



**PUTUSAN**  
**Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MONAFIAH**, berkedudukan di Dusun Gebangan RT.002 RW.001, Kelurahan Gebangan, Kecamatan Tegowanu, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ANDREAS ENGGAR PRAKOSO, S.H., dan GIGIH HERMAWAN, S.H.,M.H.** beralamat di Gd. STC Senayan Jalan Asia Afrika Lt.3 No.190 Gelora Pintu IX Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus Nomor tanggal 13 Agustus 2024 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi dengan Nomor register 245/SK.Khusus/2024/PN Pwd tertanggal 27 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. YANG DIWAKILI OLEH KEPALA KANTOR CABANG. SELAKU PIMPINAN DAN PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. KANTOR CABANG PURWODADI**, beralamat di Jalan KS Tubun No. 01 Purwodadi, Kabupataen Grobogan, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BANJAR RANUANDITYO, SUMARIYANTO, NOOR MOESYAFK, DHANANG TRI KURNIAJI, WISNU YUDARTO,**

*Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**REZA NOVANANDA, ANDIE YAN SETIAWAN** yang kesemuanya beralamat kantor di beralamat di Jalan KS Tubun No. 01 Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah, berdasarkan surat tugas Nomor : B.6172-KC-VIII/ADK/08/2024 tanggal 21 Agustus 2024 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi dengan Nomor register 244/SK.Khusus/2024/PN Pwd tertanggal 27 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**KANTOR KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL), YANG DIWAKILI OLEH KEPALA KANTOR KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL). SELAKU PIMPINAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG,** beralamat di Gedung keuangan Negara II Lt 4 Jalan Imam Bonjol Nomor 1D Lamper Lor, Semarang, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ALOYSIUS YANIS DHANIARTO, PANGIHUTAN SIAGIAN, MOH. ARIF ROCHMAN, HASYA ILMA ADHANA, IWAN KURNIAWAN, DHIAN FAJAR SURYAWAN, HAENRY WASKITO JATI, KHALIS PRAYOGI, ARLINA HARYUNINGSIH, SOFRI, HENDRA CAHYONO, SITI ROKHAYAH, MUH. CHARIS, DWITO JOKO PRIYONO, LUKAS CARUS ADHI BIMO, BUDI KRISTYANTO, KAMSIDAH,** yang kesemuanya beralamat kantor di Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4, Jalan Imam Bonjol Nomor 1D, Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-497/MK.1/2024 tanggal 2 September 2024 yang

*Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*

**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

telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi dengan Nomor register 280/SK.Khusus/2024/PN Pwd tertanggal 17 September 2024, selanjutnya disebut sebagai

## **Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para Pihak;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi pada tanggal 13 Agustus 2024 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah nasabah (debitur) pada TERGUGAT I berdasarkan atas adanya Perjajian akad kredit pada sekitar bulan Agustus Tahun 2020. Yang dibuat dihadapan Notaris Moch. Farchan Ali Imron, SH. Selaku PPAT pada daerah kerja di Kabupaten Grobogan, sebagai agunan dan/ atau jaminan berupa:

- 1 ( satu ) bidang tanah beserta bangunan di atasnya yaitu Sertifikat Hak Milik ( SHM ), Nomor :17, Surat Ukur No. 16/ Gebangan/ 2007, tanggal 15 Agustus 2007, dengan luas ( +/- ) kurang lebih 241 m2 ( dua ratus empat puluh satu meter persegi), tercatat atas nama kepemilikan hak dari: 1. ( satu ) : Sdr. JUNAIDI,dan/ atau. 2. (dua) : Sdri. MONAFIAH;

2. Bahwa berdasarkan pada poin ke - 1 (satu), tersebut diatas. Terkait tentang penandatanganan Perjanjian Kredit telah menimbulkan hubungan hukum antara TERGUGAT I (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.), dengan PENGGUGAT (debitur), dan akibat hukum dengan ditandatanganinya suatu perjanjian adalah mengikatnya substansi perjanjian tersebut bagi para pihak yang menyepakatinya. Hal ini sesuai dengan amanat asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata dan Asas Konsesualisme pada Pasal 1320 KUHPerdata yang tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUHPerdata;

*Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*

#### 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

3. Bahwa PENGGUGAT telah berulang kali memohon dan/ atau meminta kepada TERGUGAT I untuk memberikan kebijakan pembayaran dalam penyelamatan kredit, mengingat usaha PENGGUGAT mengalami penurunan omset secara signifikan dikarenakan adanya pandemic Wabah Covid - 19, akan tetapi usaha permohonan dari PENGGUGAT diabaikan oleh TERGUGAT I;
4. Bahwa pada pertengahan bulan Juli 2024. PENGGUGAT, telah mencoba mengajukan negosiasi meminta waktu pelunasan untuk diberikan kelonggaran waktu hingga bulan february Tahun 2025, dan/ atau sampai pada bulan Desember akhir tahun 2025. Akan tetapi permohonan dari PENGGUGAT tidak diindahkan oleh TERGUGAT I, yang mana TERGUGAT I telah memutuskan untuk tetap mengajukan pendaftaran lelang kepada pihak TERGUGAT II tanpa mempertimbangkan permohonan-permohonan yang sudah diajukan oleh PENGGUGAT selaku nasabah (debitur);
5. Bahwa pada tanggal 29 Juli 2024. PENGGUGAT, telah mendatangi (Kantor Bank Rakyat Indonesia Cabang Purwodadi dan/ atau Kantor Bank Rakyat Indonesia Cabang Gubug), dengan maksud meminta informasi dan meminta dokumen berupa buku Tabungan kredit untuk dilakukan pencetakan, dan/ atau print out mutasi rekening kredit milik PENGGUGAT, dengan tujuan agar PENGGUGAT dapat mengetahui berapa kali pembayaran cicilan dan/ atau angsuran yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada pihak TERGUGAT I. akan tetapi TERGUGAT I tidak memberikan data (dokumen) apapun kepada PENGGUGAT;
6. Bahwa berdasarkan pada poinke- 4, dan/ atau pada poinke- 5 (lima), tersebut diatas. Pada tanggal 12 Juli 2024. PENGGUGAT, telah mengajukan dan/ atau mengirimkan surat yang ditujukan langsung kepada TERGUGAT I. Telah dibuktikan dengan tanda terima surat yang ditandatangani oleh (Sdr. NOOR MOESYAFAL), salah satu Pegawai pada Kantor Perbankan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Purwodadi. Sebagai permintaan untuk diberikan bukti berupa dokumen – dokumen akad kredit dan rincian – rincian pembayaran yang

*Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*

**Disclaimer**

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



telah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I. namun permintaan dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, tidak dilaksanakan dan/ atau tidak diberikan dokumen apapun terhadap PENGGUGAT, selaku nasabah (debitur) yang secara hukum berhak memperoleh informasi dan data secara lengkap sebagai bukti adanya sebuah perikatan antara kedua belah pihak;

7. Bahwa TERGUGAT I selaku Pihak dari Perbankan seharusnya melindungi dan/ atau menyelamatkan kredit dari PENGGUGAT selaku nasabah (debitur), sebagaimana dalam Peraturan BI No. PBI No. 2/ 15/ PBI/ 2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi BI No. 31/ 150/ Kep/ Dir. Tertanggal 12 November 1998. Tentang Restrukturasi Kredit sebagaimana diatur SE BI No. 7/ 190/ DPNP/ IDPNP. Tertanggal 27 Juni 2005 dan SE BI No. 7/ 319/ DPNP/ IDPNP. Tertanggal 27 Juni 2005. Tentang Kebijakan Restrukturasi Kredit disebutkan bahwa Restrukturasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain melalui :

- a. Penurunan sukubunga kredit;
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit;
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- d. Pengurangan pokok kredit;
- e. Penambahan fasilitas kredit;
- f. Konversikredit menjadi penyertaan modal sementara;

Bahwa hal ini juga dipertegas oleh POJK No.11/POJK. 03/2020. Dimana jenis bisnis usaha PENGGUGAT telah masuk dalam kriteria terdampak pelemahan ekonomi akibat Covid-19, sehingga Restrukturasi kredit atau keringanan kredit pada usaha yang terdampak wabah Virus Corona atau Covid - 19;

8. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 852/K/SIP/1972. Yang amar putusannya adalah "Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh jurusita sehingga sesuai hukum". Bahwa tindakan TERGUGAT I,

*Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



yang membuat Keputusan menyatakan status kredit PENGGUGAT sebagai nasabah (debitur) kredit macet tanpa melakukan tindakan penyelamatan - penyelamatan kredit sesuai pada poinke – 7 (tujuh), tersebut diatas. Tetapi faktanya TERGUGAT I telah melakukan tindakan – tindakan permohonan penjualan agunan/ jaminan PENGGUGAT. Dapat dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad);

9. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menyetujui adanya proses lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II. Namun kenapa lelang tersebut tetap berlangsung sementara PENGGUGAT tetap merasa keberatan karena kredit PENGGUGAT belum jatuh tempo sebagaimana ketentuan pada Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan bahwa“Si berutang/ debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatanya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.“Sedangkan faktanya jangka waktu kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I belum jatuh tempo/ belum lewatnya waktu sehingga disini tempo/ belum lewatnya waktu sehingga disini PENGGUGAT belum bias dikatakan sebagai Debitur dengan Kredit Macet”.;

10. Bahwa atas lelang tersebut yang akan dilaksanakan pada tanggal 14 Agustus 2024, oleh TERGUGAT II seharusnya dilakukan pengecekan terlebih dahulu mengenai Perjanjian Kredit yang dibuat apakah jangka waktu kredit masih ada/ belum lewat waktu, jika jangka waktu kredit masih ada sudah sepatutnya lelang tersebut yang dilakukan oleh TERGUGAT II melanggar Pasal 1238 KUHPerdara, atas perbuatan TERGUGAT II, sudah jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);

11. Bahwa oleh karena tindakan PARA TERGUGAT, sebagaimana dimaksud dalil posita diatas dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad), maka segala surat-surat, dan/ atau. Akta yang terbit untuk dan atas nama PARA TERGUGAT sejauh menyangkut agunan dan/ atau jaminan milik PENGGUGAT yaitu berupa:

*Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 17, Surat Ukur No. 16/ Gebangan/ 2007, tanggal 15 Agustus 2007, dengan luas ( +/- ) kurang lebih 241 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh satu meter persegi), tercatat atas nama kepemilikan hak dari : 1. (satu) : Sdr. JUNAIDI, dan/ atau. 2. ( dua ) : Sdri. MONAFIAH, dan/ atau;

- Berupa surat – surat lain yang terbit dari hubungan hukum apapun antara PARA TERGUGAT patut untuk dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;

12. Bahwa Pasal 1320 KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat), syarat kumulatif yang terdapat dalam Pasal tersebut yaitu :

- a. Adanya kesepakatan Para Pihak untuk mengikatkan diri;
- b. Kecakapan Para Pihak untuk membuat Perjanjian;
- c. Ada satu hal tertentu;
- d. Adanya suatu sebab yang halal;

Sementara itu dikatakan halal apabila sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara yaitu :

- a. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum;
- b. Tidak bertentangan dengan kesusilaan;
- c. Tidak bertentangan dengan dengan Undang-undang (dalam hal ini UU RI No. 8 Tahun 1999. Tentang Perlindungan Konsumen);

13. Bahwa berdasarkan ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999. Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 19 Bab VI. Tentang Tanggung Jawab Pelaku Usaha menyatakan bahwa :

Ayat 1 (satu), “Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/ atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/ atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”. Dan/ atau, ayat 2 (dua), “Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu), dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/ atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan Kesehatan, dan/ atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”. Ayat 4

*Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*

#### 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)



(empat), "Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu), dan ayat 2 (dua), tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan".

14. Bahwa segala tindakan PARA TERGUGAT sebagaimana uraian diatas baik perbuatan penjualan (eksekusi), maupun tindakan administrasi telah menimbulkan kerugian secara materil berupa biaya kepengurusan, transportasi sampai dengan biaya gugatan pada Pengadilan Negeri Purwodadi. Diperkirakan mengabiskan biaya sebesar Rp. 60.000.000,00-(enam puluh juta rupiah), dan kerugian agunan, dan/ atau jaminan yang telah masuk pada proses lelang sebesar Rp. 1.157.750.000,00- (satu milyar seratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

15. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka PARA TERGUGAT harus dibebani uang paksa (dwangsom), sebesar Rp. 500.000,00- (lima ratus ribu rupiah), untuk setiap hari keterlambatan, bila mana lalai untuk menjalankan putusan;

16. Bahwa Gugatan PENGGUGAT didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh PARA TERGUGAT. Maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya hukum banding, dan/ atau. Kasasi, dan/ atau. Peninjauan Kembali, dan/ atau Upaya Hukum lainnya (Uitvoerbaar bij voorad)

