa selain itu, berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa “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 Lelang”;

## **c. Lelang Hak Tanggungan dapat Dilakukan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan Terkait Wanprestasinya Penggugat;**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas **posita Penggugat pada angka 10 halaman 3** dalam gugatannya yang pada intinya mendalilkan: “... tanpa adanya terlebih dahulu putusan pengadilan yang menyatakan Penggugat secara sengaja telah lalai dalam memenuhi kewajibannya, adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum....”;
2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, Pelaksanaan Lelang HT tidak diperlukan fiat eksekusi pengadilan, sesuai dengan Ketentuan Pasal 6 UUHT yang berbunyi “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;
3. Bahwa selain itu, sesuai dengan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa “Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang



*terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan”;*

4. Bahwa dikarenakan tidak adanya gugatan sebelum pelaksanaan lelang dari pihak selain debitur atau suami/istri debitur terhadap objek sengketa, maka lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan;

**D. Penetapan Nilai Limit Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku, dan Merupakan Tanggung Jawab Penjual;**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas **posita Penggugat pada angka 11 halaman 3** dalam gugatannya yang pada intinya mendalilkan: *“... Tergugat II telah menyalahi peraturan perundang-undangan ... karena debitur tidak pernah diajak musyawarah terkait harga limit yang akan dilelang ....”;*
2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, tidak ada satupun aturan yang mewajibkan dilakukannya musyawarah penentuan nilai limit lelang yang dilakukan antara KPKNL dengan debitur. Sesuai dengan Pasal 47 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan:
  - 1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit;*
  - 2) *Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;*
3. Bahwa pihak penjual (PT Bank KB Bukopin, Tbk) *in casu* Tergugat I menetapkan nilai limit penjualan adalah berdasarkan Laporan Penilaian/Penaksir Internal PT Bank KB Bukopin, Tbk, berupa Memo Retaksasi (*Desktop Valuation*) No. 426/RETAK - CI/MTR/ IX/2020 tanggal 28 September 2020, dengan nilai pasar dari objek penilaian ditetapkan sebesar Rp521.250.000,- (lima ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Bahwa lebih lanjut, Laporan Hasil Penaksiran tersebut telah sesuai dengan Pasal 48 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan:
  - 1) *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*
    - a. *laporan hasil penilaian oleh Penilai;*





- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir;*
- 2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki;*
  - 3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan;*
5. Bahwa oleh karena itu, nilai limit yang telah ditetapkan oleh Tergugat I merupakan nilai yang terbaik yang dapat diperoleh, dan dijual dengan mekanisme lelang untuk memperoleh harga tertinggi (penawaran naik-naik) dari calon pembeli;
- E. Tuntutan Ganti Rugi oleh Penggugat Merupakan Tuntutan yang Ilusioner;**
1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas **petitum Penggugat pada angka 10 halaman 5** dalam gugatannya yang pada intinya meminta ganti kerugian materiil dan imateriil kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
  2. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan "*Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya harus ditolak*", dan Yurisprudensi MA No. 51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan "*Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan*", serta Yurisprudensi MA No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa "*Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut*";
  3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 1988 yang pada intinya menyatakan bahwa "*setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus*



*dinyatakan tidak dapat diterima*". Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

4. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas dalil Penggugat **petitum Penggugat pada angka 12 halaman 5** dalam gugatannya yang pada intinya menyatakan "*Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap keterlambatan ganti rugi yang dimaksud...*";

5. Bahwa tuntutan ganti rugi dan *dwangsom* yang diajukan oleh Penggugat dalam posita dan petitumnya tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim, karena tuntutan ganti rugi maupun uang paksa (*dwangsom*) baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (Vide: Yurisprudensi MARI No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983);

Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena merupakan dalil yang berdasar pada asumsi-asumsi pribadi serta tidak berdasarkan hukum.

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

**Dalam Eksepsi:**

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

**Dalam Pokok Perkara:**

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

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (***Ex Aequo Et Bono***)Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;



Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotocopy dari Fotocopy surat persetujuan pemberian kredit tanggal 05 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda P – 1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Peringatan ke II dari Branch Manager Bank Bukopin Tbk Cabang Mataram (Tergugat 1) kepada Ibu LAILA NAJA (Penggugat tertanggal 8 Desember 2020 Nomor No. 26.27/BM-MTR/XII/2020), selanjutnya diberi tanda P – 2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit, tanggal 18 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda P – 3;
4. Fotocopy dari Fotocopy Penetapan Jadwal Lelang tanggal 17 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda P – 4;
5. Fotocopy dari Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 52011444087200002 tanggal 23 – 04 – 2018 atas nama LAILA NAJAH, selanjutnya diberi tanda P – 5;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi KRISNA GINALDI, dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi temannya anaknya;
  - Bahwa Sepengetahuan Saksi Penggugat kerjanya dibidang jual beli sembako;
  - Bahwa Sekarang Usaha Penggugat sudah tutup;
  - Bahwa Sepengetahuan Saksi suami Penggugat sudah meninggal dunia karena sakit;
  - Bahwa Saksi kenal dengan anaknya Penggugat yang nomor berapa Saksi tidak ingat;
  - Bahwa saksi tahu setelah sekitar tahun 2018 terjadi gempa besar di Lombok;
  - Bahwa Pada waktu gempa tersebut Saksi tinggal di Gunungsari dan hampir semua bangunan hancur dan roboh;
  - Bahwa Rumah dan tempat usaha milik Penggugat juga hancur;
  - Bahwa setelah gempa dalam waktu cukup lama banyak pengusaha/pedagang tidak ada yang buka usahanya;
  - Bahwa saksi tahu setelah gempa besar tersebut terjadi wabah Covid 19;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kejadian wabah Covid 19 tersebut terjadi sekitar 3 tahun setelah gempa;
  - Bahwa akibat gempa dan wabah Covid 19 tersebut semua usaha masih sepi;
  - Bahwa saksi tahu Penggugat ada memiliki 3 orang anak;
  - Bahwa Anak-anak Penggugat ada yang masih sekolah dan ada yang masih kuliah;
  - Bahwa Saksi mulai tinggal di Mataram sejak April 2017;
  - Bahwa Saksi berteman dengan anak Penggugat saat sama-sama masih sekolah di SMA;
  - Bahwa sejak masih sama-sama SMA Saksi sering kerumah Penggugat;
  - Bahwa Saksi sering kerumah Penggugat untuk menemui anaknya yang jadi teman Saksi;
  - Bahwa terakhir Saksi kerumah Penggugat Saksi bertemu dengan Penggugat dan anaknya tersebut;
  - Bahwa Saksi menamatkan sekolah SMA sekitar pada tahun 2018;
  - Bahwa setelah sama-sama tamat sekolah SMA Saksi masih berteman dengan anaknya Penggugat;
  - Bahwa ekarang Saksi tidak tahu apakah Penggugat ada dirumahnya;
  - Bahwa Saksi tidak setiap saat bertemu dengan Penggugat saat Saksi kerumahnya menemui anaknya;
2. Saksi MUHAMMAD ADNAN, dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi temannya anaknya Penggugat;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat kerjanya dibidang jual beli barang-barang sembako;
  - Bahwa sekarang Usaha Penggugat sudah tutup;
  - Bahwa selain usaha sembako tersebut sepengetahuan Saksi Penggugat ada usahanya yang lain di Jawa;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi suami Penggugat sudah meninggal dunia karena sakit;
  - Bahwa dari perkawinannya dengan suami tersebut Penggugat memiliki 3 orang anak yang masih sekolah;
  - Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat Hak Milik Tanah milik Penggugat atas nama Rizaly Chair;
  - Bahwa Saksi melihat sertifikat tersebut pada saat Penggugat memfotocopynya;

Halaman 32 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang sertifikatnya difotocopy tersebut di Desa Meninting, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat;
- Bahwa Saksi kenal dengan anaknya Penggugat saat sama-sama kuliah;
- Bahwa Saksi mulai kuliah sekitar tahun 2013;
- Bahwa Saksi sering nongkrong sama anak Penggugat tersebut di Jalan Udayana Mataram;
- Bahwa Saksi tidak tahu waktu itu Penggugat memfotocopy Sertifikat tersebut untuk keperluan apa;
- Bahwa pada waktu itu dibawa aslinya pada waktu difotocopy sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis lokasi obyek tanah dari sertifikat yang difotocopy oleh Penggugat waktu itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat ada pinjam uang di Bank BUKOPIN Mataram;
- Bahwa Saksi Tidak tahu berapa tunggakan pinjaman kredit Penggugat di Bank BUKOPIN tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat tinggal di BTN Meninting Garden Blok E3 Meninting, Batu Layar, Lombok Barat;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Penggugat saat kerumahnya mau menemui anaknya;
- Bahwa minimal seminggu sekali bertemu dengan Penggugat dirumahnya;
- Bahwa yang terakhir kalinya Saksi bertemu dengan Penggugat sekitar  $\pm$  3 bulan yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak ingat pada waktu fotocopy sertifikat tanah tersebut Penggugat bawa sertifikat asli atau tidak;
- Bahwa Seingat Saksi sampul/kulitnya berwarna merah;
- Bahwa Saksi tidak ingat apakah bukti sertifikat T1-06b tersebut yang difotocopy Penggugat saat itu;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa;

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya permohonan kredit pemilikan rumah atas nama Laila Najah, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy dari Fotocopy surat persetujuan pemberian kredit, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya perjanjian kredit dengan memakai jaminan antar Laila Najah, S.Psi dengan Umar Hasni, selanjutnya diberi tanda T.I-3;

