



PUTUSAN

Nomor 17 /Pdt.G/2022/PN Bkl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bangkalan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

TIRTONADI POETRODJOJO ditulis juga TIRTONADI ditulis juga DOCTORANDUS TIRTONADI, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur CV.Prima sejahtera, tempat/ tanggal lahir sampang/20/08/1961, Umur 60 tahun, pendidikan terakhir S1, Agama katolik, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl Bhayangkara Panidi 12 A, RT/RW 002/003, kelurahan pejagan, kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan, dalam hal ini disebut sebagai PENGGUGAT ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Bakhtiar Pradinata,SH.MH, 2. Nur Aini,SH, 3. Moh Hidayat,SH, Para Advokat dan konsultan hukum pada "Bakhtiar Pradinata & Patners Law Firm", yang beralamat di perum batara Regency Kav.02, Jl Nusa Indah, Perumda-Bangkalan (69116), berdasarkan surat kuasa tertanggal 3 November 2022 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkalan tanggal 8 -11-2022 Nomor : 159/SK/2022/PN.Bkl , selanjut nya disebut sebagai KUASA PENGGUGAT;

M E L A W A N

1. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.Kantor Cabang Surabaya Mulyosari, beralamat di komplek Ruko Suterejo Prima indah Jl mulyosari No 78, G-H Surabaya, dalam hal ini disebut sebagai Tergugat I ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Arif Tri Cahyono, 2. Wisnu Yudanto, 3. Zsaskia Alliesya, 4. Cahyo Nugroho, 5.Muchammad Arif, 6. Bambang Kurniawan, 7. Hendris, berdasarkan surat kuasa nomor : B.3858/kC-IX/ADK/12/2022, yang telah di daftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkalan pada tanggal 14-12-2022, dengan Nomor : 200/SK/2022/Pn.Bkl, selanjutnya disebut sebagai KUASA TERGUGAT I ;

2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Pamekasan, beralamat di Jl Stadion No 104. Lada, lawangan Daya, Kec Pamekasan, Kab.Pamekasan, Jawa Timur 69323, dalam hal ini disebut sebagai Tergugat II ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Devi Riandani, 2.Garditto Gema Nuswantoro, berdasarkan surat tugas Nomor ST-637/KNL.1005/2022 tertanggal 11 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai KUASA TERGUGAT II ;

Halaman 1 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Badan pertanahan Nasional Kab Bangkalan, yang beralamat jalan Soekarno Hatta No 17, Bangkalan, dalam hal ini disebut sebagai Turut Tergugat ;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Nur Aminullah Hidajat,A.Ptnh, 2. Mia Fitrianingtyas,S.Sos, 3. Muhammad Munawwar,SH, 4. Septiani Ayu Rizkiyana,SH, berdasarkan surat kuasa Nomor : 19/SKU-35.26.MP.02.02/XI/2022, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkalan pada tanggal 1-12-2022, Nomor : 185/SK/2022/PN.Bkl, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah melihat bukti surat, dan mendengar keterangan saksi ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA.

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 08 November 2022 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkalan pada tanggal 8 -11-2022 dengan Register perkara No. 17/Pdt.G/2022/PN.Bkl, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat dalam hal ini sebagai Direktur CV. PRIMA SEJAHTERA pernah melakukan Pinjaman di Bank BRI Cabang Mulyosari Surabaya sebesar Rp. 2.925.000.000,- (dua milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah);
2. Bahwa, pada tanggal 05-07-2018 Penggugat telah mengajukan permohonan Perpanjangan Kredit atas permohonan yang diajukan oleh Penggugat selanjutnya Tergugat I menyetujui apabila Kredit Penggugat diperpanjang;
3. Bahwa, dalam Perpanjangan Jangka Waktu Kredit telah disepakati apabila Tergugat I telah memberikan Kredit Modal Kerja (KMK) yang dilaksanakan secara Rekening Koran dengan maksimum CO (Credit Overeenkomst) tetap sebesar Rp. 2.925.000.000,- (Dua milyar Sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah), tidak termasuk Bunga, denda dan lain-lainnya yang jangka waktu jatuh temponya berakhir pada tanggal 24-06-2018;
4. Bahwa, oleh karena Penggugat masih membutuhkan modal kerja sehingga Penggugat mengajukan permohonan kembali kepada Tergugat I untuk meminta perpanjangan jangka waktu kredit kepada Tergugat I, yang selanjutnya Tergugat I bersedia memberikan perpanjangan Jangka Waktu Pengembalian Kredit Berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit /SPPK yang dikeluarkan oleh Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesai

Halaman 2 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulyosari tanggal 25-06-2019 dengan Nomor: B.1749/KC-

IX/ADK/06/2019 yang mana surat tersebut telah di setujui oleh Penggugat;

5. Bahwa, oleh karena Permohonan Penggugat telah disetujui Tergugat I sehingga Kredit Penggugat di lakukan perpanjangan kembali sampai dengan tanggal 25 September 2022;
6. Bahwa, Penggugat pada saat melakukan Pinjaman Kredit Modal Kerja telah memasukkan anggungan berupa :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 318/Kelurahan Kapasan, seluas 84 m2, gambar situasi tanggal 22-11-1984, Nomor : 11104, nama Pemegang hak Tirtonadi POETRODJOJO, yang terletak di Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya;
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 718/Desa Kepatihan, seluas 188 m2, gambar situasi tanggal 14-05-1996, Nomor: 2439/1996, atas nama Pemegang Hak Tirtonadi, yang terletak di Desa Kepatihan, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik;
 - c. Sertifikat Hakn Milik No. 1097/Desa Kepatihan, seluas 120 m2, Gambar Sutuasi tanggal 07-05-1996, Nomor:1938/1996, atas nama Pemegang Hak Dotorandus Titonadi, yang terletak di Desa Kepatihan, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik;
 - d. Sertifikat Hak Milik No. 3346/Kelurahan Pejagan, Seluas 970 m2, Surat Ukur tanggal 30-04-2001, Nomor : 362/Pejagan/2001, atas nama Pemegang Hak ROOSDAWATI R, SH, yang terletak di Kelurahan Pejagan, Kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan;
7. Bahwa, atas kredit yang diterima oleh Penggugat awalnya Penggugat secara lancar telah melakukan Pembayaran, namun selang beberapa waktu akibat adanya covit 19, usaha yang dijalankan oleh Penggugat mengalami kendala (menurunan usaha), sehingga Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran atas pinjaman kredit kepada Tergugat I;
8. Bahwa, atas kendala yang dialami oleh Penggugat selanjutnya Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I untuk agar dapatnya Penggugat diberikan dispensasi penghentian /pembekuan bunga sementara waktu, akan tetapi Tergugat I tidak ada respon ataupun jawaban atas permohonan yang disampaikan oleh Penggugat;
9. Bahwa, Penggugat selaku Debitur tetap memiliki iktikat baik untuk melakukan pembayaran bunga, sekaligus akan melunasi kredit Modal Kerja yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 2.925.000.000,- (Dua milyar Sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah);

Halaman 3 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa, Tergugat I tanpa adanya pemberitahuan atau surat peringatan terlebih dahulu atas keterlambatan pembayaran Kredit, tiba –tiba Tergugat telah mengeluarkan surat No. B.3069/KC-IX/ADK/10/2022, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dengan Aset Lelang berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM No. 3346, Luas 970 m², atas nama ROOSIDAWATI R, SH, yang terletak di Kelurahan Pejagan, Kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan, dengan nilai harga Limit Rp. 2.957.000.000,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh tujuh juta rupiah);
11. Bahwa, terkait dengan lelang anggunan milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Pejagan, Kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan Tergugat I untuk pelaksanaannya diserahkan kepada Tergugat II. Atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I bersama Tergugat II, Penggugat merasa sangat dirugikan sebab nilai anggunan yang akan dilakukan lelang berdasarkan harga pasar di daerah objek lelang tersebut, objek yang akan dilelang nilainya sangat tinggi yakni kurang lebih sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), sedangkan Tergugat I dan Tergugat II membuka harga objek lelang tidak berdasarkan pada harga pasar atau jauh dibawah harga pasar, dan hal itu tentunya sangat merugikan Penggugat selaku Debitur;
12. Bahwa, Penggugat sebagai Debitur tentunya sangat keberatan apabila objek anggunan milik Penggugat yang akan dilelang tersebut dibuka dengan limit sebesar Rp. 2.957.000.000,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh tujuh juta rupiah), selain nilainya sangat rendah Penggugat tidak pernah ada pemberitahuan atau peringatan terlebih dahulu dari Tergugat I kepada Penggugat atas keterlambatan Penggugat dalam melakukan pembayaran kredit;
13. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II secara sewenang-wenang telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat sebagai Debitur, secara sengaja tanpa melajukan tegoran atau peringatan kepada Penggugat langsung melakukan lelang atas hak tanggungan milik Penggugat yang ada dalam kekuasaan Tergugat I, padahal nilai jaminan yang di anggunkan oleh Penggugat nilainya jauh melebihi limit kredit yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat I;
14. Bahwa, atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II mengalami kerugian baik secara materil maupun secara imateril , kerugian secara materil sebesar Rp. 5 .000.000.000 (Lima Milyar Rupiah)

Halaman 4 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan kerugian secara immateril sebesar Rp. 3.000.000.000 (Tiga Milayar Rupiah);

15. Bahwa, untuk menghindari gugatan Penggugat tidak sia-sia serta untuk menghindari tindakan Para Tergugat dan Turut Tergugat mengalihkan tanah objek sengketa kepada pihak lain sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan demi terjaminnya gugatan Penggugat, maka oleh sebab itu Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bangkalan cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (Conservator Beslag) terlebih dahulu terhadap objek anggunan /sengeketa;

16. Bahwa, oleh karena objek anggunan yang akan di lelang oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I berada di wilayah Turut Tergugat, maka Penggugat memasukkan Turut Tergugat dalam perkara a quo untuk agar dapatnya Turut Tergugat ikut tunduk terhadap putusan perkara ini;

17. Bahwa, Penggugat sebagai Debitur yang bertikat baik sangat ingin menyelesaikan pinjamannya kepada Tergugat I, dan Penggugat akan membayar sisa kreditnya dengan cepat andaikata Tergugat I memberitahukan atau memberikan peringatan terlebih dahulu kepada Penggugat;

18. Bahwa, demi terjaminnya gugatan ini tidak sia-sia Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bangkalan, untuk memerintahkan Tergugat I dan II menangguhkan/ membatalkan Proses lelang yang dilakukan atas hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat hakn Milik No. 3346, Luas 970 m2, atas nama ROOSIDAWATI R, SH, yang terletak di Kelurahan Pejagan, Kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan;

19. Bahwa, penetapan pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I, dan II adalah cacat hokum karena bertentangan dengan pasal 1243 KUHPerdata dengan kewajiban memberikan peringatan terlebih dahulu kepada penggugat dalam upaya untuk menyelesaikan persoalan antara Penggugat dengan Tergugat I ;

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bangkalan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil para pihak dan selanjutnya memutus dengan amar putusan sebagai berikut ;

Dalam Provisi:

- Memerintah kepada Tergugat I dan II untuk menangguhkan/membatalan proses lelang atas hak tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan

Halaman 5 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl

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

berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.3346, seluas 970 M2, , Surat Ukur tanggal 30-04-2001, Nomor : 362/Pejagan/2001 atas nama ROOSYDAWATI, R.SH Terletak di Kelurahan Pejagan, Kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bangkalan ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, dan Tergugat II yang telah melelang hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik No.3346, seluas 970 M2, , Surat Ukur tanggal 30-04-2001, Nomor : 362/Pejagan/2001 atas nama ROOSYDAWATI, R.SH Terletak di Kelurahan Pejagan, Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukunm Tergugat I dan Tergugat II menanggung/membatalkan Proses lelang yang dilakukan atas hak tanggungan berupa SHM No. 3346, seluas 970 m2, Surat Ukur tanggal 30-04-2001, Nomor : 362/Pejagan/2001 atas nama ROOSIDAWATI R, SH, yang terletak di Kelurahan Pejagan, Kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan;
5. Menyatakan lelang yang dilaksanan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan immaterial kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) atas proses lelang yang dilakukan tanpa seijin atai pemberitahuan kepada Penggugat;
7. Menghukum Turut tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) walaupun ada verzet, Banding atau Kasasi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat atau pihak ketiga lainnya ;
9. Membebankan biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini kepada Para Tergugat ;

A t a u, Bila Pengadilan Negeri Bangkalan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya, sedangkan Tergugat I, Tergugat II maupun Turut tergugat juga hadir masing -masing kuasanya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 6 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl

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

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan Zainal Ahmad, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bangkalan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Desember 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan sebagaimana tersebut diatas, dan atas pembacaan gugatan tersebut Penggugat menyatakan bertetap pada isi gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

I.EKSEPSI I

GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KURANG LENGKAP KARENA KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Pada petitum gugatan a quo Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melelang hak tanggungan berupa SHM No. 3346 atas nama Roosydawati, R.SH adalah merupakan perbuatan melawan hukum, menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II menanggihkan /membatalkan proses lelang atas Hak Tanggungan berupa SHM No. 3346 atas nama Roosydawati, R. SH;
2. Bahwa yang harus Penggugat pahami adalah Tergugat I dapat mengajukan permohonan lelang atas SHM No. 3346/Pejagan atas nama Roosydawati, R. SH. karena sertifikat yang dijadikan obyek agunan pada Tergugat I telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasar :

Hak Tanggungan Peringkat I :

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 136 tanggal 31 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Kota Surabaya atas nama Sabrina Askandar Tjokropawiro, SH., M.Kn, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 05/2017 tanggal 1 November 2017 yang dibuat dihadapan PPAT Kabupaten Bangkalan atas nama Hj. Novie Budi Purnamawati, SH., M.Kn dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 01377/2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan ;

Hak Tanggungan Peringkat II :

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 53 tanggal 26 Juni 2019 yang dibuat dihadapan Sabrina Askandar Tjokropawiro, SH.,M.Kn Notaris Kota Surabaya, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 02/2019 tanggal 4 Juli 2019 yang dibuat dihadapan Hj. Novie Budi Purnamawati, SH., M.Kn

Halaman 7 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT Kabupaten Bangkalan dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00735/2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan;

3. Bahwa Dengan pembebanan Hak Tanggungan atas sertifikat tersebut diatas maka menjadikan kedudukan Tergugat I sebagai kreditur preferent dan Tergugat I memiliki kewenangan untuk mengajukan lelang baik parate eksekusi maupun fiat eksekusi.
4. Bahwa Dalam proses pengikatan Hak Tanggungan, sesuai Pasal 10 ayat (2) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan tersebut tidak akan terjadi tanpa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT. Untuk pengikatan Hak Tanggungan atas SHM No. 3346/Pejagan atas nama Roosydawati, R. SH. tidak akan terjadi tanpa pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan oleh Sabrina Askandar Tjokropawiro, SH. M.Kn Notaris Kota Surabaya dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 05/2017 tanggal 1 November 2017 yang dibuat dihadapan PPAT Kabupaten Bangkalan atas nama Hj. Novie Budi Purnamawati, SH., M.Kn ;
5. Bahwa Atas dasar fakta hukum tersebut, sudah seharusnya Sabrina Askandar Tjokropawiro, SH. M.Kn Notaris Kota Surabaya dan PPAT Kabupaten Bangkalan atas nama Hj. Novie Budi Purnamawati, SH., M.Kn diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.
6. Bahwa selanjutnya hubungan hukum berupa hutang piutang yang tercantum pada Akta Surat Persetujuan Membuka Kredit No. 67 tanggal 24 Juni 2011 yang telah dilakukan perubahan beberapa kali, yang terakhir yaitu sesuai dengan Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 52 tanggal 26 Juni 2019, dan juga tercantum pada Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 66 tanggal 25 September 2017 adalah antara Tergugat I selaku kreditur dengan CV Prima Sejahtera selaku debitur yang diwakili oleh Penggugat/Tirtonadi Poetrodjojo/Doctorandus Tirtonadi selaku Direktur CV Prima Sejahtera yang telah mendapat persetujuan dari istri dan juga Persero Komanditer Perseroan atas nama Roosydawaty R/Roosydawati Rooslan. Dengan demikian seharusnya Roosydawaty R/Roosydawati Rooslan diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo karena Roosydawaty R/Roosydawati Rooslan merupakan subjek hukum perikatan yang juga mewakili CV Prima Sejahtera selaku debitur dalam hubungan hutang piutang dengan Tergugat I selaku kreditur mengingat tanpa persetujuan dari Roosydawaty R/Roosydawati maka hutang piutang antara Tergugat I dengan CV Prima Sejahtera tidak akan ada. Terlebih lagi Roosydawaty

Halaman 8 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

R/Roosydawati merupakan pemilik atas SHM No. 3346/Pejagan yang merupakan pemberi Hak Tanggungan yang telah menyerahkan asetnya untuk dijadikan agunan pada Tergugat I. Untuk itu apabila terdapat keberatan seperti pada gugatan a quo yang berkaitan dengan kredit maupun agunan pada gugatan seharusnya Roosydawaty R/Roosydawati diikutkan sebagai pihak.

7. Bahwa dengan tidak mengikutsertakan Sabrina Askandar Tjokropawiro, SH. M.Kn Notaris Kota Surabaya, PPAT Kabupaten Bangkalan atas nama Hj. Novie Budi Purnamawati, SH., M.Kn dan Roosydawaty R/Roosydawati sebagai pihak dalam perkara a quo mengakibatkan bahwa gugatan a quo merupakan Gugatan yang Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).

M A K A : untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Vide :

1. Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956;
2. Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972;
3. Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974, tanggal 27 Maret 1975;
4. Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975;
5. Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979.

II. EKSEPSI II

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCURE LIBEL)

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan tanpa ada dasar hukum yang jelas serta membuat fundamentum petendi yang mengada-ada tanpa peristiwa dengan perbuatan hukum yang konkrit serta penjelasan dengan bukti-bukti yang valid.
2. Bahwa Begitu pula pada dalil - dalil yang termuat dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat tidak berkaitan dengan fakta yang ada. Pada Petitum Gugatan a quo Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melelang hak tanggungan berupa SHM No. 3346 atas nama Roosydawati, R.SH adalah merupakan perbuatan melawan hukum, menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II menanggukhan /membatalkan proses lelang atas Hak Tanggungan berupa SHM No. 3346 atas nama Roosydawati, R. SH.
3. Bahwa Dalam hal ini Tergugat I tegaskan proses lelang berupa Parate Eksekusi yang dimaksud oleh Penggugat telah selesai dilaksanakan

Halaman 9 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hasil tidak ada ada pemenang lelang / belum laku. Sehingga apalagi yang dipermasalahkan oleh Penggugat ???? Apabila Penggugat memang memiliki itikad baik maka seharusnya Penggugat melakukan kewajibannya yaitu pembayaran kredit kepada Tergugat I bukan malah mengajukan gugatan a quo. Pada faktanya, Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran pinjaman kepada Tergugat I selaku kreditur. Mohon harap menjadi pertimbangan Majelis Hakim atas itikad tidak baik Penggugat selaku debitur tersebut.

4. Bahwa Setelah Tergugat I pelajari gugatan Penggugat nyata sekali bahwasannya gugatan Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum dan hanya bertujuan untuk menghambat pelaksanaan lelang atas agunan pinjaman Debitur yang diagunkan pada Tergugat I.

Dengan melihat konstruksi gugatan Penggugat seperti itu terlihat jelas bahwasannya gugatan Penggugat terkesan hanya asal menggugat dengan mencari pembenaran dan alasan yang dibuat- buat tanpa dasar hukum atau acuan hukum yang jelas, sehingga gugatan yang tidak berdasar tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

M A K A : Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut:
2. Bahwa Hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
4. Bahwa Dari sekian banyak uraian gugatan Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut **DITOLAK** dan **TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN**.
5. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya

Halaman 10 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :

6. Bahwa Terdapat hubungan hukum antara Tergugat I selaku kreditur dengan CV Prima Sejahtera yang diwakili oleh Penggugat/Tirtonadi Poetrodjojo/Doctorandus Tirtonadi selaku Direktur CV Prima Sejahtera yang telah mendapat persetujuan dari istri dan juga Persero Komanditer Perseroan atas nama Roosydawaty R/Roosydawati Rooslan seperti yang tertuang pada Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 66 tanggal 25 September 2017. Pada Akta tersebut diketahui bahwa CV Prima Sejahtera telah menerima fasilitas pinjaman berupa Kredit Investasi sebesar Rp 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dari Tergugat I. CV Prima Sejahtera juga telah menerima fasilitas kredit berupa Kredit Modal Kerja sebesar Rp 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari Tergugat I seperti yang tertuang pada Akta Surat Persetujuan Membuka Kredit No. 67 tanggal 24 Juni 2011 yang telah dilakukan beberapa kali perubahan berupa perpanjangan dan atau suplesi kredit seperti yang tertuang pada Akta Addendum Perjanjian Perpanjangan Kredit No. 81 tanggal 31 Mei 2012, Akta Perpanjangan Jangka Waktu Disertai Dengan Tambahan (Suplesi) Kredit No. 127 tanggal 25 Juli 2013, Akta Perpanjangan dan Tambahan (suplesi) disertai dengan perubahan bentuk kredit No. 106 tanggal 24 Juli 2014, Akta Perpanjangan Jangka Waktu dan Tambahan (Suplesi) Kredit Berikut Perubahan Bentuk Kredit No. 65 tanggal 25 September 2017, Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 11 tanggal 5 Juli 2018, dan Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 52 tanggal 26 Juni 2019;
7. Bahwa atas dasar perjanjian kredit tersebut maka debitur menyerahkan beberapa sertifikat untuk dijadikan agunan pada Tergugat I, salah satunya adalah SHM No. 3346/Pejagan atas nama Roosydawati, R.SH yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasar :

Hak Tanggungan Peringkat I :

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 136 tanggal 31 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Kota Surabaya atas nama Sabrina Askandar Tjokroprawiro, SH., M.Kn, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 05/2017 tanggal 1 November 2017 yang dibuat dihadapan PPAT Kabupaten Bangkalan atas nama Hj. Novie Budi Purnamawati, SH., M.Kn dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 01377/2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan.

Halaman 11 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan Peringkat II :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 53 tanggal 26 Juni 2019 yang dibuat dihadapan Sabrina Askandar Tjokroprawiro, SH.,M.Kn Notaris Kota Surabaya, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 02/2019 tanggal 4 Juli 2019 yang dibuat dihadapan Hj. Novie Budi Purnamawati, SH., M.Kn PPAT Kabupaten Bangkalan dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00735/2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan.