Maka berdasarkan fakta-fakta, dan/ atau bukti-bukti tersebut diatas. Kami memohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi yang terhormat untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah debitur yang baik dan harus dilindungi;

*Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



3. Menyatakan Keputusan TERGUGAT I yang menyatakan PENGGUGAT adalah debitur kredit macet merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);
4. Membatalkan Keputusan TERGUGAT II yang menyetujui permohonan lelang, dan/ atau menyetujui permohonan penjualan terhadap agunan dan/ atau jaminan dari TERGUGAT I merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);
5. Menyatakan bahwa atas tindakan dan/ atau, perbuatan yang dijalankan dan/ atau dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah Melawan Hukum sebagaimana dikemukakan diatas. Maka selayaknya PARA TERGUGAT dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Purwodadi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);
6. Menyatakan surat-surat, dan/ atau akta yang terbit untuk dan atas nama PARA TERGUGAT, sejauh menyangkut agunan dan/ atau jaminan milik PENGGUGAT, yaitu berupa:
  - 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan diatasnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 17, Surat Ukur No. 16/ Gebangan/ 2007, tanggal 15 Agustus 2007, dengan luas ( +/- ) kurang lebih 241 m2 (dua ratus empat puluh satu meter persegi), tercatat atas nama kepemilikan hak dari : 1. (satu) : Sdr. JUNAIDI, dan/ atau. 2. (dua) : Sdri. MONAFIAH, dan/ atau;
  - Surat – surat lain yang terbit dari hubungan hukum apapun antara PARA TERGUGAT dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat.
7. Menghukum PARA TERGUGAT mengganti kerugian materil sebesar Rp. 60.000.000,00- (enam puluh juta rupiah), dan ditambahkan dengan kerugian agunan dan/ atau jaminan yang telah masuk proses lelang sebesar Rp. 1.157.750.000,00- (satu milyar seratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), secara tanggung renteng;
8. Menghukum PARA TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom), sebesar Rp. 500.000,00- (lima ratus ribu rupiah);

*Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang berkaitan dengan penyelesaian perkara ini.

SUBSIDIAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Purwodadi berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil – adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2016 jo. Pasal 130 HIR, maka Majelis Hakim memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk menempuh lembaga mediasi, dan atas permintaan para pihak, lalu Majelis Hakim mengeluarkan Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd, tertanggal 17 September 2024, tentang Penunjukan Hakim Mediator dalam perkara ini yaitu menetapkan dan menunjuk saudara Horas El Cairo Purba, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi sebagai Hakim Mediator dalam proses Mediasi perkara nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tertanggal 15 Oktober 2024, ternyata tidak tercapai kesepakatan perdamaian antara Penggugat dan Para Tergugat, oleh karenanya pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan surat gugatan Penggugat tersebut diatas dan atas pembacaan surat gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

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

**A. DALAM EKSEPSI**

**1. GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

1. Bahwa Mencermati gugatan Penggugat tertanggal 13 Agustus 2024, yang menjadi permasalahan dalam perlawanan *quo* adalah terkait parate eksekusi atas lelang objek jaminan kredit yang berupa Tanah dan/atau bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 17, Desa Gebangan, Kecamatan Tegowanu, Kabupaten Grobogan, an. Junaidi dan Monafiah oleh Tergugat I;

*Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



2. Bahwa Lelang eksekusi obyek sengketa terjadi karena Penggugat telah wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit Nomor 464 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Moch Farchan Ali Imron, SH, Notaris di Kabupaten Grobogan beserta perubahan-perubahannya, dimana Perjanjian Kredit tersebut telah diikuti dengan pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 05088/2020 tanggal 26 November 2020, berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 793/2020 tanggal 21 Oktober 2020 yang dibuat oleh Moch Farchan Ali Imron, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Grobogan, untuk mengikat obyek sengketa guna menjamin hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga apabila Penggugat wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, maka agunan kredit yang telah diikat dengan hak tanggungan dilelang untuk memenuhi kewajiban Penggugat kepada Tergugat I;

3. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Moch Farchan Ali Imron, SH, dan Junaidi sebagai pihak dalam Gugatan Penggugat aquo, jelas gugatan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi syarat formal gugatan sesuai hukum acara yang berlaku yang mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil kurang pihak (plurium litis consortium), sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

## 2. PENGGUGAT TIDAK MELAKUKAN PRESTASI (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

1. Bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji dengan Tergugat I terhadap perjanjian yang sudah disepakati dan Penggugat yang telah lalai dalam memenuhi kewajiban kepada bank (Tergugat I). Bahwa Penggugat juga mengakui dalam dalil-dalilnya di Posita angka 3 atas tidak lancarnya angsuran pinjaman Penggugat.

Tidak lancarnya angsuran Penggugat atas kewajibannya sama saja dengan wanprestasi atau ingkar janji dari akad Perjanjian Kredit.

Gugatan demikian jelas mengada-ada, karena Penggugat sendiri tidak memenuhi kewajibannya (tidak ada prestasi) membayar hutang kepada bank selaku Tergugat I. Bank telah melakukan peringatan pertama,

*Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



peringatan kedua dan peringatan ketiga secara patut dan memberikan kesempatan agar Penggugat segera menyelesaikan kewajiban atas sisa hutangnya kepada Tergugat I.

Maka : Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi-eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan putusan menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengajukan jawaban pada pokok perkara sebagai berikut;
2. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan dalam eksepsi mohon dianggap telah pula disampaikan dalam pokok perkara;
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 Penggugat, nampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas dan mengada-ada, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut **DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN**. Sangat jelas bahwa Gugatan Penggugat dibuat hanya untuk menghambat proses penyelesaian kredit bermasalah Penggugat pada Tergugat I ;
5. Bahwa untuk mendudukan persoalan aquo pada permasalahan yang sebenarnya sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, perlu Tergugat I sampaikan hal-hal sebagai berikut :
6. Bahwa Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada Monafiah (Penggugat) dan Junaidi (Suami Penggugat) awalnya sebesar pokok Rp. 875.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu selama 168 (seratus enam puluh delapan) bulan sehingga harus lunas pada tanggal 20 Juli 2034 sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit

*Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



Nomor 464 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh Moch Farchan Ali Imron, SH, Notaris di Kabupaten Grobogan.

7. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit tersebut di atas, Penggugat telah menyerahkan agunan tambahan berupa tanah dan/atau bangunan sesuai bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan berupa :Sebidang tanah hak milik sesuai SHM No. 17, Desa Gebangan, Kecamatan Tegowanu, Kabupaten Grobogan, an. Junaidi dan Monafiah, diikat Hak Tanggungan peringkat I senilai Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) 05088/2020 tanggal 26 November 2020, berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 793/2020 tanggal 21 Oktober 2020;

Adapun pemberian hak tanggungan atas masing-masing obyek sengketa telah dilakukan oleh pemiliknya sendiri secara sah yang namanya tertera dalam bukti kepemilikan obyek sengketa yaitu Junaidi dan Monafiah.

Dengan demikian terlihat jelas bahwa pengikatan jaminan atas agunan kredit (obyek sengketa) sudah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan dibebaninya Hak Tanggungan pada objek sengketa, mengandung konsekuensi yuridis yaitu apabila Penggugat cidera janji/wanprestasi, maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan BERHAK melakukan eksekusi objek sengketa untuk mendapatkan pelunasan kredit Penggugat apabila Penggugat cidera janji/wanprestasi sebagaimana dimaksud Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan Atas Tanah Berikut Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang menyatakan:

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)

*Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



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

8. Bahwa Sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita gugatannya angka 3 bahwa usaha Penggugat mengalami penurunan sehingga kemampuan mengangsurnya menurun atau tersendat-sendat. Berdasarkan pengakuan yang demikian jelas bahwa Penggugat mengakui bahwa Penggugat telah tidak melaksanakan kewajiban mengangsur kreditnya kepada Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit yang telah disepakati (cidera janji/wanprestasi), sehingga secara yuridis sebagai Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 20 UUHT di atas, Tergugat berhak melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa;

9. Bahwa Sehubungan dengan cidera janji/wanprestasi yang kembali dilakukan oleh Penggugat, Tergugat I terus melakukan penagihan kepada Penggugat, namun Penggugat tidak kunjung melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit dan/atau melunasi kredit., meskipun demikian Tergugat I masih beritikad baik memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya dengan menyampaikan peringatan-peringatan kepada Penggugat melalui dengan surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat No. B.3741-KC-VIII/ADK/05/2023 tanggal 11 Mei 2023 perihal Surat Peringatan I.
- b. Surat No. B. 4580-KC-VIII/ADK/06/2023 tanggal 07 Juni 2023 perihal Surat Peringatan II.
- c. Surat No. B. 5343-KC-VIII/ADK/06/2023 tanggal 26 Juni 2023 perihal Surat Peringatan III.

Dalam surat peringatan-surat peringatan tersebut di atas, Tergugat I juga telah mencatatkan jumlah kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, beserta rinciannya, dengan demikian sudah selayaknya dalil Penggugat angka 5 yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat tidak diberikan

*Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



rincian jumlah kewajiban Penggugat, sudah selayak ditolak untuk seluruhnya.

Surat peringatan-surat peringatan, dari Tergugat I tersebut ternyata juga tidak ditanggapi dengan baik oleh Penggugat dan tetap tidak ada itikad baik serta upaya nyata dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya.. Dengan demikian, oleh karenanya Tergugat I menempuh upaya penyelesaian kredit melalui penjualan lelang atas dasar Pasal 6 UUHT(Parate Eksekusi) dengan bantuan Tergugat II ;

10. Bahwa Dalam rangka melaksanakan hak tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa (dhi. SHM No. 17, Desa Gebangan, Kecamatan Tegowanu, Kabupaten Grobogan, an. Junaidi dan Monafiah) kepada Tergugat II melalui Surat No. B. 2540-KC-VIII/ADK/04/2024 tanggal 05 April 2024 perihal Permohonan Lelang Agunan.

Permohonan tersebut ditindaklanjuti oleh Tergugat II melalui Surat No. S-4084/KNL.0901/2024 tanggal 10 Juli 2024 perihal Penetapan Jadwal Lelang dengan memberikan penetapan Hari dan Tanggal Lelang, yaitu :

Hari : Rabu  
Tanggal : 14 Agustus 2024  
Batas Akhir Penawaran : 11.15 Waktu Server sesuai WIB  
Tempat : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, Gedung Keuangan Negara II, Lt.4 Jl Imam Bonjol, No.1D, Semarang.

11. Bahwa Atas dasar penetapan hari dan tanggal lelang tersebut, Tergugat I sesuai persyaratan yang diminta telah melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Pembuatan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman tempel/selebaran tanggal 16 Juli 2024.
- 2) Pengumuman Lelang kedua melalui Surat Kabar Jateng Pos terbitan tanggal 31 Juli 2024

*Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



3) Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang kepada Debitur/Penggugat melalui surat No. B.4991-KC-VIII/ADK/07/2024 tanggal 12 Juli 2024.

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai jadwal yaitu tanggal 14 Agustus 2024, dengan hasil objek sengketa tidak laku terjual lelang, karena tidak ada yang melakukan penawaran.

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Gugatan Penggugat angka 3 dan angka 7, yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat telah meminta dilakukakan restrukturisasi kredit Penggugat, namun Tergugat I tidak memperdulikan permohonan Penggugat tersebut.

Dalil Penggugat yang demikian merupakan dalil yang memutar balikkan fakta yang terjadi sehingga patut untuk ditolak untuk seluruhnya.

Berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) Nomor : B.3151-KC-VIII/ADK/04/2021 tanggal 20 April 2021, kredit Penggugat telah dilakukan restrukturisasi, dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Pembayaran Pokok ditunda selama 6 (enam) bulan pada angsuran ke 1 sampai dengan ke 6, semenjak restrukturisasi kredit.
- b. Pembayaran bunga selama 6 (enam) bulan sebesar Rp.4.000.000,-(empat juta rupiah) pada angsuran ke 1 sampai dengan ke 6, dan seluruh kewajiban bunga yang ditunda, dibayarkan pada Juli 2034 (jatuh tempo kredit).
- c. Dengan ditandatanganinya SPPK, Penggugat setuju untuk dilakukan restrukturisasi kredit Penggugat, dan SPPK ini merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit

Namun demikian, walaupun telah dilakukan restrukturisasi kredit, Penggugat tetap juga tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I, sebagaimana tercantum dalam restrukturisasi kredit, sehingga selaku pemegang hak tanggungan Tergugat I berhak melakukan lelang eksekusi atas obyek sengketa, sehingga dalil Penggugat angka 4 yang pada intinya Penggugat telah memohon untuk diberikan kelonggaran

*Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga bulan Februari 2025, merupakan dalil yang tidak relevan, mengingat faktanya Tergugat I sudah memberikan waktu yang sangat lama, mengingat berdasarkan catatan pembukuan Tergugat I, Penggugat tidak pernah melakukan kewajiban pembayaran angsuran sejak bulan Oktober 2022 sampai dengan sekarang, sehingga posisi tanggal 29 Oktober 2024, total kewajiban Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 943.505.560,- dengan rincian sebagai berikut :

- |    |                    |                   |
|----|--------------------|-------------------|
| a. | Sisa Pokok sebesar | Rp. 818.693.087,- |
| b. | Bunga Berjalan     | Rp. 116.731.186,- |
| c. | Denda              | Rp. 7.757.920,-   |
| d. | Denda Berjalan     | Rp. 323.367,-     |

13. Bahwa Di dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 14/15/PBI/2012, telah diatur bahwa bank wajib memiliki kebijakan mengenai restrukturisasi kredit.