Halaman 33 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr

#### 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

4. Fotocopy sesuai dengan aslinya akta pengakuan hutang Nomor 58 tanggal 26 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya perjanjian pengikatan jual beli no. 55 tanggal 26 Oktober 2012, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat hak tanggungan Nomor 00633/2018, selanjutnya diberi tanda T.I-6A;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertifikat Hak Milik nomor 1556 atas nama Laila Najah dan telah diletakkan hak tanggungan peringkat pertama nomor 633/2018 pada PT. Bank Bukopin, selanjutnya diberi tanda T.I-6B;
8. Fotocopy dari Fotocopy surat peringatan I tanggal 1 April 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-7;
9. Fotocopy dari Fotocopy permohonan Penggugat tanggal 4 Desember 2020 melalui aplikasi Chat prihal Restrukturisasi Kredit, selanjutnya diberi tanda T.I-8;
10. Fotocopy dari Fotocopy surat peringatan II tanggal 08 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda T.I-9;
11. Fotocopy dari Fotocopy surat peringatan III tanggal 23 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda T.I-10;
12. Fotocopy dari Fotocopy permohonan lelang Hak Tanggungan tanggal 19 April 2021, selanjutnya diberi tanda T.I-11;
13. Fotocopy sesuai dengan aslinya tentang penetapan jadwal lelang tanggal 17 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda T.I-12;
14. Fotocopy dari Fotocopy surat pemberitahuan lelang anggunan kredit tanggal 18 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda T.I-13;
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya pengumuman lelang I (pertama) tanggal 23 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda T.I-14;
16. Fotocopy sesuai dengan aslinya pengumuman lelang kedua tanggal 08 Juli 2021 melalui Koran suara NTB; selanjutnya diberi tanda T.I-15;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari Fotocopy SHM No. 1556, Desa Meninting, Surat Ukur No. 1231/Meninting 2007, Tanggal 14 Agustus 2007, Luas 131 m<sup>2</sup> atas nama Rizaly Chair, Kec. Batu Layar, Lombok Barat, NTB, selanjutnya diberi tanda T.II – 1;
2. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00633/2018 tanggal 22 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II – 2a
3. Fotocopy dari Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 14/2018 tanggal 22 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II – 2b

Halaman 34 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Lelang No. 650/MTR-BM/IV/2021 tanggal 19 April 2021, Perihal: Permohonan Lelang Hak Tanggungan selanjutnya diberi tanda T.II – 3 ;
  5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan No. 654/MTR-BM/IV/2021 tanggal 19 April 2021 , selanjutnya diberi tanda T.II-4a;
  6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan No. 655/MTR-BM/IV/2021 tanggal 19 April 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Budi Prasetya selaku Branch Manager PT Bank KB Bukopin, Tbk selaku wakil dari Tergugat I selanjutnya diberi tanda T.II – 4b;
  7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kepala KPKNL Mataram terkait Penetapan Jadwal Lelang, No. S-317/WKN.14/KNL.03/2021 tanggal 17 Juni 2021, hal: Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda T.II – 5;
  8. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan I No. 425/BM-MTR/IV/2019 tanggal 1 April 2019, Hal Surat Peringatan I, selanjutnya disebut T.II – 6a;
  9. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan II No. 2627/BM-MTR/IV/2019 tanggal 8 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda T.II – 6b;
  10. Fotocopy dari Fotocopy Surat Peringatan III No. 2660/BM-MTR/IV/2019 tanggal 23 Desember 2019, selanjutnya diberi tanda T.II – 6c ;
  11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 51/2021 tanggal 29 Juni 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, terdapat catatan dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 633/2018 tanggal 19 April 2018, selanjutnya diberi tanda T.II- 7 ;
  12. Fotocopy sesuai dengan aslinya Pengumuman Lelang I (pertama) melalui selebaran pada tanggal 29 Juni 2021, selanjutnya disebut T.II-8a;
  13. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kabar Harian Suara NTB tanggal 8 Juli 2021 sebagai pengumuman lelang kedua, selanjutnya diberi tanda T.II- 8b;
  14. Fotocopy sesuai dengan aslinya Memo Retaksasi (Desktop Valuation) No. 426/RETAK-CI/MTR/IX/2020 tanggal 28 September 2020, dengan nilai pasar dari objek penilaian ditetapkan sebesar Rp521.250.000,- (lima ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda T.II-9 ;
  15. Fotocopy sesuai dengan aslinya Risalah Lelang No. 182/67/2021 tanggal 22 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda T.II – 10 ;
  16. Fotocopy sesuai dengan hasil download Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.II-11 ;
- Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Halaman 35 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr



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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan masalah Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan jawaban Tergugat II yang menyebutkan mengenai provisi;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat II menyebutkan mengenai provisi yang pada pokoknya menyatakan **menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 20 halaman 4 serta petitum angka 7 halaman 5** yang pada intinya mendalilkan : *"menyatakan sita conservatoir beslag atas SHM No. 1556 dalam perkara ini berharga menurut hukum ...."*;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim meneliti surat gugatan dari Penggugat ternyata Penggugat tidak meminta tuntutan provisi, demikian pula posita angka 20 halaman 4 dalam surat gugatan Penggugat ternyata menyebutkan mengenai *"Menghukum para TERGUGAT untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini disemua tingkat peradilan"*, kemudian petitum ke-4 halaman 5 menyebutkan mengenai *"Menyatakan lelang yang diadakan para TERGUGAT karena tidak ada sebab yang halal maka dinyatakan batal demi hukum"*, dan bukan mengenai *"menyatakan sita conservatoir beslag atas SHM No. 1556 dalam perkara ini berharga menurut hukum ...."* sebagaimana dimaksud Tergugat II dalam surat jawabannya. Sedangkan petitum ke-7 halaman 5 menyebutkan *"Menyatakan sita CB (conservator beslag) dalam perkara ini berharga menurut hukum"*, namun demikian sita CB (conservator beslag) bukanlah merupakan materi provisi yang merupakan kondisi mendesak yang bisa menimbulkan kerugian yang lebih besar kepada Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II ataupun kerugian yang tidak bisa diperbaiki, sehingga mengenai sita CB (conservator beslag) akan dipertimbangkan dalam bagian pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Majelis Hakim berpendapat uraian provisi dalam jawaban Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

**DALAM EKSEPSI;**



Menimbang, bahwa dalam jawabannya pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi tetapi karena eksepsi tersebut tidak menyangkut kewenangan mengadili, maka Majelis Hakim menerapkan ketentuan Pasal 162 Rbg, sehingga eksepsi tersebut diputus bersama-sama dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut;

**1. Landasan Hak Penggugat Tidak Jelas (*Obscure Libel*) atau Kabur Dalam Mengajukan Gugatan A Quo;**

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I pada pokoknya menyatakan bahwa pada seluruh posita gugatan **Penggugat** menyatakan bahwa **Tergugat I** tidak melakukan restrukturisasi bahwa pernyataan **Penggugat** diatas adalah tidak berdasar dan mengada-ada. Faktanya, **Tergugat I** telah berusaha meminta **Penggugat** untuk datang ke kantor Bank Bukopin Cabang Mataram untuk mendiskusikan penyelesaian permasalahan kredit **Penggugat**, akan tetapi sampai dengan gugatan yang diajukan Penggugat tidak pernah memiliki iktikad baik untuk bersama-sama mencari solusi permasalahan kredit Penggugat, namun **Penggugat** meminta relaksasi dengan membayar sebesar Rp. 100.000,- (Seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa mengenai gugatan kabur haruslah dikesampingkan, karena baik subjek, pokok perkara, objek perkara, maupun dasar gugatan sudah sangat jelas dan rinci diuraikan dalam surat gugatan sesuai dengan tanggal yang tertuang dalam surat gugatan;

Bahwa Tergugat I tidak pernah menawarkan restrukturisasi baik secara lisan maupun secara resmi, bahwa Tergugat I sebagai lembaga perbankan dalam menjalankan fungsinya harus berdasarkan azas prinsip kepercayaan sebagaimana tertuang dalam Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan diatur dalam pasal 29 ayat (4) yang menyebutkan “ untuk kepentingannasabah Bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya kerugian sehubungan dengan transaksi Penggugat yang dilakukan mengenai bank”;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut mejelis akan memperimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa apakah Penggugat pernah mengajukan restrukturisasi atau tidak mengenai masalah pinjaman yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I menurut majelis hal tersebut tidak merupakan objek yang dipersengketakan dan menurut majelis eksepsi tersebut tidak



membuat gugatan menjadi kabur, karena dalam gugatan aquo yang dipermasalahkan adalah perbuatan Tergugat I yang akan melelang jaminan Penggugat sehingga Penggugat mendalilkan perbuatan Tergugat I tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa apakah perbuatan Tergugat I dengan melakukan pelelangan pada objek yang diletakkan hak tanggungan tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Menurut majelis hal tersebut sudah memasuki pokok perkara, sehingga sudah sepatutnya eksepsi Tergugat I tersebut dinyatakan ditolak;

## **2. Eksepsi Penggugat Salah Mengajukan Upaya Hukum;**

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dibuat pada tanggal 9 Juli 2021, dan diterima oleh Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 12 Juli 2021;

Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa baru dilaksanakan pada tanggal 22 Juli 2021, yang berarti bahwa pada saat gugatan diajukan oleh Penggugat, belum terjadi realisasi pelaksanaan lelang;