8. Bahwa Penyerahan dan pemberian Hak Tanggungan atas obyek perkara tersebut dilakukan oleh pemilik SHM No. 3346/Pejagan atas nama Roosydawati, R.SH sehingga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan :
"Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan".
9. Bahwa Dengan demikian jelas bahwa semua langkah - langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik.
10. Bahwa Kemudian Debitur atas nama CV Prima Sejahtera wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban/pembayaran angsuran seperti yang telah disepakati dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 66 tanggal 25 September 2017 dan Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 52 tanggal 26 Juni 2019 hingga kolektibilitas pinjamannya terus memburuk. Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat I telah menderita kerugian karena Tergugat I harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat I juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya.
11. Bahwa Memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi maka Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (agunan kredit) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Sebelum dilakukan lelang eksekusi hak

Halaman 12 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan, Tergugat I terlebih dahulu melakukan penagihan kepada debitur dengan mendatangi langsung ke tempat debitur maupun memberikan surat peringatan kepada Debitur agar melakukan pembayaran terhadap kreditnya.

12. Bahwa Adapun surat-surat peringatan Tergugat I kepada Debitur sebagai berikut :
 - a. Surat Peringatan Pertama No. B. 2079-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 1 Agustus 2022 ;
 - b. Surat Peringatan Kedua No. B. 2199-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 11 Agustus 2022 ;
 - c. Surat Peringatan Ketiga No. B. 2298-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 18 Agustus 2022.
13. Bahwa yang pada intinya meminta kepada debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur. Jika memperhatikan surat-surat tersebut di atas tampak itikad baik Tergugat I dengan menyurati Debitur yang bersangkutan untuk melaksanakan kewajibannya. Hal tersebut sekaligus menunjukkan bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I melelang tanpa memberikan teguran atau peringatan kepada Penggugat merupakan dalil yang tidak sesuai dengan fakta yang ada.
14. Bahwa untuk itu mengingat dana yang dipergunakan oleh Debitur merupakan dana pihak ketiga (Masyarakat) yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian kredit, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat I menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan.
15. Bahwa Dalam rangka melaksanakan hak Tergugat I tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan Parate Eksekusi kepada KPKNL Pamekasan untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan/ SHM No. 3346/Pejagan atas nama Roosydawati, R. SH. Dengan melengkapi berkas lelang seperti Perjanjian Kredit, Pengikatan Hak Tanggungan, Surat Peringatan ke 1, 2, dan 3, dll.
16. Bahwa Kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang yang telah ditetapkan oleh KPKNL Pamekasan, Tergugat I telah melakukan Pengumuman Lelang melalui selebaran sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar sebagai pengumuman lelang kedua.
17. Bahwa selain melakukan pengumuman lelang, Tergugat I juga telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang berdasar Surat

Halaman 13 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada CV Prima Sejahtera, Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Roosydawati, R. SH. Yang beralamat di Jl. Pertempuran No. 21 Desa Pejagan Bangkalan, Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada CV Roosydawati, R. SH. Yang beralamat di Jl. BYK Panidi No. 12 A, Desa Pejagan Bangkalan, dan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Tirtanadi Poetrodjojo/ Penggugat.

18. Bahwa Kemudian atas pelaksanaan parate eksekusi / lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Pamekasan tersebut hasilnya tidak terdapat pemenang lelang/belum laku. Lelang yang Tergugat I mohonkan melalui KPKNL Pamekasan telah selesai dilaksanakan dengan hasil belum terdapat pemenang lelang/agunan belum laku, sehingga apalagi yang menjadi keberatan Penggugat ???? Apabila Penggugat memiliki itikad baik maka pihak Penggugat akan melakukan negosiasi dengan Tergugat I dan melakukan kewajibannya yaitu pembayaran kredit kepada Tergugat I bukan malah mengajukan gugatan a quo. Dengan demikian telah jelas bahwa pelaksanaan lelang terhadap SHM No. 3346/Pejagan atas nama Roosydawati, R.SH yang dilaksanakan oleh KPKNL Pamekasan telah sesuai dengan ketentuan khususnya Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tidak ada dasar bagi Penggugat untuk menuntut bahwa pelaksanaan lelang tersebut dinyatakan merupakan perbuatan melawan hukum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum seperti yang tercantum pada petitum gugatan a quo. Apabila melihat Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 66 tanggal 25 September 2017, atas fasilitas Kredit Investasi yang telah Tergugat I berikan kepada debitur telah jatuh tempo pada tanggal 24 Juni 2018 dimana debitur (termasuk Penggugat) memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran pelunasan kredit kepada Tergugat I. Namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Debitur (termasuk Penggugat).

Halaman 14 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian apabila melihat Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 52 tanggal 26 Juni 2019, atas fasilitas Kredit Modal Kerja yang telah Tergugat I berikan kepada debitur telah jatuh tempo pada tanggal 24 Juni 2020 dimana debitur (termasuk Penggugat) memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran pelunasan kredit kepada Tergugat I. Namun hal tersebut juga tidak dilakukan oleh Debitur (termasuk Penggugat). Hal tersebut mohon menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memutus perkara a quo karena hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya.

19. Bahwa Sampai dengan saat ini, CV Prima Sejahtera (termasuk Penggugat) masih memiliki kewajiban yang tidak dilaksanakan kepada Tergugat I yaitu melakukan pembayaran pelunasan kredit, apabila debitur masih tidak memiliki itikad baik, berdasar Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka pihak Tergugat I akan melaksanakan apa yang menjadi hak Tergugat I yaitu mengajukan kembali permohonan lelang /Parate Ekeekusi atas SHM No. 3346/Pejagan atas nama Roosydawati, R. SH. melalui KPKNL Pamekasan.
20. Bahwa Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, jelas dan tegas Tergugat I telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik.
21. Bahwa Dalam gugatan a quo, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja tanpa melakukan teguran atau peringatan kepada Penggugat sebagai debitur langsung melakukan lelang atas Hak Tanggungan milik Penggugat serta Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat hukum karena bertentangan dengan Pasal 1243 KUHPerdara dengan kewajiban memberikan peringatan terlebih dahulu kepada Penggugat. Dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat tersebut merupakan finah yang tidak berdasar dan nampak bahwa Penggugat telah mengaburkan fakta oleh karena itu Tergugat I bantah dengan tegas. Dapat Tergugat I tegaskan jika menilik kembali kredit debitur atas nama CV Prima Sejahtera selaku debitur yang diwakili oleh Penggugat/Tirtonadi Poetrodjojo/Doctorandus Tirtonadi selaku Direktur CV Prima Sejahtera yang telah mendapat persetujuan dari

Halaman 15 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

istri dan juga Persero Komanditer Perseroan atas nama Roosydawaty R/Roosydawati Rooslan atas wanprestasinya debitur tersebut Tergugat I telah melakukan penagihan dan negosiasi dalam upaya penagihan tunggakan kewajiban debitur terhadap Tergugat I baik melakukan penagihan secara langsung maupun mengirimkan 3 (tiga) kali surat peringatan berupa Surat Peringatan Pertama No. B. 2079-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 1 Agustus 2022, Surat Peringatan Kedua No. B. 2199-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 11 Agustus 2022 dan Surat Peringatan Ketiga No. B. 2298-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 18 Agustus 2022, namun itu semua tidak memperoleh tanggapan yang positif dari Debitur. Fakta ini sudah cukup menunjukkan bahwasanya tidak ada itikad baik dari Debitur untuk melakukan kewajibannya sebagaimana Debitur yang baik terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakatinya dengan Tergugat I. Terlebih pada saat Tergugat I mengajukan lelang melalui KPKNL Pamekasan, setelah KPKNL Pamekasan mengeluarkan hari/tanggal penetapan lelang, Tergugat I telah menyampaikan surat pemberitahuan lelang sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada CV Prima Sejahtera, Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Roosydawati, R. SH. Yang beralamat di Jl. Pertempuran No. 21 Desa Pejagan Bangkalan, Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada CV Roosydawati, R. SH. yang beralamat di Jl. BYK Panidi No. 12 A, Desa Pejagan Bangkalan, dan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Tirtanadi Poetrodjojo/Penggugat. Dengan upaya-upaya yang telah dilakukan Tergugat I, sehingga tidak mungkin bahwa Tergugat I tidak memberikan teguran atau peringatan atas wanprestasinya debitur seperti yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatan a quo.

21. Bahwa menanggapi dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat beritikad baik dengan membayar bunga dan akan melunasi kreditnya kepada Tergugat I serta Penggugat merupakan debitur yang beritikad baik sangat ingin menyelesaikan pinjamannya kepada Tergugat I andaikata Tergugat I memberitahukan atau

Halaman 16 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl

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

memberitahukan atau memberikan peringatan terlebih dahulu kepada Penggugat, dapat Tergugat I tegaskan bahwa apabila melihat Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 66 tanggal 25 September 2017, atas fasilitas Kredit Investasi yang telah Tergugat I berikan kepada debitur telah jatuh tempo pada tanggal 24 Juni 2018 dimana debitur (termasuk Penggugat) memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran pelunasan kredit kepada Tergugat I. Namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Debitur (termasuk Penggugat). Kemudian apabila melihat Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 52 tanggal 26 Juni 2019, atas fasilitas Kredit Modal Kerja yang telah Tergugat I berikan kepada debitur telah jatuh tempo pada tanggal 24 Juni 2020 dimana debitur (termasuk Penggugat) memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran pelunasan kredit kepada Tergugat I. Namun hal tersebut juga tidak dilakukan oleh Debitur (termasuk Penggugat). Sehingga yang menjadi pertanyaan Tergugat I adalah dimana letak itikad baik Penggugat seperti yang didalilkan oleh Penggugat pada gugatan a quo ???

22. Bahwa Kemudian pada gugatan a quo Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah dirugikan sebab nilai agunan yang akan dilakukan lelang sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) sehingga tidak sesuai dengan harga pasar. Dapat Tergugat I tegaskan, pada Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 Pasal 1 poin 25 telah diatur pengertian Nilai Limit yaitu :

Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.

Pasal 47 ayat (2) juga mengatur bahwa :

Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.

Pada Pasal 48 ayat (1) , (2) dan (3) mengatur bahwa :

- 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; atau
 - c. harga perkiraan sendiri.
- 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Selanjutnya Pasal 49 mengatur bahwa :

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk :

a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);

b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;

c. bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau

d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

23. Bahwa Dalam menentukan Nilai Limit agunan atas SHM No. 3346/Pejagan atas nama Roosydawati, R. SH., Tergugat I mengacu pada Laporan Penilaian Aset PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surabaya Mulyosari (An. CV. Prima Sejahtera) yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo dan Rekan. Pada laporan tersebut terhadap SHM No. 3346/Pejagan atas nama Roosydawati, R. SH. Telah ditetapkan Nilai Pasar sebesar Rp 4.091.500.000,- (Empat Milyar Sembilan Puluh Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp 2.956.100.000,- (Dua Milyar Sembilan Ratus Lima Puluh Enam Juta Seratus Ribu Rupiah).

24. Bahwa Pada permohonan lelang yang diajukan Tergugat I, Tergugat I telah menentukan Nilai Limit terhadap SHM No. 3346/Pejagan atas nama Roosydawati, R. SH. sebesar Rp 2.957.000.000,- (Dua Milyar Sembilan Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Rupiah). Penentuan Nilai Limit tersebut masih berada diatas Nilai Likuidasi yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo dan Rekan dimana dalam laporan tersebut Nilai Likuidasi terhadap SHM No. 3346/Pejagan atas

Halaman 18 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Roosydawati, R. SH. adalah sebesar Rp 2.956.100.000,- (Dua Milyar Sembilan Ratus Lima Puluh Enam Juta Seratus Ribu Rupiah). Sehingga hal tersebut menunjukkan terhadap agunan debitur/Penggugat, Tergugat I dalam menetapkan Nilai Limit objek lelang/ objek agunan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 /PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Jadi dalam hal ini Tergugat I tetap mengutamakan prinsip kehati-hatian yang senantiasa dilakukan oleh perusahaan Perbankan yang bonafide dan terpercaya.