Untuk memenuhi amanat dari PBI tersebut, Tergugat I telah memiliki kebijakan mengenai Restrukturisasi kredit dan hapus buku dan /atau hapus tagih yang tersusun dalam Surat Edaran tentang Restrukturisasi kredit.

Kebijakan Restrukturisasi kredit tersebut berlaku dan diberikan kepada semua debitur baik debitur besar maupun debitur kecil dan Mikro dengan kriteria-kriteria sesuai amanat dari PBI No. 14/15/PBI/2012, yaitu:

- Kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga dan
- Masih mempunyai prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kreditnya direstrukturisasi,
- Menunjukkan itikad yang positif untuk bekerjasama (kooperatif) terhadap upaya restrukturisasi kredit yang akan dijalankan.

Adapun jenis-jenis restrukturisasi kredit yang dapat diberikan kepada Debitur bergantung pada kondisi debitur yaitu meliputi:

- Perubahan tingkat suku bunga kredit,
- Pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda/penalty,
- Perpanjangan jangka waktu kredit/penjadwalan kembali,
- Penambahan fasilitas kredit/suplesi kredit,

*Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



- e. Pengambilalihan asset debitur,
- f. Pembayaran sejumlah kewajiban bunga yang dilakukan kemudian,
- g. Perubahan skim kredit dan cara angsuran,
- h. Penjualan agunan,
- i. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara
- j. Kombinasi dari jenis restrukturisasi dari huruf a sd huruf i

Apabila debitur-debitur bermasalah/pemilik kredit macet tidak memenuhi kriteria tersebut di atas maka kreditnya tidak dapat direstrukturisasi. Walaupun kriteria-kriteria tersebut terpenuhi, jenis-jenis restrukturisasinyapun disesuaikan dengan kondisi debitur yang bersangkutan dan bukan tidak mungkin jenis restrukturisasinya berupa penjualan agunan.

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 8 yang pada intinya mendalilkan bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penailhan resmi oleh Jurusita sehingga sesuai hukum.

Dalil Penggugat yang demikian nyata-nyata tidak benar dan menunjukkan bahwa Penggugat tidak memahami dan tidak mengikuti perkembangan hukum khususnya mengenai wanprestasi

Dalam pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUHPer sudah jelas bahwa Penggugat telah Cidera Janji hal mana tersebutkan :

- Lalai memenuhi perjanjian
- Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau
- Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan

Dan lebih spesifik lagi pasal 1763 KUHPer mengatakan, tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan.

Selanjutnya M. Yahya Harahap SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan



Pengadilan, hal. 454 yang menyatakan bahwa WANPRESTASI terjadi apabila debitur:

- a. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali,
- b. Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
- c. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 9, 10, dan 11 yang pada intinya mendalilkan bahwa kredit Penggugat belum jatuh tempo, sehingga obyek sengketa tidak dapat dilelang.

Dalil Penggugat yang demikian merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali sehingga patut untuk ditolak untuk seluruhnya.

Sebelum SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dikeluarkan, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 573 K/Ag/2016 telah memutuskan bahwa bank/pihak kreditur berwenang untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan melakukan lelang karena debitur telah wanprestasi walau perjanjian belum jatuh tempo.

Bahwa Penggugat terbukti telah tidak membayar angsuran hutang sesuai Aqad Pembiayaan Murabahah Nomor 716 tanggal 27 Agustus 2009, dan atas perbuatan Penggugat yang tidak membayar angsuran tersebut, pihak Tergugat I (PT. Bank BTN Persero Tbk Kanca Syariah Cirebon) telah mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu pada bulan Mei 2012, Agustus 2012 dan Januari 2013 agar Penggugat membayar hutang/angsurannya namun tidak diindahkan oleh Penggugat, dengan demikian perbuatan Penggugat tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi;

Bahwa oleh karena Penggugat telah wanprestasi, maka Tergugat I (PT. Bank BTN Persero Tbk Kanca Syariah Cirebon) berwenang/berhak mengajukan permohonan pelelangan atas obyek yang dijadikan jaminan dalam Aqad Pembiayaan Murabahah tersebut kepada Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon);

Bahwa Tergugat I (PT. Bank BTN Persero Tbk Kanca Syariah Cirebon) telah mengajukan permohonan pelelangan terhadap obyek jaminan sesuai dengan prosedur yang berlaku, demikian pula Tergugat II (Kantor

*Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon) selaku instansi yang berwenang melakukan lelang telah melaksanakan tugas sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan Tergugat III selaku pemenang lelang terbukti sebagai pembeli yang beriktikad baik, karena pembelian obyek lelang tersebut dilakukan dalam pelelangan yang terbuka untuk umum

Pada tahun yang sama, sikap tersebut semakin ditegaskan dengan melalui Putusan Nomor 192 K/Ag/2017. Dalam salah satu pertimbangannya disebutkan:

Bahwa meskipun akad belum jatuh tempo akan tetapi telah terbukti Tergugat I tidak melakukan pembayaran sesuai dengan yang diperjanjikan maka Tergugat I telah wanprestasi dan masalah wanprestasi tidak harus menunggu akad selesai, sesuai dengan ketentuan Sema Nomor 4 Tahun 2016 rumusan hukum Kamar Agama angka 3: "Hak tanggungan dan jaminan hutang lainnya dalam akad ekonomi syariah tetap dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai ketentuan yang berlaku", sehingga gugatan Penggugat tidak prematur

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 13, 14 jo petitum angka 7, yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat mengalami kerugian-kerugian berupa :

- a. Kerugian Materiil berupa biaya transportasi, biaya gugatan sebesar Rp.60.000.000,-(enam puluh juta rupiah),
- b. dan kerugian agunan yang telah rusak akibat proses lelang sebesar Rp. 1.157.750.000,-(satu milyar seratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