Bahwa dikarenakan proses pelelangan atas objek sengketa belum terlaksana dan masih dalam proses pengumuman lelang pada saat pengajuan gugatan, maka upaya hukum yang harus dilakukan oleh Penggugat adalah mengajukan gugatan perlawanan atas pelaksanaan lelang yang belum dilaksanakan, bukan melalui upaya hukum gugatan biasa;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa tindakan-tindakan yang diambil oleh Tergugat II dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I selaku pemohon lelang, yang menjadi petitum/tuntutan gugatannya pada intinya adalah perbuatan melawan hukum (PMH), bahwa perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan seperti halnya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat I yaitu secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, sopan santun yang juga melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab yang dilakukan para pihak menurut majelis apakah gugatan Penggugat tersebut bentuknya gugatan atau perlawanan, hal tersebut harus dibuktikan dengan memeriksa bukti-bukti sehingga eksepsi Tergugat II sudah memasuki pokok perkara dan seharusnya dinyatakan ditolak;

## **3. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error in Persona)**

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II pada pokoknya





menyatakan dengan adanya surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I yang bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa tersebut dengan demikian seharusnya KPKNL Mataramin *casu* Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya gugatan Penggugat telah salah pihak, serta gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut yang dinyatakan oleh Tergugat II bahwa Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*) menurut majelis gugatan Penggugat dalam perkara *aquo* sudah jelas mendudukkan para pihak dalam gugatannya, karena dalam hal ini Tergugat I adalah sebagi pihak yang memohon kepada Tergugat II untuk melakukan pelelangan, sehingga sudah sepatutnya pihak pihak yang terkait dengan adanya pelelangan tersebut di gugat sebagai pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat II tersebut harus dinyatakan ditolak;

#### **4. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan pada pokoknya bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas atau kabur, formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas, dan tegas (*duidelijk*).

Bahwa pada petitum Penggugat angka 4 dan 5 halaman 5 dan 6, Penggugat meminta untuk menyatakan batal lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan meminta mengembalikan SHM No. 1556 kepada Penggugat, namun pada petitum angka 10 halaman yang sama, Penggugat meminta ganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat tidak secara tegas menjawab eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II namun menurut majelis gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II mengenai akan dilaksanakannya lelang terhadap SHM No. 1556 yang telah diletakkan sertifikat hak tanggungan;

Menimbang, bahwa bahwa apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan Hukum atau tidak menurut majelis hal tersebut sudah memasuki pokok perkara, sehingga eksepsi Tergugat II tersebut harus dinyatakan ditolak;



## DALAM POKOK PERKARA;

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

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut;

- Bahwa PENGUGAT adalah Nasabah Debitur/ Debitur pada BANK BUKOPIN ( TERGUGAT I ) sebagaimana perjanjian Kredit, tanpa No. Kontrak Perjanjian Kredit. Tanggal 5 Oktober 2017 dengan jumlah pokok Kredit Rp. 465.000.000,- ( empat ratus enam puluh lima juta rupiah ). Dengan angsuran perbulan Rp. 5.053.385,- ( lima juta lima puluh tiga ribu tiga ratus delapan lima) dalam jangka waktu 168 Bulan sesuai perhitungan TERGUGAT I;
- Bahwa fasilitas yang PENGUGAT peroleh dari TERGUGAT I yaitu menggunakan jaminan sertifikat No. Sertifikat Hak Milik 1556 yang terletak di Lombok Barat, yang diatas tanah berdiri sebuah bangunan rumah seluas 131 m2
- Bahwa pada tanggal 21 Juni 2021 TERGUGAT I mengirim dan memberikan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit kepada PENGUGAT tertanggal 18 Juni 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan dalil sangkalan para Tergugat dapat disimpulkan bahwa yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan hukum dengan melakukan pelaksanaan lelang dengan perantara Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan Saksi-Saksi yaitu saksi Krisna Ginaldi dan saksi Muhammad Adnan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang surat persetujuan pemberian kredit tanggal 05 Oktober 2017, bukti surat P-2 tentang Surat Peringatan ke II dari Branch Manager Bank Bukopin Tbk Cabang Mataram (Tergugat 1) kepada Ibu LAILA NAJA (Penggugat tertanggal 8 Desember 2020 Nomor No. 26.27/BM-MTR/XII/2020), bukti surat P-3 tentang Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit, tanggal 18 Juni 2021, bukti surat P-4 tentang Penetapan Jadwal Lelang tanggal 17 Juni 2021, bukti surat P-5 tentang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