25. Bahwa Menanggapi tuntutan Penggugat yang menuntut agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II menanggukhan /membatalkan proses lelang atas Hak Tanggungan berupa SHM No. 3346 atas nama Roosydawati, R. SH. dan menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melelang hak tanggungan berupa SHM No. 3346 atas nama Roosydawati, R.SH adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dapat Tergugat I sampaikan bahwa perlu diketahui bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 01377/2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00735/2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan telah ditetapkan bahwasanya Pemegang Hak Tanggungan atas agunan kredit Debitur a.n. CV Prima Sejahtera adalah instansi Tergugat I yakni PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Dengan status sebagai Pemegang Hak Tanggungan maka Tergugat I memiliki hak Preferen yang dijamin oleh hukum positif Indonesia melalui UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 6 UU tersebut tertuang bahwa "Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Selanjutnya pada Pasal 20 UU Hak Tanggungan menyatakan :

- Apabila dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan berjanji bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan/tanpa memerlukan fiat eksekusi ;
- Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada Kantor lelang/Pejabat Lelang.

Halaman 19 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa Sehingga apabila debitur wanprestasi, Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut.
27. Bahwa selanjutnya ketentuan mengenai pelaksanaan lelang telah diatur lebih khusus dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Demikian jelas bahwa semua langkah-langkah yang telah dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku khususnya UU No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menunjukkan bahwa Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.
28. Bahwa sampai dengan saat ini, Tergugat I merupakan pemegang Hak Tanggungan atas SHM No. 3346/Pejagan atas nama Roosydawati, R. SH., apabila pihak debitur/Penggugat masih tetap tidak kooperatif dengan tidak melaksanakan kewajibannya pada Tergugat I, maka Tergugat I akan kembali mengajukan permohonan lelang / Parate Eksekusi kembali melalui KPKNL Pamekasan (Tergugat II).
29. Bahwa untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
 1. harus ada perbuatan ;
 2. perbuatan itu harus melawan hukum ;
 3. ada kerugian ;
 4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian ;
 5. ada kesalahan (schuld).Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat I.
30. Bahwa Pada petitum gugatan a quo, Penggugat menuntut bahwa :

Atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil sebesar Rp 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah) dan immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah).

Halaman 20 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan tersebut mengingat tuntutan tersebut sangat sesat. Bagaimana mungkin seseorang yang tidak membayar kredit/kewajibannya malah merasa mempunyai kerugian materiil dan kerugian imateriil. Yang benar adalah Tergugat I sebagai pemberi kredit telah dirugikan Penggugat dengan tidak terbayarnya kredit yang telah dinikmati oleh Penggugat.
32. Bahwa Pada gugatan a quo para Penggugat menuntut untuk dilakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap objek sengketa. Mengenai sita yang dituntut Penggugat dalam petitum gugatannya, dapat Tergugat I jelaskan bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 menyatakan :

“Terhadap tanah yang telah dijaminakan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan (dahulu Hypotik) tidak dapat diletakan sita jaminan (CB), akibat juridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat CB atas tanah yang telah dijaminakan pada Bank.”

Oleh karenanya sangat patut dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut untuk seluruhnya.
33. Bahwa Terhadap tuntutan serta merta pada petitum gugatan a quo kami sampaikan bahwa berdasarkan butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil diatur bahwa ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama **UNTUK TIDAK MENJATUHKAN** putusan serta merta, kecuali dalam hal Gugatan didasarkan pada bukti autentik dan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.

Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil.

“Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

 - a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (hand schrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan

Halaman 21 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tandatangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.

b. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.”

34. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak permohonan Penggugat dalam Gugatan a quo yang memohon putusan serta merta, karena dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak didasarkan pada bukti surat autentik atau putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tersebut.

35. Bahwa Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka Tergugat I tidak akan menanggapi alasan-alasan yang lain dari gugatan Para Penggugat, karena sama sekali tidak ada relevansinya dengan gugatan Penggugat sendiri sehingga jelas pula bahwa gugatan a quo adalah gugatan yang tidak berdasar yang sudah selayaknya ditolak dan tidak dipertimbangkan;

36. Bahwa Mengingat dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam Positanya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ngada maka tuntutan-tuntutan yang Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar, dan mengada-ada. Oleh karenanya terhadap gugatan Para Penggugat sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

MAKA : Selanjutnya Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkalan untuk memutus perkara a quo dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan a quo adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang

Halaman 22 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl

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

Surabaya Mulyosari in casu Tergugat I berupa sebidang tanah SHM Nomor 3346/Kelurahan Pejagan an. Roosydawati R, SH seluas 970 m² disebut objek perkara, yang dilakukan melalui Tergugat II;

2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Penggugat terbukti wanprestasi atas Persetujuan Membuka Kredit Nomor 66 tanggal 25 September 2017, Perpanjangan Waktu dan Tambahan Kredit Nomor 65 tanggal 25 September 2017, Perpanjangan Jangka Waktu Nomor 11 tanggal 5 Juli 2018, Perpanjangan Jangka Waktu Nomor 52 tanggal 26 Juni 2019 dengan adanya Surat Peringatan I No. B.2079-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 1 Agustus 2022, Surat Peringatan II No. B.2199 KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 11 Agustus 2022, dan Surat Peringatan III No. B.2298 KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 18 Agustus 2022, yang ketiganya diterbitkan oleh Tergugat I kepada Penggugat.
 - b. Proses lelang objek perkara a quo telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 234/49/2022 tanggal 9 November 2022 sebagai akta otentik, karenanya dalil Penggugat terkait lelang dilaksanakan tanpa adanya teguran atau peringatan adalah keliru.
 - c. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perkara berdasarkan Risalah Lelang Nomor 234/49/2022 tanggal 9 November 2022 pada pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP). Dengan demikian, belum terjadi peralihan kepemilikan atas objek gugatan a quo, sehingga belum ada akibat hukum yang timbul terhadap objek gugatan. Oleh karena itu, gugatan a quo adalah tidak berdasar hukum.
 - d. Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan.
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II
2. Eksepsi Persona standi in judicio

Halaman 23 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kurang tepat menyebut person Tertugat II dalam gugatan a

quo:

- 2.2. Bahwa Tertugat II berpendapat penyebutan person Tertugat II di dalam gugatan Penggugat kurang tepat, karena tidak mengkaitkan secara lengkap dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur selaku (instansi) atasan Tertugat II, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pamekasan bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara.
- 2.3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 telah ditegaskan bahwa gugatan yang diajukan terhadap suatu instansi pemerintahan yang memiliki atasan, maka gugatan dimaksud juga harus ditujukan kepada instansi yang secara hierarki berada di atasnya, dalam hal ini adalah Pemerintah Republik Indonesia
- 2.4. Bahwa dengan tidak disebutkannya atau dikaitkannya secara lengkap yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur dalam gugatan Penggugat, maka KPKNL Pamekasan yang dapat digugat sebagai Tertugat II oleh Penggugat dalam perkara a quo jelas-jelas menjadi tidak memenuhi kualitas sebagai pihak yang dapat digugat atau dituntut dalam perkara a quo. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

3. Eksepsi Error in Persona

Penggugat telah keliru menarik KPKNL Pamekasan sebagai pihak dalam perkara a quo:

- 3.1 Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah mengenai keberatannya atas surat pemberitahuan pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan. Untuk itu perlu Tertugat II sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara a quo adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor B.2637/KC-IX/ADK/09/2022 tanggal 20 September 2022 dari Tertugat I ;
- 3.2 Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor B.2640 KC-IX/ADK/09/2022 tanggal 20 September 2022 dari Tertugat I sebagaimana mengutip bunyi angka 6: "Pemohon Lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau

Halaman 24 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl

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

dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa”.

3.3. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 huruf k dan l PMK Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK 213/2020) yang menyebutkan yaitu:

“Penjual bertanggung jawab terhadap:

k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.”

3.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang a quo ada pada Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Pamekasan sebagai pihak Tergugat II dalam perkara a quo adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

3.5. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Pamekasan masih tetap ditarik dalam perkara a quo, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat II dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Pamekasan sebagai pihak dalam perkara a quo.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil penggugat, kecuali terhadap hal - hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II Pada jawaban dalam pokok perkara ini, selanjutnya tergugat II Mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, tergugat II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini ;

Halaman 25 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit
 - 3.1 Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah point of view dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi concern. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat, maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat.
 - 3.2 Bahwa dalam perkara a quo, diketahui para pihak dalam Persetujuan Membuka Kredit Nomor 66 tanggal 25 September 2017, Perpanjangan Waktu dan Tambahan Kredit Nomor 65 tanggal 25 September 2017, Perpanjangan Jangka Waktu Nomor 11 tanggal 5 Juli 2018, Perpanjangan Jangka Waktu Nomor 52 tanggal 26 Juni 2019 (Perjanjian) adalah Penggugat/Debitur dan Tergugat I/Kreditur, dengan barang jaminan SHM Nomor 3346/Kelurahan Pejagan an. Roosydawati R, SH seluas 970 m².
 - 3.3 Bahwa faktanya, Penggugat sebagaimana pula diakuinya dalam dalil posita angka 1 gugatan, Penggugat telah melakukan pinjaman kepada Tergugat I. Bahwa terhadap pembiayaan dimaksud, Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian a quo (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
 - 3.4 Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan a quo yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
 - 3.5 Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan eksekusi, dan menarasikannya sebagai korban (playing victim) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian a quo. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.
 - 3.6 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil dalil gugatan yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundangundangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalildalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Tentang

Halaman 26 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fakta Hukum Objek dalam Perkara A Quo yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

4. Tentang Fakta hukum objek dalam perkara Aquo yang merupakan Barang jaminan kredit yang di ikat Hak Tanggungan
 - 4.1 Bahwa objek perkara a quo sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam Persetujuan Membuka Kredit Nomor 66 tanggal 25 September 2017 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 01377/2017 dengan APHT Nomor 05/2017 tanggal 01 November 2017 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor 00735/2019 dengan APHT Nomor 02/2019 tanggal 4 Juli 2019.
 - 4.2 Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
 - 4.3 Bahwa in casu telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian a quo, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
 - 4.4 Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
 - 4.5 Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara a quo kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Halaman 27 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

5. Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang Didalilkan oleh Penggugat

5.1 Bahwa Tergugat II menolak dalil posita angka 13 gugatan karena prosedur lelang atas objek perkara a quo telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga Tentang Fakta Hukum Objek dalam Perkara A Quo yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang Didalilkan oleh Penggugat Halaman 6 dari 11 Jawaban Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2022/Pn.Bkl prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

5.2 Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.2637/KC-IX/ADK/09/2022 tanggal 20 September 2022 dari Tergugat I.