Bahwa permohonan ganti kerugian biaya transportasi, biaya gugatan, dan kerugian kerusakan agunan yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak relevan dengan fakta hukum yang ada dan menciderai kepentingan hukum Tergugat I sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik. **DALAM PERKARA A QUO, PIHAK YANG BERHUTANG DAN BELUM MELAKUKAN PEMBAYARAN HUTANG ADALAH DEBITUR (in casu PENGGUGAT)SEHINGGA OLEH KARENANYA TERGUGAT I**

*Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



MENDERITA KERUGIAN KARENA TIDAK TERBAYARNYA KEWAJIBAN POKOK, BUNGA, DAN DENDA PINJAMAN. DAN ATAS DASAR APA PENGGUGAT MEMINTA GANTI KERUGIAN KEPADA TERGUGAT I SEMENTARA NYATA-NYATANYA PENGGUGAT MASIH MEMILIKI HUTANG YANG MENUNGGAK PADA TERGUGAT I.

Selanjutnya terkait penggantian kerugian Immateriil seharusnya berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 1371 ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan. Pedoman selanjutnya mengenai ganti kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum bisa kita lihat dalam Pasal 1372 ayat (2) KUHPerdara yang isinya menyatakan: “Dalam menilai suatu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan, dan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 7 Oktober 1976 Nomor 196K/Sip/1974 pada intinyadalam menilai jumlah ganti rugi immateriilperlu ditinjau kedudukan kemasyarakatan dari pihak yang dirugikan tersebut. Dalam hal inipun harus dibuktikan adanya relevansi hukum antara kerugian immateriil yang diderita (quod non) dikaitkan dengan status kemasyarakatan Penggugat.

Lebih lanjut, telah terdapat Yurisprudensi berkaitan dengan tuntutan imateriil dalam pemenuhan gugatan Immateriil dalam Putusan Mahkamah Agung No. 650/PK/Pdt/1994 yang menyatakan bahwa “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan”.

Lagipula, ganti rugi materiil/ imateriil tersebut haruslah jelas tolak ukurnya dan perincian kemanfaatannya agar tidak menciderai keadilan bagi pihak-pihak berperkara lainnya. Oleh karena itu, mengingat tuntutan – tuntutan Penggugat sangat tidak berdasar maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak tuntutan materiil dan imateriil dimaksud.

*Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



17. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita angka 15 jo. petitum Penggugat angka 8, yang memohon agar Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) apabila setiap hari tidak memenuhi putusan a quo.

Posita dan Petitum Penggugat yang demikian semakin menunjukkan bahwa gugatan Penggugat a quo hanya akal-akalan Penggugat saja dan mengindikasikan adanya iktikad tidak baik dan niat jahat dari Penggugat untuk tidak menyelesaikan kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I, sehingga sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya.

Hal ini menunjukkan pula bahwa Penggugat juga tidak memahami hakekat dari uang paksa (dwangsom). Sesuai pengarahan mantan Ketua Mahkamah Agung RI, Dr. H. Harifin A. Tumpa, SH. MH dalam acara Penutupan Rakerda Pengadilan Tinggi Sumut tanggal 30 Nopember 2012, uang paksa (dwangsom) merupakan upaya paksa tidak langsung yang bertujuan untuk memaksa secara psychis kepada terdakwa agar bersedia melaksanakan isi putusan hakim.

Uang paksa (dwangsom) tersebut hanya dapat dikenakan dalam hal terdakwa dihukum untuk melakukan suatu perbuatan. Di samping itu dalam praktek peradilan uang paksa (dwangsom) juga tidak dapat diterapkan terhadap penghukuman yang selalu dapat dipaksakan pemenuhannya misalnya melalui upaya eksekusi.

Atas dasar hal tersebut jelas bahwa tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) yang diajukan Penggugat dengan dasar agar Tergugat tidak lalai melaksanakan putusan perkara a quo dalah tidak tepat dan tidak berdasar.

18. Bahwa Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. harus ada perbuatan;
- b. perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. ada kerugian;

*Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



- d. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. ada kesalahan (schuld).

Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Ada unsur kesengajaan ;
- Ada unsur kelalaian (negligence culpa) ;

Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang diuraikan di atas, telah diperoleh FAKTA HUKUM bahwa dalam hal ini Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I dikarenakan Penggugat telah lalai dalam hal memenuhi kewajibannya membayar angsuran sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditanda tangani.

Namun demikian, ternyata tidak satupun dalil-dalil Penggugat yang Penggugat ajukan khususnya terhadap Tergugat I yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Oleh karena apa yang dilakukan Tergugat I adalah telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Sebaliknya justruPenggugat yang telah merugikan Tergugat I dengan tidak melakukan pembayaran kewajiban hutangnya yang mana seharusnya danatersebut bisa Tergugat I berikan dan salurkan kembali kepada debitur-debitur lain yang membutuhkan.

19. Bahwa Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas terlihat dengan sangat jelas bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa oleh Tergugat I telah dilakukan dengan benar sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan No. 122/2023 tanggal 21 November 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat serta tidak dapat dibatalkan.

20. Bahwa Dengan demikian tidak ada satu perbuatan Tergugat I yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak ada perbuatan Tergugat I yang merupakan perbuatan melawan hukum, karena segala

*Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



perbuatan Tergugat I mulai dari pemberian kredit, pengikatan jamnan sampai dengan upaya penagihan dan nantinya lelang eksekusi agunan telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, dan dengan sepengetahuan pihak-pihak terkait (dhi. Debitur/Penggugat selaku pemilik obyek sengketa). Sehingga tidak ada perbuatan "cacat hukum" yang dimaksudkan oleh Penggugat;

Maka berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

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

A. Akar Permasalahan a quo Adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, maka perlu Tergugat II sampaikan hal yang paling penting yaitu dasar permasalahan perkara a quo.
2. Bahwa Penggugat telah mengakui dirinya melakukan wanprestasi dengan menyatakan Penggugat mengalami kesulitan pembayaran angsuran kepada Tergugat I sebagaimana dalil angka 5 halaman 3 yang menyatakan:

"5. Bahwa awalnya Penggugat lancar dalam pembayaran Angsuran kredit kepada Tergugat I, kemudian dalam berjalannya waktu Penggugat mengalami kesulitan pembayaran Angsuran kepada Tergugat I, dikarenakan:

- Pandemi Covid-19 yang berdampak pada Usaha yang sedang dilakukan Penggugat.
- Usaha Penggugat dalam kondisi tidak stabil;"

3. Bahwa dengan diakui secara tegas oleh Penggugat dirinya melakukan wanprestasi dan pada faktanya Objek Perkara telah diikat dengan Hak

*Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



Tanggungans Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 793/2020 tanggal 21 Oktober 2020, dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 05508/2020 tanggal 26 November 2020, Nomor 06597/2018 tanggal 19 Desember 2018, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa harus melalui pengadilan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

4. Bahwa Tergugat I selaku Kreditur telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat selaku Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, melalui:

a. Surat Peringatan I Nomor B.3741/KC-VIII/ADK/05/2023 tanggal 11 Mei 2023;

b. Surat Peringatan II Nomor B.4580/KC-VIII/ADK/06/2023 tanggal 7 Juni 2023;

c. Surat Peringatan III Nomor B.5343/KC-VIII/ADK/06/2023 tanggal 26 Juni 2023.