52011444087200002 tanggal 23 – 04 – 2018 atas nama LAILA NAJAH, serta Saksi Krisna Ginaldi dan saksi Muhammad Adnan yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah melihat sertifikat Penggugat pada saat mau Fotocopy bersama anak Penggugat dan pada tahun 2018 pernah terjadi gempa di lombok dan tahun 2019 ada bencana covid 19;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T.I-1 tentang permohonan kredit pemilikan rumah atas nama laila Najah, bukti surat T.I-2 tentang surat persetujuan pemberian kredit, bukti surat T.I-3 tentang perjanjian kredit dengan memakai jaminan antar Laila Najah, S.Psi dengan Umar Hasni, bukti surat T.I-4 tentang akta pengakuan hutang Nomor 58 tanggal 26 Oktober 2017, bukti surat T.I-5 tentang perjanjian pengikatan jual beli no. 55 tanggal 26 Oktober 2012, bukti surat T.I-6A tentang Sertifikat hak tanggungan Nomor 00633/2018, bukti surat T.I-6B tentang sertifikat Hak Milik nomor 1556 atas nama Laila Najah dan telah diletakkan hak tanggungan peringkat pertama nomor 633/2018 pada PT. Bank Bukopin, bukti surat T.I-7 tentang surat peringatan I tanggal 1 April 2019, bukti surat T.I-8 tentang permohonan Penggugat tanggal 4 Desember 2020 melalui aplikasi Chat perihal Restrukturisasi Kredit, bukti surat T.I-9 tentang surat peringatan II tanggal 08 Desember 2020, bukti surat T.I-10 tentang surat peringatan III tanggal 23 Desember 2020, bukti surat T.I-11 tentang permohonan lelang Hak Tanggungan tanggal 19 April 2021, bukti surat T.I-12 tentang penetapan jadwal lelang tanggal 17 Juni 2021, bukti surat T.I-13 tentang surat pemberitahuan lelang anggunan kredit tanggal 18 Juni 2021, bukti surat T.I-14 tentang pengumuman lelang I (pertama) tanggal 23 Juni 2021, dan bukti surat T.I-15 tentang pengumuman lelang kedua tanggal 08 Juli 2021 melalui Koran suara NTB;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu alat bukti surat T.II – 1 tentang SHM No. 1556, Desa Meninting, Surat Ukur No. 1231/Meninting 2007, Tanggal 14 Agustus 2007, Luas 131 m<sup>2</sup> atas nama Rizaly Chair, Kec. Batu Layar, Lombok Barat, NTB, bukti surat T.II-2a tentang Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00633/2018 tanggal 22 Januari 2018, bukti surat T.II-2b tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 14/2018 tanggal 22 Januari 2018, bukti surat T.II-3 tentang Surat Permohonan Lelang No. 650/MTR-BM/IV/2021 tanggal 19 April 2021, Perihal: Permohonan Lelang Hak Tanggungan, bukti surat T.II-4a tentang Surat Pernyataan No. 654/MTR-BM/IV/2021 tanggal 19 April 2021, bukti surat T.II-4b tentang Surat Pernyataan No. 655/MTR-BM/IV/2021 tanggal 19 April 2021 yang dibuat dan

Halaman 41 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh Budi Prasetya selaku Branch Manager PT Bank KB Bukopin, Tbk selaku wakil dari Tergugat I, bukti surat T.II-5 tentang Surat Kepala KPKNL Mataram terkait Penetapan Jadwal Lelang, No. S-317/WKN.14/KNL.03/2021 tanggal 17 Juni 2021, hal: Penetapan Jadwal Lelang, bukti surat T.II bukti surat T.II 6a tentang Surat Peringatan I No. 425/BM-MTR/IV/2019 tanggal 1 April 2019, Hal Surat Peringatan I, bukti surat T.II-6b tentang Surat Peringatan II No. 2627/BM-MTR/IV/2019 tanggal 8 Desember 2020, bukti surat T.II-6c tentang Surat Peringatan III No. 2660/BM-MTR/IV/2019 tanggal 23 Desember 2019, bukti surat T.II7 tentang Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 51/2021 tanggal 29 Juni 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, terdapat catatan dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 633/2018 tanggal 19 April 2018, bukti surat T.II8a tentang Pengumuman Lelang I (pertama) melalui selebaran pada tanggal 29 Juni 2021, bukti surat T.II-8b tentang Surat Kabar Harian Suara NTB tanggal 8 Juli 2021 sebagai pengumuman lelang kedua, bukti surat T.II -9 tentang Memo Retaksasi (Desktop Valuation) No. 426/RETAK-CI/MTR/IX/2020 tanggal 28 September 2020, dengan nilai pasar dari objek penilaian ditetapkan sebesar Rp521.250.000,- (lima ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), bukti surat T.II-10 tentang Risalah Lelang No. 182/67/2021 tanggal 22 Juli 2021, bukti surat T.II-11 tentang hasil download Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1, Bukti T.I-1, bukti T.I-2 dan bukti T.I-3 yaitu Penggugat telah mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat I yang selanjutnya permohonan kredit Penggugat tersebut disetujui dan dibuatkan akta perjanjian kredit nomor 56 tanggal 26 Oktober 2017 di Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Anak Agung Made Arnaya.S.H dimana Penggugat sebagai debitur dan Tergugat I sebagai kreditur dengan jumlah pinjaman sebesar Rp485.000.000,00 (empat Ratus delapan puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-4, bukti T.I-5, bukti T.I-6a dan bukti T.I-6b terbukti bahwa dengan ditandatanganinya perjanjian kredit dengan memakai jaminan tersebut antara Laila Najah. S.Psi dengan Umar Hasni selaku Pemimpin Peraseroan PT. Bank Bukopin Cabang Mataram pada tanggal 26 oktober 2017 Penggugat juga telah membuat surat pengakuan hutang dimana sebelumnya sertifikat Hak milik Nomor 1556 atas nama Rizali Chair telah dilakukan jual beli dengan Laila Najah, S.Psi sehingga sertifikat tersebut telah dibalik nama dan selanjutnya dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Halaman 42 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No:14/2018 tanggal 22 Januari 2018 selanjutnya diletakkan Sertipikat Hak Tanggungan nomor 0063/2018 tanggal 19 April 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti tersebut diatas sesuai ketentuan Akta Pemberian Hak Tanggungan No:14/2018 tanggal 22 Januari 2018 dalam pasal 2 telah disepakati antara Penggugat selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan Tergugat selaku Penerima Hak Tanggungan, yaitu apabila Debitur (dalam hal ini Penggugat) tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut di atas maka Penerima Hak Tanggungan (dalam hal ini Tergugat I) berhak untuk menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak memenuhi kewajibannya terhadap perjanjian kredit tersebut diatas sejak 1 April 2019 maka berdasarkan bukti bukti P-2, bukti T.I-7, bukti T.I-9 dan bukti T.I-10, semenjak itu Tergugat I terus melakukan upaya penagihan baik melalui surat peringatan, Selain upaya penagihan tersebut, terhadap kredit Penggugat juga pernah diupayakan dengan memberikan kesempatan bagi Penggugat untuk dilakukan upaya restrukturisasi atas fasilitas kreditnya, namun antara Penggugat dan Tergugat I tidak tercapai kesepakatan untuk melakukan upaya restrukturisasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Debitur tidak juga memenuhi kewajiban membayar hutang atas dasar fasilitas kreditnya, maka sesuai dengan bukti T.I-11, bukti T.I-12, bukti T.I-13, bukti T.I-14, bukti T.I-15 dan bukti T.II-3, bukti T.II-5, bukti T.II-7, bukti T.II-8a, dan bukti TII-8b sesuai Perjanjian Kredit dan Akta Pengikatan Hak Tanggungan Bank Kb Bukopin Tbk kemudian melakukan upaya lelang agunan akan tetapi pelelangan tersebut belum ada peminat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan-perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1365 KUHPerdara ;