5.3 Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- Copy Persetujuan Membuka Kredit Nomor 66 tanggal 25 September 2017;
- Copy Addendum Perjanjian Kredit;
- Copy Surat Peringatan I No. B.2079-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 1 Agustus 2022;
- Copy Surat Peringatan II No. B.2199 KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 11 Agustus 2022;

Halaman 28 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Copy Surat Peringatan III No. B.2298 KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 18 Agustus 2022;
 - Copy SHM Nomor 3346/Kel. Pejagan;
 - Copy SHT Nomor 01377/2017 dengan APHT Nomor 05/2017 tanggal 01 November 2017;
 - Copy SHT Nomor 00735/2019 dengan APHT Nomor 02/2019 tanggal 4 Juli 2019;
 - SKPT Nomor: 75208/2022 tanggal 8 November 2022;
 - Surat Pernyataan Nomor B.2640 KC-IX/ADK/09/2022 tanggal 20 September 2022;
 - Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: B.3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022;
 - Pengumuman melalui selebaran tanggal 11 Oktober 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama;
 - Pengumuman Lelang Kedua pada surat kabar harian Memorandum tanggal 26 Oktober 2022.
- 5.4 Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 11 PMK 213/PMK.06/2020 Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang dengan terpenuhinya semua persyaratan lelang, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-791/KNL.1005/2022 tanggal 5 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Tergugat I.
- 5.5 Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat, serta pengumuman lelang pada selebaran dan surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.
- 5.6 Bahwa dalam lelang a quo, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP) dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 234/49/2022 tanggal 9 November 2022 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum.
- 5.7 Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai pelelangan oleh Tergugat II adalah batal demi hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) oleh Majelis Hakim.

Halaman 29 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Pelaksanaan lelang yang tidak ada penawaran, maka belum ada peralihan kepemilikan sehingga tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek perkara

6.1 Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perkara a quo sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 234/49/2022 tanggal 9 November 2022 dan pada pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP).

6.2 Bahwa dikarenakan dalam lelang tidak ada penawaran, maka belum ada peralihan kepemilikan. Oleh karena itu tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek perkara a quo sehingga gugatan Para Penggugat tidak berdasar

7. Penetapan Nilai Limit Objek Perkara Telah Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan

7.1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 11 yang menyatakan harga objek lelang tidak berdasarkan harga pasar atau jauh dibawah harga pasar.

7.2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, berdasarkan Pasal 47 ayat (2) diatur bahwa penetapan Nilai Limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.

7.3. Bahwa selain itu juga, Tergugat I menetapkan nilai limit dalam pelaksanaan lelang a quo berdasarkan penilaian atau penaksiran sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat (1) PMK 213/2020 yang berbunyi:

Pasal 48

(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; atau
- c. harga perkiraan sendiri.

7.4. Bahwa dalam dokumen permohonan lelangnya, menetapkan Nilai Limit objek perkara a quo sebesar Rp2.957.000.000,-. Selain itu juga, Tergugat I juga melampirkan Laporan Penilaian Aset a.n. CV Prima Sejahtera dengan nilai pasar sebesar Rp 4.091.500.000,- dan nilai likuidasi sebesar Rp 2.956.100.000,-.

7.5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, penetapan nilai limit objek perkara telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga dalil Penggugat yang menyatakan harga objek lelang tidak berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga pasar atau jauh dibawah harga pasar merupakan dalil yang tidak berdasar

8. Tuntutan Ganti Kerugian yang Diajukan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum

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

8.2. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.

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

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

– putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

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

– putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

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

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

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

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

9.1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu

Halaman 31 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi.

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

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gonogini)...dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht ;

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

9.4. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

Halaman 32 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl

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

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

10. Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab dalam Permasalahan A Quo

10.1. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

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

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

10.4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

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

Dalam Eksepsi:

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

Halaman 33 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian materiil yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan menolak permohonan uitverbaar;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dalam Eksepsi ini
2. Bahwa, gugatan Pengugat tidak jelas atau Abscur Libel, hal tersebut dapat dilihat pada dalil gugatan Penggugat yang tidak menjelaskan dengan detail mengenai tindakan hukum yang dilanggar oleh Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, oleh sebab itu gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur maka dengan demikian menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna, oleh sebab itu sudah selayaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa, sangat jelas bilamana gugatan dari Penggugat kabur dan tidak saling berkesesuaian antara satu dan lainnya, hal itu dapat dilihat dari posita dan petitum gugatan Penggugat dimana dalam posita gugatan Penggugat tidak mendalilkan dan menjelaskan hubungan hukum Turut Tergugat dengan Penggugat dan para Tergugat, akan tetapi dalam petitumnya memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan a quo, sehingga karena petitum dan posita tidak saling berkesesuaian maka gugatan Penggugat haruslah di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat mohon Eksepsi tersebut diatas dianggap terulang dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara;
2. Bahwa, Turut Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat dalam Pokok Perkara ini;

Halaman 34 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 3346/Pejagan, luas 970 M2, Surat Ukur No. 362/Pejagan/2001, tanggal 30 April 2001, NIB : 12.13.11.10.00628, diterbitkan pada tanggal 17 Mei 2001, tertulis atas nama: ROOSYDAWATI R, SH. Yang diperoleh melalui Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 197/PPAT/JB/III/2013, tanggal 30 Maret 2013, dibuat dihadapan MOCH. SURURI, S.H., M.Kn selaku PPAT Kab. Bangkalan.
4. Bahwa terhadap objek sengketa dalam perkara a quo telah terpasang Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 01377/2017 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah) berdasarkan Akta No. 05/2017, tanggal 01 November 2017 dibuat dihadapan NOVIE BUDI PURNAMAWATI, S.H., M.Kn. Selaku PPAT Kab. Bangkalan dan Hak Tanggungan Peringkat 2 No. 00735/2019 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) berdasarkan Akta No. 02/2019, tanggal 04 Juli 2019 dibuat dihadapan NOVIE BUDI PURNAMAWATI, S.H., M.Kn. Selaku PPAT Kab. Bangkalan, semuanya dengan Kreditor PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk, berkedudukan di Jakarta, dimana pemasangan Hak Tanggungan Peringkat 1 dan Peringkat 2 tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
5. Bahwa Turut Tergugat sebagai institusi pemerintahan mempunyai tugas dan fungsi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan ataupun terjadi permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat, maka hal tersebut bukan merupakan wewenang dari Turut Tergugat untuk menentukan kepemilikan suatu hak atas tanah.
6. Bahwa di Kantor Turut Tergugat belum ada permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah terhadap objek sengketa dalam perkara a quo berdasarkan lelang, hal ini membuktikan bilamana Turut Tergugat masih belum melakukan perbuatan hukum apapun, yang dalam hal ini adalah pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 3346/Pejagan atas nama ROOSYDAWATI R, SH., sehingga Turut Tergugat tidak seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo.
7. Bahwa dalil-dalil atau alasan-alasan lain dari Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Turut Tergugat, mohon dianggap dibantah dan disangkal seluruhnya.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 35 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak seluruh dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);
3. Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 7 Februari 2023 , selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Maupun Turut Tergugat mengajukan Duplik Tertanggal 14 Februari 2023 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1. Foto Copy KTP, Nik 3526012008610002 atas nama Tirtonadi, diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy LN Payoff Report printing atas nama CV PRIMA SEJAHTERA dengan CIF Number PJ04917 dengan sisa hutang Rp 264.323.237.00,- (Dua ratus enam puluh empat juta tiga ratus dua puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh tujuh rupiah), diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy surat permohonan penundaan lelang hak tanggungan kepada PT Bank BRI, diberi tanda P-3 ;
4. Fotocopy selebaran Pengumuman lelang pertama oleh PT Bank BRI (Persero) Tbk Cabang surabaya mulyosari, diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy Pengumuman lelang kedua hak tanggungan oleh PT Bank BRI (Persero) Tbk Cabang Surabaya, diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy surat pemberitahuan pelaksanaan lelang hak tanggungan dari PT Bank BRI (Persero) Tbk Kantor cabang surabaya, diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy sertifikat Hak milik No 3346 yang terletak di kelurahan pejagan kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan, diberi tanda P-7 ;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, kecuali bukti P-2, P-3,P-4,P-5,P-6 dan P-7 Foto copy dari copy ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (Dua) orang saksi, masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji dalam persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Abdul kadir, yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 36 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya kenal dengan Tirtonadi Poetrodjojo kurang lebih sejak 10 (sepuluh) tahun yang lalu ;
- Bahwa saya tidak tahu apa usaha dari Penggugat ;
- Bahwa karena Penggugat pernah bercerita pada saya bahwa Penggugat meminjam uang pada Bank BRI akan tetapi pinjaman tersebut dilakukan oleh Penggugat sebelum ada pandemi COVID 19 ;
- Bahwa sepengetahuan saya harga obyek tanah di tempat sengketa tersebut harganya sekitar Rp 5.000.000.- (lima juta rupiah) permeter;
- Bahwa saya mengetahuinya karena saya sering menjadi perantara jual beli tanah di daerah yang menjadi obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa apabila di atas tanah tersebut berdiri bangunan harga tanah permeter sekitar Rp 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) dan apabila hanya tanah saja sekitar Rp 5.000.000.- (lima juta rupiah) ;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita pada saya bahwa Penggugat akan menjual obyek sengketa untuk membayar hutang pada Bank BRI akan tetapi belum laku ;
- Bahwa sepengetahuan saya, Penggugat memang sebelumnya telah meminjam uang/ kredit kepada pihak Bank BRI ;
- Bahwa sepengetahuan saya obyek yang akan di lelang oleh Bank BRI adalah Hotel Prima milik Penggugat ;
- Bahwa karena usaha milik Penggugat mengalami penurunan sejak pandemic COFID 19 akan tetapi Penggugat mempunyai itikad baik untuk pada bank BRI dengan cara menjual obyek sengketa tersebut akan tetapi hingga saat ini belum laku terjual ;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita pada saya kalau penginapan tersebut di lelang oleh Bank BRI akan tetapi harganya tidak sesuai dengan harga di pasaran ;
- Bahwa saya bukan petugas yang diberikan wewenang untuk bisa mengetahui seberapa banyak nilai harga tanah, namun itu hanya perkiraan saya saja ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat mengatakan bahwa mereka akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Ismail, yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saya kenal dengan Tirtonadi Poetrodjojo kurang lebih sejak 5 (lima) tahun yang lalu ;

Halaman 37 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya tahu apa usaha dari Penggugat yaitu Penggugat mempunyai usaha hotel yang sekarang menjadi obyek sengketa ;
- Bahwa saya mengetahuinya karena saya sering menjadi perantara jual beli tanah di daerah yang menjadi obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa apabila di atas tanah tersebut berdiri bangunan harga tanah permeter sekitar Rp 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) dan apabila hanya tanah saja sekitar Rp 5.000.000.- (lima juta rupiah) ;
- Bahwa Penggugat sering meminta bantuan saya untuk menjual asetnya pada saya ;
- Bahwa Penggugat pernah meminta bantuan saya untuk menjual obyek yang menjadi sengketa akan tetapi hingga saat ini tidak laku ;
- Bahwa saya sering dimintai bantuan oleh Penggugat ataupun oleh orang lain untuk menjadi perantara dalam jual beli tanah ;
- Bahwa harganya kurang lenih sekitar Rp.3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp 5.000.000.- (lima juta rupiah) permeter ;
- Bahwa saya tahu yang menjadi obyek sengketa dari perkara ini adalah Hotel milik dari Penggugat ;
- Bahwa sepengetahuan saya, Penggugat memang sebelumnya telah meminjam uang/ kredit kepada pihak Bank BRI ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II Maupun Turut Tergugat mengatakan bahwa mereka akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Foto Copy Akta persetujuan membuka kredit No 66 Tanggal 25 September 2017, diberi tanda T-1;
2. Foto copy Akta surat persetujuan membuka kredit No 67 tanggal 24 Juni 2011, diberi tanda T-2 ;
3. Foto copy Akta addendum perjanjian Perpanjangan Kredit No 81 tanggal 31 Mei 2012, diberi tanda T-3 ;
4. Foto copy Akta perpanjangan jangka waktu disertai dengan tambahan (Suplesi) kredit No 217 tanggal 25 Juli 2013, diberi tanda T-4 ;
5. Foto copy Akta perpanjangan dan tambahan (Suplesi) disertai dengan perubahan bentuk kredit No 106 tanggal 24 Juli 2014, diberi tanda T-5;
6. Foto copy Akta perpanjangan jangka waktu dan tambahan (suplesi) kredit berikut perubahan bentuk kredit No 65 tanggal 25 september 2017, diberi tanda T-6 ;