5. Bahwa meskipun demikian, Penggugat selaku Debitur tetap tidak menyelesaikan kewajibannya sehingga Penggugat dinyatakan wanprestasi sebagaimana Surat Pernyataan Nomor B.2547-KC-VIII/ADK/04/2024 tanggal 5 April 2024 dan dilanjutkan dengan mengajukan lelang terhadap Objek Perkara kepada Tergugat II.

6. Bahwa keadaan Penggugat selaku Debitur yang dinyatakan wanprestasi tersebut telah selaras dengan bunyi ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila Debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus

*Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

7. Berdasarkan isi Pasal 1243 KUH Perdata dimaksud, setidaknya terdapat 3 unsur wanprestasi, yaitu:

- a. ada perjanjian;
- b. ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan
- c. telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.

8. Bahwa lebih lanjut, menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul “Hukum Perjanjian”, Debitur dapat dikatakan melakukan wanprestasi jika:

- a. tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan;
- b. memenuhi prestasi dengan tidak sebagaimana mestinya;
- c. memenuhi prestasi tidak sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan; dan
- d. melakukan hal yang dilarang menurut kontrak yang telah disepakati.

9. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat angka 8 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan pernyataan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh jurusita adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum.

10. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka pelaksanaan lelang telah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga pengajuan gugatan Penggugat tersebut sangat aneh dan memperlihatkan iktikad buruknya untuk menutupi kesalahannya sendiri.

#### B. Uraian Fakta Hukum atas Objek Sengketa

1. Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat II sebelumnya, diketahui fakta hukum yaitu objek sengketa merupakan agunan dan/atau jaminan dalam Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Penggugat.

2. Bahwa Objek Perkara telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat pertama sebagaimana dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 793/2020 tanggal 21 Oktober 2020 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 05508/2020 tanggal 26 November 2020.

*Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



3. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan UU Hak Tanggungan yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit yang dijamin dengan hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

4. Bahwa in casu telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian a quo, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi atas kekuasaannya sendiri dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.

5. Bahwa ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyatakan:

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

Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

6. Bahwa atas dasar hal tersebut, Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang Objek Perkara a quo kepada Tergugat II sebagai konsekuensi dari perbuatan wanprestasi Penggugat selaku Debitur. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang

*Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

### C. Kedudukan KPKNL sebagai Perantara

1. Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satu tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
2. Bahwa UU Hak Tanggungan memberikan kekuasaan bagi Kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) in casu Tergugat II.
3. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara a quo 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 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf d PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.
4. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara a quo karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor B.2540-KC-VIII/ADK/04/2024 tanggal 5 April 2024 dari Tergugat I selaku Penjual/Kreditur sehingga kedudukan Tergugat II dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat II selaku penjual.
5. Bahwa quod non Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggungjawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Kisaran/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi

*Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor B.2547-KC-VIII/ADK/04/2024 tanggal 5 April 2024.

6. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang a quo, Tergugat II selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10 PMK Lelang.

#### D.Uraian Prosedur Lelang

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita maupun petitumnya yang menyatakan lelang terhadap Objek Perkara yang dilakukan oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum.
2. Bahwa dalam permasalahan a quo Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai dengan 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 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang). Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.
3. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan adanya permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Nomor B.2540-KC-VIII/ADK/04/2024 tanggal 5 April 2024 dari Tergugat I.
4. Bahwa dalam permohonan lelangnya, Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang antara lain:
  - a. Copy Perjanjian Kredit Nomor 464 tanggal 20 Juli 2020/27 Juni 2019;

*Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



- b. Copy Surat Peringatan I Nomor B.3741/KC-VIII/ADK/05/2023 tanggal 11 Mei 2023;
- c. Copy Surat Peringatan II Nomor B.4580/KC-VIII/ADK/06/2023 tanggal 7 Juni 2023;
- d. Copy Surat Peringatan III Nomor B.5343/KC-VIII/ADK/06/2023 tanggal 26 Juni 2023;
- e. Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 17/Gebangan atas nama 1. Junaidi 2. Monafiah seluas 241 m<sup>2</sup>;
- f. Copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 05508/2020 tanggal 26 November 2020, Nomor 06597/2018 tanggal 19 Desember 2018;
- g. Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 793/2020 tanggal 21 Oktober 2020;
- h. Surat Pernyataan Nomor B.2547-KC-VIII/ADK/04/2024 tanggal 5 April 2024;
- i. Laporan Penaksiran Nomor B.1532/KC-VIII/ADK/03/2024 tanggal 18 Maret 2024.

5. Bahwa dokumen-dokumen tersebut telah diserahkan dalam permohonan lelangnya sehingga sesuai Pasal 25 PMK Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

6. Bahwa selanjutnya atas surat permohonan lelang tersebut, Tergugat II menindaklanjutinya dengan mengirimkan Surat Penetapan Lelang Nomor S-4084/KNL.0901/2024 tanggal 10 Juli 2024 kepada Tergugat I.

7. Bahwa dalam surat tersebut, Tergugat II telah menyampaikan kepada Tergugat I terkait penetapan jadwal lelang yang akan dilaksanakan hari Rabu, 14 Agustus 2024 dan meminta kepada Tergugat I untuk melakukan hal-hal yang harus dilakukan sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana ketentuan yang berlaku.

8. Bahwa rencana pelaksanaan lelang a quo telah diumumkan kepada khalayak melalui Selebaran tanggal 16 Juli 2024 dan Surat Kabar Harian "Jateng Pos" tanggal 31 Juli 2024.

*Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



9. Bahwa hasil pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 1165/09.01/2024-01 tanggal 14 Agustus 2024 sebagai akta autentik dengan hasil tidak ada penawaran sehingga tidak ada peralihan kepemilikan/status hukumnya dan kembali menjadi barang jaminan.