Menimbang, bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum, undang-undang tidak memberikan definisi. Perbuatan Melawan Hukum pada awalnya didefinisikan sebagai perbuatan yang melawan hukum dan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan ;

Menimbang, bahwa akan tetapi sejak adanya Arrest HR 1919 yaitu dalam kasus Lindebaum vs Cohen, pengertian Perbuatan Melawan Hukum mengalami pergeseran, dimana pengertian perbuatan hukum yaitu suatu

Halaman 43 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr

#### 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)





perbuatan yang walaupun tidak bertentangan dengan undang-undang sudah dianggap melawan hukum apabila ternyata bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan masyarakat ;

Menimbang, bahwa dalam perkembangannya menurut doktrin dan yurisprudensi bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila perbuatan tersebut memenuhi salah satu kriteria atau unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan tersebut melanggar hak subyektif orang lain, atau;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum di pelaku, atau;
3. Melanggar kesusilaan , atau;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga;

Menimbang, bahwa oleh karena bersifat alternatif maka suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila salah satu dari ke empat kriteria tersebut terpenuhi oleh suatu perbuatan, tidak harus semua unsur terpenuhi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya bertitik tolak dari pendapat doktrin tersebut akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat tersebut sebagai akibat dari Penggugat selaku debitur yang tidak melakukan pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor akta perjanjian kredit nomor 56 tanggal 26 Oktober 2017 dan akta Pengakuan Hutang Nomor 58 tanggal 26 Oktober 2021 di Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Anak Agung Made Arnaya.S.H dimana Penggugat sebagai debitur dan Tergugat I sebagai kreditur dengan jumlah pinjaman sebesar Rp485.000.000,00 (empat Ratus delapan puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban Penggugat melakukan angsuran, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan melalui surat tertuiis berupa Surat Peringatan I, II dan III masing-masing tanggal 1 April 2019, tanggal 8 Desember 2020 dan tanggal 23 Desember 2020;

Menimbang, bahwa karena Penggugat nyata-nyata tidak melunasi utangnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) dapat



menjual barang jaminan milik Penggugat melalui pelelangan umum dan mengambil hasil penjualan tersebut untuk pelunasan piutangnya;

Pasal 6 UU Hak Tanggungan :

*"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." ;*

Menimbang, bahwa sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Penggugat selaku pemilik telah memberikan kuasa penuh kepada Kreditor (Tergugat I) untuk mengambil segala tindakan hukum atas barang jaminan tersebut apabila debitur yang dijamin utangnya oleh Penggugat mengalami kredit macet, sebagaimana dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 14/2018 tertanggal 22 Januari 2018 yang selanjutnya disempurnakan dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No.00633/2018 ;