Halaman 38 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl

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

7. Foto copy akta perpanjangan jangka waktu kredit No 11 Tanggal 5 Juli 2018, diberi tanda T-7 ;
8. Foto copy akta perpanjangan jangka waktu kredit No 52 tanggal 26 Juni 2019, diberi tanda T-8 ;
9. Foto copy SHM No 3346/Pejagan atas nama Roosydawati,R.SH, diberi tanda T-9 ;
10. Foto copy surat kuasa membebankan Hak tanggungan No 136 tanggal 31 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Kota Surabaya atas nama Sabrina Askandar Tjokroprawiro,SH.M.Kn, diberi tanda T- 10 ;
11. Foto copy Akta pemberian Hak tanggungan No 05/2017 tanggal 1 Nopember 2017, diberi tanda T-11 ;
12. Foto copy Sertifikat hak tanggungan No 01377/2017 yang dikeluarkan oleh Kantor pertanahan Kabupaten Bangkalan, diberi tanda T-12 ;
13. Foto copy surat kuasa membebankan Hak tanggungan No 53 tanggal 26 Juni 2019, diberi tanda T-13 ;
14. Foto copy Akta pemberian Hak tanggungan No 02/2019 tanggal 4 Juli 2019, diberi tanda T-14 ;
15. Fotocopy Sertifikat Hak tanggungan No 00735/2019, diberi tanda T-15;
16. Fotocopy surat peringatan pertama no B.2079-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 1 Agustus 2022, diberi tanda T-16 ;
17. Foto copy surat peringatan kedua No B. 2199-KC-IX/ADK/08/2022 Tanggal 11 Agustus 2022, diberi tanda T-17 ;
18. Foto copy surat peringatan ketiga No B.2298-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 18 Agustus 2022, diberi tanda T- 18 ;
19. Foto copy surat permohonan lelang Hak tanggungan, serta surat pengantar SKPT No B 2637/KC-IX/ADK/09/2022 tanggal 20 September 2022, diberi tanda T-19 ;
20. Foto copy surat pemberitahuan pelaksanaan lelang hak tanggungan No B.3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditunjukan kepada CV Prima sejahtera, diberi tanda T-20 ;
21. Foto copy surat pemberitahuan pelaksanaan lelang hak tanggungan No B.3069/KC-IX/ADK/10/2022 yang ditunjukan kepada Roosydawati,R.SH, diberi tanda T-21 ;
22. Foto copy surat pemberitahuan pelaksanaan lelang hak tanggungan No B.3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 oktober 2022, diberi tanda T-22;
23. Fotocopy surat Pemberitahuan Pelaksanaan lelang hak tanggungan No B.3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022, diberi tanda T-23;

Halaman 39 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl

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

24. Foto copy Pengumuman lelang pertama melalui selebaran, diberi tanda T-24 ;

25. Foto copy Pengumuman lelang kedua melalui media cetak Memorandum madura, diberi tanda T-25 ;

26. Fotocopy laporan aset PT.Bank Rakyat indonesia (Persero) Tbk Kantor cabang surabaya mulyosari (CV Prima sejahtera) yang dikeluarkan oleh kantor jasa penilai Publik Hari utomo dan rekan, diberi tanda T-26;

27. Foto copy salinan Risalah lelang No 234/49/2022 yang dikeluarkan oleh KPKNL Pamekasan, diberi tanda T-27 ;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Tergugat I tidak ada mengajukan saksi di persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Foto Copy Risalah lelang nomor 234/49/2022 tanggal 9 November 2022, diberi tanda T.II -1;

2. Foto copy surat nomor B.2637/KC-IX/ADK/09/2022 Tanggal 20 September 2022 hal permohonan lelang hak tanggungan, serta surat pengantar SKPT, diberi tanda T.II-2 ;

3. Foto copy Nomor B.2640 KC-IX/ADK/09/2022 tanggal 20 September 2022, diberi tanda T.II-3 ;

4. Fotocopy akta pemberian hak tanggungan Nomor 5/2017 tanggal 1 November 2017, diberi tanda T.II-4.a ;

Foto copy sertifikat hak tanggungan peringkat I (pertama) Nomor 01377/2017, diberi tanda T.II-4.b;

Foto copy Akta pemberian hak tanggungan Nomor 02/2019 tanggal 4 Juli 2019, diberi tanda T.II-4.c ;

Foto copy sertifikat hak tanggungan peringkat II (Kedua) Nomor 00735/2019, diberi tanda T.II-4.d;

5. Foto copy surat keterangan pendaftaran tanah Nomor : 75208/2022 tanggal 8 November 2022, diberi tanda T.II-5 ;

6. Foto copy surat Nomor B.2079-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 1 agustus 2022 hal surat peringatan pertama (I), diberi tanda T.II-6.a;

Foto copy Surat Nomor B.2199 kc – IX/ADK/08/2022 tanggal 11 Agustus 2022 hal surat peringatan kedua (II), diberi tanda T.II-6.b ;

Fotocopy surat Nomor B.2298 KC -IX/ADK/08/2022 tanggal 18 Agustus 2022 hal surat peringatan ketiga (III), diberi tanda T.II-6.c ;

Halaman 40 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl

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

7. Foto copy surat dari kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) pamekasan Nomor : S-791/knl.1005/2022 Tanggal 5 oktober 2022, diberi tanda T.II -7 ;
8. Foto copy Surat Nomor : B.3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober, diberi tanda T.II-8 ;
9. Foto copy pengumuman melalui selebaran tanggal 11 Oktober 2022 sebagai pengumuman lelang pertama, diberi tanda T.II-9.a ;
Foto copy pengumuman lelang kedua pada surat kabar harian memorandum tanggal 26 Oktober 2022, diberi tanda T.II -9.b ;
Foto copy pengumuman lelang kedua pada surat kabar harian memorandum tanggal 26 Oktober 2022, diberi tanda T.II-9.c ;
10. Fotocopy peraturan menteri keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, diberi tanda T.II -10 ;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, kecuali bukti T.II-4.a sd T.II-4.d, T.II-6.a sd T.II-6.c, T.II-8, T.II.9.a, T.II-10, Foto copy dari copy ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Turut Tergugat tidak ada mengajukan saksi di persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Foto Copy Buku tanah sertifikat Hak Milik No 3346/Pejagan, luas 970 M2, atas nama Roosydawati R, SH, diberi tanda TT- 1 ;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Turut Tergugat tidak ada mengajukan saksi di persidangan ;

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

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

TENTANG HUKUMNYA.

I. DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dasar untuk dapat diajukannya permohonan provisi adalah perlunya suatu tindakan sementara, urgent, mendesak dan mendahului tuntutan dalam pokok perkara agar perbuatan yang dilakukan pihak lain

Halaman 41 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum adanya putusan hakim yang berlainan dengan perbuatan tersebut, mengakibatkan sulitnya mengembalikan kepada keadaan semula sebelum putusan itu diucapkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama maksud dan tujuan tuntutan provisi penggugat, yakni Memerintahkan kepada Tergugat I dan II untuk menengguhkan/membatalan proses lelang atas hak tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.3346, seluas 970 M2, Surat Ukur tanggal 30-04-2001, Nomor : 362/Pejagan/2001 atas nama ROOSYDAWATI, R.SH Terletak di Kelurahan Pejagan, Kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan;

Menimbang, setelah meneliti dalam gugatan Penggugat yang menyatakan jika untuk menengguhkan/membatalan proses lelang atas hak tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.3346, seluas 970 M2, Surat Ukur tanggal 30-04-2001, Nomor : 362/Pejagan/2001 atas nama ROOSYDAWATI, R.SH Terletak di Kelurahan Pejagan, Kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan, Majelis Hakim berpendapat ada beberapa karestik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang antara lain salah satunya adalah gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/ perjanjian yang cacat/ tidak sah, dan dalam perkara a quo dan dibenarkan dalam gugatan Penggugat ternyata Penggugat dalam hal ini sebagai direktur CV.Prima Sejahtera pernah melakukan pinjaman di Bank BRI Cabang Mulyosari Surabaya sebesar Rp 2.925.000.000,- (Dua milyar Sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah), yang jangka waktu jatuh tempo nya berakhir pada tanggal 24-06-2018, dan oleh karena Penggugat masih membutuhkan modal kerja sehingga Penggugat mengajukan permohonan Kembali kepada Tergugat I selaku PT.Bank Rakyat Indonesia, oleh karena permohonan Penggugat telah disetujui Tergugat I sehingga Kredit Penggugat dilakukan perpanjangan Kembali sampai dengan Tanggal 25 September 2022, dan selanjutnya atas kredit yang diterima awalnya lancar telah melakukan pembayaran namun akibat Covid 19 usaha yang dijalankan oleh Penggugat mengalami kendala, sehingga Penggugat tidak dapat melanjutkan pembayaran, oleh karena telah diakui oleh Penggugat jika telah melakukan pinjaman di Bank BRI maka hubungan perjanjian kredit adalah sah;

Menimbang, berdasarkan uraian tersebut, Majelis Hakim berpendapat oleh karena dasar adanya melakukan perjanjian pinjaman telah diakui oleh penggugat dan tidak dapat melakukan pembayaran atas pinjaman kredit

Halaman 42 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan saat ini meminta untuk menanggihkan/ membatalkan proses lelang atas hak tanggungan, maka tuntutan provisi ini tidak dapat dikabulkan;

II. DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan eksepsi, yaitu mengenai Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang lengkap karena kekurangan pihak (Plurium list consortium), gugatan Penggugat Tidak jelas/ Kabur (Obscuure libel) ;

Menimbang, mengenai poin 1 (satu) mengenai Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang lengkap karena kekurangan pihak (Plurium list consortium, Majelis Hakim akan mempertimbangkan nya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa gugatan yang kurang pihak atau pihaknya dinilai tidak lengkap dalam hukum acara dikenal sebagai gugatan yang cacat formil karena error in persona dan dapat diketahui gugatan yang cacat karena eror in persona, terdapat 3 (tiga) kategori yaitu :

- a. Discualification in person, karena penggugatnya bukan orang yang memiliki persona standi in judicio, misalnya karena bukan orang yang mempunyai hak dan kepentingan, atau karena belum dewasa dan masih dibawah pengampuan (under curatele) atau orang yang menggugat tidak berkualitas yaitu: misalnya tidak mendapat kuasa, atau kuasanya tidak sah.
- b. Gemis aanhoedanig heid yaitu orang yang ditarik sebagai tergugat tidak tepat. Misalnya direktur perusahaan digugat secara pribadi.
- c. Plurium litis consortium, yaitu orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap.

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya, Tergugat menganggap sudah seharusnya Sabrina Askandar Tjokroprawiro,SH.M.Kn Notaris kota surabaya dan PPAT Kabupaten Bangkalan atas nama Hj Novie Budi Purnawati,SH.M.kn di ikut sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Tergugat yang pada intinya mempermasalahkan ketiadaan Notaris kota surabaya dan PPAT Kabupaten Bangkalan dalam perkara a quo, Majelis Hakim mempertimbangkannya dengan mendasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 305.K/sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada pokoknya menyatakan terkait dengan siapa-siapa yang harus didudukan sebagai Tergugat, sepenuhnya merupakan kewenangan pihak Penggugat untuk menentukannya;

Halaman 43 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu, ketiadaan Notaris kota Surabaya dan PPAT Kabupaten Bangkalan untuk ditarik sebagai Tergugat tidak membuat gugatan dalam perkara a quo menjadi tidak dapat diterima, selain itu setelah Majelis Hakim cermati dengan seksama, ketiadaan Notaris kota Surabaya dan PPAT Kabupaten Bangkalan yang dalam gugatan juga tidak mengganggu fokus utama gugatan Penggugat sehingga berdasarkan yurisprudensi tersebut maka eksepsi Tergugat I haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, mengenai poin 2 (Dua) mengenai *gugatan Penggugat Tidak jelas/ Kabur (Obscuure libel)*, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, mengenai yang dimaksud dengan gugatan Penggugat nyata sekali bahwasannya gugatan Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum dan hanya bertujuan untuk menghambat pelaksanaan lelang atas agunan pinjaman debitiur, dengan demikian dapat dikatakan Exceptio Obscuur Libel yaitu surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk) atau formulasi gugatan tidak jelas hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 8 Rv yang menegaskan, pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, demi kepentingan beracara (process doelmatigheid);

Menimbang, bahwa dalam praktik, eksepsi gugatan kabur (obscuur libel) berbentuk:

1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan (Vide Putusan MA No. 1145 K / Pdt / 1984);
2. Tidak jelasnya objek sengketa yang meliputi tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, luas objek sengketa berbeda dengan pemeriksaan setempat, tidak disebutkan letak tanah dan tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai tergugat;
3. Petitum gugatan tidak jelas yang meliputi petitum tidak dirinci dan kontradiksi antara posita dengan petitum;
4. Masalah posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk dapat menentukan gugatan Penggugat mengandung cacat formil atau tidak, Majelis Hakim telah meneliti eksepsi yang diajukan oleh Tergugat oleh karena nya keberatan tersebut merupakan alasan yang dibuat buat tanpa dasar hukum yang jelas, oleh karena itu haruslah dibuktikan terlebih dahulu dan eksepsi / tangkisan Tergugat I keseluruhannya dalam hal ini tidak cukup beralasan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan eksepsi, yaitu mengenai Eksepsi persona standi in judicio, Eksepsi Error in persona ;

Menimbang, mengenai poin 1 (satu) mengenai Eksepsi persona standi in judicio, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dengan tidak disebutkannya atau dikaitkannya secara lengkap yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur dalam gugatan Penggugat, maka KPKNL Pamekasan yang dapat digugat sebagai Tergugat II oleh Penggugat dalam perkara a quo jelas-jelas menjadi tidak memenuhi kualitas sebagai pihak yang dapat digugat atau dituntut dalam perkara a quo, setelah mencermati dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat kekeliruan identitas nama pihak sejak awal di persidangan tidak ada keberatan, dan pihak dari KPKNL pun juga telah hadir, dengan demikian maka eksepsi / tangkisan Tergugat dalam hal ini juga tidak cukup beralasan;

Menimbang, mengenai poin ke 2 (Dua) mengenai Eksepsi Error in persona ;

Menimbang, mengenai tindakan Penggugat yang melibatkan kementerian keuangan Cq KPKNL pamekasan sebagai pihak Tergugat II dalam perkara a quo adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, Majelis Hakim perlu memeriksa terlebih dahulu pokok perkara, sehingga oleh karena itu eksepsi poin kesatu Tergugat II haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang cukup, maka terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan di tolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkara;

III. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa memperhatikan surat gugatan Penggugat maka yang menjadi pokok permasalahan ini adalah Penggugat dalam hal ini sebagai Direktur CV. PRIMA SEJAHTERA pernah melakukan Pinjaman di Bank BRI Cabang Mulyosari Surabaya sebesar Rp. 2.925.000.000,- (dua milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah), Penggugat telah mengajukan permohonan Perpanjangan Kredit atas permohonan yang diajukan oleh Penggugat selanjutnya Tergugat I menyetujui apabila Kredit Penggugat diperpanjang dalam

Halaman 45 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perpanjangan Jangka Waktu Kredit telah disepakati apabila Tergugat I telah memberikan Kredit Modal Kerja (KMK) yang dilaksanakan secara Rekening Koran dengan maksimum CO (Credit Overeenkomst) tetap sebesar Rp. 2.925.000.000,- (Dua milyar Sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah), tidak termasuk Bunga, denda dan lain-lainnya yang jangka waktu jatuh temponya berakhir pada tanggal 24-06-2018, selanjutnya Tergugat I bersedia memberikan perpanjangan Jangka Waktu Pengembalian Kredit Berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit /SPPK yang dikeluarkan oleh Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesai Mulyosari tanggal 25-06-2019 dengan Nomor: B.1749/KC-IX/ADK/06/2019 yang mana surat tersebut telah di setujui oleh Penggugat, hingga sampai dengan tanggal 25 September 2022, atas kredit yang diterima oleh Penggugat awalnya Penggugat secara lancar telah melakukan Pembayaran, namun selang beberapa waktu akibat adanya covid 19, usaha yang dijalankan oleh Penggugat mengalami kendala (menurunkan usaha), sehingga Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran atas pinjaman kredit kepada Tergugat I, atas kendala yang dialami oleh Penggugat selanjutnya Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I untuk agar dapatnya Penggugat diberikan dispensasi penghentian /pembekuan bunga sementara waktu, akan tetapi Tergugat I tidak ada respon ataupun jawaban atas permohonan yang disampaikan oleh Penggugat, tanpa adanya pemberitahuan atau surat peringatan terlebih dahulu atas keterlambatan pembayaran Kredit, tiba - tiba Tergugat telah mengeluarkan surat No. B.3069/KC-IX/ADK/10/2022, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dengan Aset Lelang berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM No. 3346, Luas 970 m², atas nama ROOSIDAWATI R, SH, yang terletak di Kelurahan Pejagan, Kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan, dengan nilai harga Limit Rp. 2.957.000.000,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh tujuh juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah membantah gugatan Penggugat dengan dalil-dalil melalui jawabannya yang pada pokoknya atas dasar wanprestasi nya debitur tersebut, Tergugat I telah menderita kerugian karena seharusnya tergugat I harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/ tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat I juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lain nya, berdasarkan penetapan hari dan tanggal lelang yang telah ditetapkan oleh KPKNL Pamekasan, tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar sebagai pengumuman lelang kedua ;

Halaman 46 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah membantah gugatan Penggugat dengan dalil-dalil melalui jawabannya yang pada pokoknya, bahwa fakta nya Penggugat sebagaimana pula diakui nya dalam dalil posita angka 1 gugatan, Penggugat telah melakukan pinjaman kepada Tergugat I bahwa terhadap pembiayaan dimaksud, Penggugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian a quo (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karena nya Tergugat I berhak melakukan upaya -upaya untuk menutup utang penggugat sebagai bentuk tanggung jawab penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian ;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah membantah gugatan Penggugat dengan dalil-dalil melalui jawabannya yang pada pokoknya bahwa di kantor Turut Tergugat belum ada permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah terhadap objek sengketa dalam perkara a quo berdasarkan lelang, hal ini membuktikan bilamana Turut Tergugat masih belum melakukan perbuatan hukum apapun;

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

- Bahwa benar Penggugat dalam hal ini sebagai Direktur CV. PRIMA SEJAHTERA pernah melakukan Pinjaman di Bank BRI Cabang Mulyosari Surabaya sebesar Rp. 2.925.000.000,- (dua milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah), Penggugat telah mengajukan permohonan Perpanjangan Kredit atas permohonan yang diajukan oleh Penggugat selanjutnya Tergugat I menyetujui apabila Kredit Penggugat diperpanjang dalam Perpanjangan Jangka Waktu Kredit telah disepakati apabila Tergugat I telah memberikan Kredit Modal Kerja (KMK) yang dilaksanakan secara Rekening Koran dengan maksimum CO (Credit Overeenkomst) tetap sebesar Rp. 2.925.000.000,- (Dua milyar Sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah), tidak termasuk Bunga, denda dan lain-lainnya yang jangka waktu jatuh temponya berahir pada tanggal 24-06-2018, selanjutnya Tergugat I bersedia memberikan perpanjangan Jangka Waktu Pengembalian Kredit Berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit /SPPK yang dikeluarkan oleh Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Mulyosari tanggal 25-06-2019 dengan Nomor: B.1749/KC-IX/ADK/06/2019 yang mana surat tersebut telah di setujui oleh Penggugat, hingga sampai dengan tanggal 25 September 2022, atas kredit yang diterima oleh Penggugat awalnya Penggugat secara lancar telah melakukan Pembayaran, namun selang beberapa waktu akibat adanya covid 19, usaha yang dijalankan oleh Penggugat mengalami kendala (menurunan usaha), sehingga Penggugat

Halaman 47 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat melakukan pembayaran atas pinjaman kredit kepada Tergugat I

;

- Bahwa benar Tergugat I kepada debitur (Penggugat) sebagai berikut ;
 - a. surat peringatan pertama No B.2079-KC-IX/08/2022, tanggal 1 Agustus 2022 ;
 - b. Surat peringatan Kedua No B.2199-KC-IX/ADK/2022 tanggal 11 Agustus 2022;
 - c. Surat peringatan Ketiga No B. 2298-KC-IX/08/2022, tanggal 18 Agustus 2022 ;
- Bahwa benar dalam rangka melaksanakan hak Tergugat I tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan Parate Eksekusi kepada KPKNL Pamekasan untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan/ SHM No. 3346/Pejagan atas nama Roosydawati, R. SH. Dengan melengkapi berkas lelang seperti Perjanjian Kredit, Pengikatan Hak Tanggungan, Surat Peringatan ke 1, 2, dan 3, dll.
- Bahwa benar Kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang yang telah ditetapkan oleh KPKNL Pamekasan, Tergugat I telah melakukan Pengumuman Lelang melalui selebaran sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar sebagai pengumuman lelang kedua.
- Bahwa benar selain melakukan pengumuman lelang, Tergugat I juga telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang berdasar Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada CV Prima Sejahtera, Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Roosydawati, R. SH. Yang beralamat di Jl. Pertempuran No. 21 Desa Pejagan Bangkalan, Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada CV Roosydawati, R. SH. Yang beralamat di Jl. BYK Panidi No. 12 A, Desa Pejagan Bangkalan, dan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Tirtonadi Poetrodjojo/ Penggugat;
- Bahwa benar atas pelaksanaan parate eksekusi / lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Pamekasan tersebut hasilnya tidak terdapat pemenang lelang/belum laku. Lelang yang Tergugat I mohonkan melalui KPKNL Pamekasan telah selesai dilaksanakan dengan hasil belum terdapat pemenang lelang/putusan belum laku;

Halaman 48 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengingat dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II Maupun Turut Tergugat maka memperhatikan ketentuan Pasal 163 HIR, beban pembuktian utama menurut hukum menjadi kewajiban pihak yang mendalilkan yaitu Penggugat sedangkan Tergugat I, Tergugat II Maupun Turut Tergugat dapat mengajukan bukti lawan (tegen bewijs);

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda P-1 sampai dengan P- 7, dan 2 (Dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda T-1 s/d T-7 , tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda T.II-1 s/d T.II-27 , tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda TT-1, tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan saja sesuai dengan hukum pembuktian (vide pasal 1866 B.W) serta akan mengesampingkan bukti-bukti yang tidak berkaitan dengan perkara ini (vide putusan MARI No.: 1087/ K/ Sip/ 1973 tanggal 1 Juli 1975);

Menimbang, bahwa dari 2 (dua) versi dalil hukum yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi permasalahan adalah sebagai berikut :

- Apakah benar Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melelang hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik No.3346, seluas 970 M2, , Surat Ukur tanggal 30-04-2001, Nomor : 362/Pejagan/2001 atas nama ROOSYDAWATI, R.SH Terletak di Kelurahan Pejagan, Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan pokok tersebut diatas, majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Bahwa perbuatan melawan hukum diatur didalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut mengganti rugi;

Halaman 49 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2831

K/Pdt/1996, menyebutkan:

"Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yakni sebagai berikut:

- 1) Suatu perbuatan melawan hukum, adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum;
- 2) Kerugian, adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
- 3) Kesalahan dan Kelalaian, adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
- 4) Hubungan Kausal, adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;"

Selanjutnya Mariam Darus Badruzaman, dalam bukunya KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan, Bandung: Alumni, edisi kedua, 1996, halaman 146-147, juga menyebutkan syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai PMH adalah sebagai berikut :

- a. Harus ada perbuatan;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada Kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan;

Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yurisprudensi dan pendapat dari ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai PMH berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata apabila perbuatan tersebut memenuhi unsur-unsur sebagai berikut : (i) adanya suatu perbuatan yang melawan hukum; (ii) adanya kesalahan; (iii) adanya kerugian yang diderita; dan (iv) adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur-unsur yang harus dibuktikan adalah ada perbuatan yang melanggar hukum, ada kesalahan, ada kerugian dan ada hubungan kausal antara kerugian dan kesalahan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati dengan teliti dan seksama dalil gugatan serta jawab-jinawab, dihubungkan dengan bukti surat dan saksi-saksi dari pihak-pihak yang berperkara, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Halaman 50 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa telah terjadi pinjaman kredit yang dilakukan antara Penggugat dengan pihak PT.Bank BRI selaku Tergugat I sebesar Rp. 2.925.000.000,- (dua milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah), dikuatkan dengan bukti T-1 Berupa Foto Copy Akta persetujuan membuka kredit No 66 Tanggal 25 September 2017, diberi tanda T-1, dengan demikian Penggugat yaitu TIRTONADI POETRODJOJO ditulis juga TIRTONADI ditulis juga DOCTORANDUS TIRTONADI, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur CV.Prima sejahtera telah meminjam kredit dengan Tergugat I dan bukan kepada pihak lain dan perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang sah ;

Menimbang, selanjutnya dalam gugatannya Penggugat menerangkan jika Penggugat telah mengajukan permohonan Perpanjangan Kredit atas permohonan yang diajukan oleh Penggugat selanjutnya Tergugat I menyetujui apabila Kredit Penggugat diperpanjang dalam Perpanjangan Jangka Waktu Kredit telah disepakati apabila Tergugat I telah memberikan Kredit Modal Kerja (KMK) yang dilaksanakan secara Rekening Koran dengan maksimum CO (Credit Overeenkomst) tetap sebesar Rp.2.925.000.000,- (Dua milyar Sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah), tidak termasuk Bunga, denda dan lain-lainnya yang jangka waktu jatuh temponya berakhir pada tanggal 24-06-2018, selanjutnya Tergugat I bersedia memberikan perpanjangan Jangka Waktu Pengembalian Kredit Berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit /SPPK yang dikeluarkan oleh Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Mulyosari tanggal 25-06-2019 dengan Nomor: B.1749/KC-IX/ADK/06/2019 yang mana surat tersebut telah disetujui oleh Penggugat, hingga sampai dengan tanggal 25 September 2022, atas kredit yang diterima oleh Penggugat awalnya Penggugat secara lancar telah melakukan Pembayaran, namun selang beberapa waktu akibat adanya covid 19, usaha yang dijalankan oleh Penggugat mengalami kendala (menurunan usaha), sehingga Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran atas pinjaman kredit kepada Tergugat I, (Vide bukti T.I-1 sampai dengan T.I -8) yang menerangkan bahwa terdapat hubungan hukum antara Tergugat I mendapatkan persetujuan dari istrinya sebagaimana yang tertuang lengkap pada akta persetujuan membuka kredit no 66 Tanggal 25 September 2017 ;

Menimbang, bahwa kredit tersebut, diagunkanlah beberapa sertifikat tersebut oleh penggugat yang salah satunya adalah SHM No 3346/ Pejagan atas nama Roosydawati R.SH yang diikat dengan hak tanggungan berdasar hak tanggungan peringkat I, Hak tanggungan peringkat II (Vide bukti T.I-9 sampai dengan Bukti T.II-15) ;

Halaman 51 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, selanjutnya Penggugat / Debitur atas nama CV Prima

Sejahtera wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban/pembayaran angsuran seperti yang telah disepakati dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 66 tanggal 25 September 2017 dan Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 52 tanggal 26 Juni 2019 hingga kolektibilitas pinjamannya terus memburuk. Atas wanprestasinya Debitur tersebut, Tergugat I telah menderita kerugian karena Tergugat I harus mencadangkan biaya terhadap debitur yang wanprestasi/tidak membayar angsuran pinjaman serta Tergugat I juga telah mengurangi alokasi pinjaman yang seharusnya dapat disalurkan kepada calon debitur lainnya, memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi maka Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (agunan kredit) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Sebelum dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan, Tergugat I terlebih dahulu melakukan penagihan kepada debitur dengan mendatangi langsung ke tempat debitur maupun memberikan surat peringatan kepada Debitur agar melakukan pembayaran terhadap kreditnya, yaitu surat-surat peringatan Tergugat I kepada Debitur sebagai berikut : Surat Peringatan Pertama No. B. 2079-KC-IX/ ADK/ 08/2022 tanggal 1 Agustus 2022, Surat Peringatan Kedua No. B. 2199-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 11 Agustus 2022 dan Surat Peringatan Ketiga No. B. 2298-KC-IX/ADK/08/2022 tanggal 18 Agustus 2022 (Vide bukti T.I-16 sampai dengan bukti T.I-18) ;

Menimbang, dalam rangka melaksanakan hak Tergugat I tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan Parate Eksekusi kepada KPKNL Pamekasan untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan/ SHM No. 3346/Pejagan atas nama Roosydawati, R. SH. Dengan melengkapi berkas lelang seperti Perjanjian Kredit, Pengikatan Hak Tanggungan, Surat Peringatan ke 1, 2, dan 3, kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang yang telah ditetapkan oleh KPKNL Pamekasan, Tergugat I telah melakukan Pengumuman Lelang melalui selebaran sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar sebagai pengumuman lelang kedua, selain melakukan pengumuman lelang, Tergugat I juga telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang berdasar Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada CV Prima Sejahtera, Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober

Halaman 52 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022 yang ditujukan kepada Roosydawati, R. SH. Yang beralamat di Jl. Pertempuran No. 21 Desa Pejagan Bangkalan, Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada CV Roosydawati, R. SH. Yang beralamat di Jl. BYK Panidi No. 12 A, Desa Pejagan Bangkalan, dan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. B. 3069/KC-IX/ADK/10/2022 tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Tirtonadi Poetrodjojo/ Penggugat, (Vide bukti T.I -20 sampai dengan bukti T.I-23) atas pelaksanaan parate eksekusi / lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Pamekasan tersebut hasilnya tidak terdapat pemenang lelang/belum laku. Lelang yang Tergugat I mohonkan melalui KPKNL Pamekasan telah selesai dilaksanakan dengan hasil belum terdapat pemenang lelang/agunan belum laku;

Menimbang, berdasarkan atas fasilitas Kredit Investasi yang telah Tergugat I berikan kepada debitur telah jatuh tempo pada tanggal 24 Juni 2018 dimana debitur (termasuk Penggugat) memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran pelunasan kredit kepada Tergugat I. Namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Debitur (termasuk Penggugat). Kemudian apabila melihat Akta Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 52 tanggal 26 Juni 2019, atas fasilitas Kredit Modal Kerja yang telah Tergugat I berikan kepada debitur telah jatuh tempo pada tanggal 24 Juni 2020 dimana debitur (termasuk Penggugat) memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran pelunasan kredit kepada Tergugat I. Namun hal tersebut juga tidak dilakukan oleh Debitur (termasuk Penggugat). Hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya dan mengenai bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti P-1 sampai dengan P-7 merupakan bukti surat permohonan penundaan lelang kepada PT.Bank BRI haruslah ditolak pula karena telah jelas jika Penggugat dalam hal ini ada meminjam uang / kredit kepada Tergugat I dan telah dibenarkan jika perjanjian tersebut sebelumnya adalah sah, dan selanjutnya Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya dengan demikian Tergugat I selaku PT.Bank Rakyat Indonesia dapat melakukan haknya sesuai peraturan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, maka tuntutan pokok Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melelang hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik No.3346, seluas 970 M2, , Surat Ukur tanggal 30-04-2001, Nomor : 362/Pejagan/2001 atas nama ROOSYDAWATI, R.SH Terletak di Kelurahan Pejagan, Kecamatan Bangkalan Kabupaten

Halaman 53 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangkalan adalah merupakan perbuatan melawan hukum tidak cukup beralasan dan harus dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok Penggugat telah dinyatakan di tolak, maka untuk selanjutnya Majelis Hakim memandang tidak relevan lagi untuk mempertimbangkan tentang tuntutan lain dan selebihnya dari Penggugat, oleh karena demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya maka Penggugat dalam hal ini adalah sebagai pihak yang kalah, berdasarkan Pasal 181 HIR / 192 RBG, Penggugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya pasal-pasal dalam Herzien Inlandsch Reglement (HIR);

M E N G A D I L I :

I. DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ;

II. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

III. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.952.000,- (Satu juta sembilan ratus lima puluh dua ribu rupiah) ;

Demikian diputus berdasarkan Musyawarah Majelis hakim pada hari senin Tanggal 6 Juli 2023, Oleh kami Putu Wahyudi,SH., sebagai Ketua Majelis, Satrio Budiono,SH.MHum dan Wahyu Eko Suryowati, SH.MHum masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 13 Juli 2023 dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis tersebut, dibantu oleh Soefyan Rusliyanto,SH sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Satrio Budiono, SH.MHum.

Putu Wahyudi ,SH,

Halaman 54 dari 55 Putusan No 17/ Pdt.G/2022/Pn.Bkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wahyu Eko Suryowati, SH.MHum

Panitera Pengganti,

Soefyan Rusliyanto, SH

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. ATK Perkara	Rp.	50.000,-
3. Panggilan	Rp	1.852.000,-
4. Materai	Rp.	10.000,-
5. Redaksi Penetapan	Rp.	10.000,-
J u m l a h	Rp	1.952.000,-

((Satu juta sembilan ratus lima puluh dua ribu rupiah) ;

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)