#### E. Bantahan Tergugat II Atas Dalil-Dalil Penggugat

1. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat yang Menyatakan Tergugat II Seharusnya Melakukan Pengecekan Terlebih Dahulu Mengenai Jangka Waktu Perjanjian Kredit

a. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya angka 10 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II seharusnya melakukan pengecekan terlebih dahulu mengenai jangka waktu perjanjian kredit.

b. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangatlah keliru dan tidak berdasar hukum karena Tergugat II hanya mempunyai kewenangan untuk memeriksa legalitas formal subjek dan objek lelang permohonan lelang.

c. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 PMK Lelang telah secara tegas menyatakan bahwa legalitas formal subjek dan objek lelang yaitu suatu kondisi di mana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan pejabat lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang dan objek lelang dapat dilelang.

d. Bahwa sebagaimana telah disampaikan sebelumnya, permohonan lelang yang diajukan Penggugat telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga berdasarkan Pasal 25 PMK Lelang maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang dimaksud.

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dalil Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak.

2. Tergugat II Menolak Tuntutan Ganti Kerugian yang Diajukan Penggugat

*Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



- a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak petitum Penggugat angka 7 dan 8 yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil sebesar Rp1.217.750.000,- (satu miliar dua ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan dwangsom sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) /hari secara tanggung renteng kepada Para Tergugat.
- b. Bahwa tuntutan tersebut merupakan tuntutan yang tidak berdasarkan hukum karena 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.
- c. Bahwa selain itu dalam pelaksanaan lelang a quo tidak ada penawaran/tidak laku terjual sehingga tidak ada peralihan kepemilikan/status hukumnya dan kembali menjadi barang jaminan sehingga dalil yang menyatakan bahwa terdapat kerugian materiil dari agunan yang dilelang adalah tidak benar.
- d. Bahwa Tergugat II merupakan perantara pelaksanaan lelang berdasarkan permohonan Tergugat I selaku Penjual sebagaimana Surat Permohonan Lelang Nomor B.2540-KC-VIII/ADK/04/2024 tanggal 5 April 2024 sehingga secara hukum tidak dapat dibebankan ganti kerugian kepada Tergugat II.
- e. Bahwa quon non Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggungjawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Semarang/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor B.2547-KC-VIII/ADK/04/2024 tanggal 5 April 2024.
- f. 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.

*Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



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

1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 Nomor 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.

2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 Nomor 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.

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

3. 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) oleh Majelis Hakim.

#### F.SIMPULAN

1. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan sebelumnya, maka dapat Tergugat II berikan kesimpulan sebagai berikut:

a. Penggugat terbukti telah diberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali namun tetap tidak memenuhi kewajibannya sehingga sudah sepatutnya dinyatakan wanprestasi atas Perjanjian Kredit, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 UU Hak Tanggungan, Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa harus melalui pengadilan, serta mengambil pelunasan piutangny dari hasil penjualan tersebut.

*Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



b. Bahwa sesuai hukum, Tergugat II hanya mempunyai kewenangan untuk memeriksa legalitas formal subjek dan objek lelang permohonan lelang.

c. Tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

d. Dalam pelaksanaan lelang a quo tidak ada penawaran/tidak laku terjual sehingga tidak ada peralihan kepemilikan/status hukumnya dan kembali menjadi barang jaminan.

e. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat II atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tidak terpenuhi, sehingga petitum Penggugat yang meminta agar meminta pembatalan lelang a quo sudah sepatutnya ditolak.

2. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil para penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain tidak berkaitan dengan Tergugat II, juga tidak berdasarkan hukum.

## G. PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan pelaksanaan lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1165/09.01/2024-01 tanggal 14 Agustus 2024 adalah sah;
4. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian materiil dan dwangsom yang ditujukan kepada Tergugat II;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

*Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Repliknya pada tanggal 12 November 2024 serta Para Tergugat telah mengajukan Duplik masing-masing pada tanggal 19 November 2024;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan dengan acara pembuktian yang telah ditentukan Pihak Penggugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut melalui panggilan e summons yang dibuat dan dikirim oleh Agus Sriyanto, Jurusita pada Pengadilan Negeri Purwodadi terhadap Persidangan pada tanggal 03 Desember 2024 yang telah dikirim pada tanggal 26 November 2024, terhadap Persidangan 17 Desember 2024 yang telah dikirim pada tanggal 10 Desember 2024 dan terhadap Persidangan 16 Januari 2015 yang telah dikirim pada tanggal 10 Januari 2025, yang kesemuanya dibacakan di persidangan, bahkan setelah Penggugat diberikan surat teguran untuk membayar tambahan panjar biaya perkara Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd oleh Pelaksana tugas Panitera Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 12 Desember 2024;

Menimbang, bahwa terhadap ketidakhadiran Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak serius dan lalai atas kewajibannya menghadiri persidangan dan untuk membuktikan gugatannya, serta oleh karena terhadap pokok perkara belum dilakukan pemeriksaan pembuktian, maka pada prinsipnya Para Tergugat belum terbukti merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ternyata bahwa tidak datangnya Penggugat disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga gugatan itu harus dinyatakan gugur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan gugur maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 124 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

*Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan bahwa perkara gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd, gugur;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp536.000,00 (lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi, pada hari Jumat, tanggal 24 Januari 2025, oleh kami, Erwino Mathelis Amahorseja, S.H., sebagai Hakim Ketua, Abraham Amrullah, S.H., M.Hum dan Rifin Nurhakim Sahetapi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd tanggal 13 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Warkhamni Eka Nurhayati, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihardiri Penggugat maupun kuasanya serta Para Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Abraham Amrullah, S.H., M.Hum

Erwino Mathelis Amahorseja, S.H.

Rifin Nurhakim Sahetapi, S.H.

Panitera Pengganti,

Warkhamni Eka Nurhayati, S.H.

#### Perincian biaya:

- |                                  |               |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 1. Biaya Pendaftaran.....        | Rp 30.000,00  |               |
| 2. Biaya Proses.....             | Rp 150.000,00 |               |
| 3. Panggilan dan Pemberitahuan.. |               | Rp 306.000,00 |
| 4. PNBP.....                     | Rp 30.000,00  |               |

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Meterai.....	Rp	10.000,00
6. Redaksi.....	Rp	10.000,00+
Jumlah.....	Rp	536.000,00 (lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Halaman 37 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Pwd

**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)