Menimbang, bahwa atas dasar hal tersebut maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat bertindak tanpa keterlibatan dan persetujuan dari Penggugat selaku pemilik barang jaminan, termasuk didalamnya untuk menjual lelang barang jaminan tersebut. Hal tersebut secara tegas dituangkan dalam ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) 14/2018 tertanggal 22 Januari 2018 Pasal 2 yang ditandatangani Penggugat berdasarkan kuasa membebaskan hak tanggungan tanggal 26 Oktober 2017 dan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-6, bukti T.II-3, bukti T.I-11 oleh karena dalam ketentuan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan telah memberikan hak dan kewenangan bagi Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual barang secara lelang, maka untuk selanjutnya Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan pelelangan kepada Tergugat II melalui Surat Nomor:650/MTR-SM/IV/2021 tanggal 19 April 2021 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang ;

Menimbang, bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang ditujukan kepadanya, sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016, yaitu ;

*"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang" ;*

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.II-5, terbukti untuk menindak lanjuti permohonan Tergugat I yang telah lengkap dokumen administrasi dan formilnya, maka Tergugat II menerbitkan Surat Nomor : S-317/WKN.14/KNL.03/2021 tanggal 17 Juni 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.I-14, Bukti T.I-15, bukti T.II-8a dan bukti T.II- 8b, Tergugat I telah melaksanakan prosedur pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali yakni melalui pertama melalui lelang tanpa kehadiran peserta melalui internete auction dan Surat Kabar harian NTB tanggal 8 Juli 2021 sebagai pengumuman pertama dan terakhir, sesuai dengan ketentuan Pasal 57 ayat (1) PMK No. 27/2016 ;

Pasal 57 ayat (1) PMK No. 27/2016 ;

*Pengumuman Lelang Ulang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :*

a. *Lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara :*

1. *Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari;*

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-11 pelaksanaan lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 1 8 2 /67/2021 tanggal 22 Juli 2021 merupakan pelelangan yang dimohonkan oleh PT K B Bank B u k o p i n ,Tbk. Kantor Cabang Mataram selaku Penjual (Tergugat I) melalui Surat Nomor: 650/MTR-BM/IV/2021 tanggal 19 April 2021 hal Permohonan Lelang dengan objek lelang berupa satu bidang tanah pekarangan berikut segala turunannya sesuai SHM 41556 surat ukur tal 14/08/2007, no.1231/meninting/2007 luas 131meter persegi atas nama Laila Najah,S.Psi terletak di desa Meninting, Kec. Batulayar, Kb. Lombok barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas ternyata Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat membatalkan pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat tersebut dan karenanya beralasan untuk berpendapat bahwa pelelangan sebagaimana

Halaman 46 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr



tersebut diatas telah sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 27/2016) dan Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat I yang akan menjual barang agunan milik Penggugat melalui perantara Tergugat II sebagaimana tersebut diatas adalah sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa karenanya beralasan bagi Majelis Hakim untuk berpendapat pelelangan dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur yang diatur dalam UU Hak Tanggungan dan PMK No. 27/2016. Oleh karenanya, sesuai dengan Pasal 4 PMK No. 27/2016, pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat tidak dapat dibatalkan ; Hal mana sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 PMK No. 27/2016 :

*"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan" ;*

Menimbang, bahwa karenanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak melanggar hak subyektif orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum di pelaku, atau melanggar kesusilaan, atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, sikap hati - hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan Hukum

Menimbang, bahwa karenanya beralasan bagi Majelis Hakim untuk berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan Tergugat I dan Tergugat II dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan Tergugat I dan Tergugat II dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, maka dengan tanpa mempertimbangkan masing-masing petitum gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dinyatakan untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak maka menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PMK No. 27/PMK.06/2016, Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut di muka serta peraturan lain yang bersangkutan;



**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI;**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

**DALAM POKOK PERKARA;**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp390.000,00 ( tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Kamis, tanggal 11 November 2021 oleh Majelis Hakim , Kurnia Mustikawati, S.H sebagai Hakim Ketua, Mukhlassuddin, S.H., M.H., dan Kadek Dedy Arcana,SH.,MH., masing-masing sebagai hakim anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor 168/Pdt.G/2021/PN Mtr tanggal 12 Juli 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 17 November 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dewa Ketut Widhana., S.H. Panitera Pengganti telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mukhlassuddin, S.H., M.H.

Kurnia Mustikawati, S.H.

Kadek Dedy Arcana, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dewa Ketut Widhana., S.H.

Perincian biaya :

1. Materai ..... : Rp 10.000,00;
2. Redaksi ..... : Rp 10.000,00;
3. Sumpah ..... : Rp 10.000,00
4. Proses ..... : Rp 75.000,00;
5. PNBP ..... : Rp 60.000,00;
6. Panggilan ..... : Rp225.000,00;





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah : Rp390.000,00;  
( tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah )