



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Jimmy Kurniawan Susanto, NIK : 3578092811780001, tempat lahir : Bojonegoro, Umur/tanggal lahir : 42 Tahun/ 26 November 1978, Jenis Kelamin : Laki-laki, Kebangsaan : Indonesia, Tempat tinggal: Jalan Jaksa Agung Suprpto Rt.04 Rw.01 Kelurahan Karangpacar Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro Propinsi Jawa Timur, Agama Katolik, Pekerjaan : Wiraswasta, Status perkawinan : Kawin, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.0222-G/S.KUASA/12/2020 tanggal 28 Desember 2020. Dalam hal ini pihak Penggugat memberikan kuasa kepada Agung Hartanto, SH, adalah Advokat pada Kantor Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum “ DUTA WONG CILIK “ Kabupaten Bojonegoro - Jawa Timur, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Bojonegoro dengan register nomor 01/SKH/2021 Tanggal 4 Januari 2021, Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

LAWAN

1. PT..BANK PANIN, Tbk Kantor Cabang Pembantu Bojonegoro, berkedudukan di Jalan Untung Suropati No.28 Bojonegoro, Donny Hartono sebagai Kepala Cabang. dalam hal ini Tergugat I memberi kuasa kepada Adi Suroyo, SH, alamat Jl. Imam Bonjol No.42 Bojonegoro, Berdasarkan surat kuasa khusus nomor 02/SK.Tg/AS/I/2021 Tanggal 20 Januari 2021, dan telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro dengan register nomor 24/SKH/2021, tanggal 28 Januari 2021;
Selanjutnya disebut : Tergugat I.;
2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, berkedudukan di jalan Indrapura No.5-Gedung Keuangan Negara Lt.2 Surabaya, dalam hal ini Tergugat II memberi kuasa kepada Andi Pardede, S.E, MBA, Awalludin Ikhwan S.E, M.Ec.Dev, Hati Yuni Kustinigsih S.E, Rita Kartika Wardani, S.H, Andiar Suryanto, S.H, Reonaldo Andre Menayang, yang kesemuanya adalah Pimpinan dan Pegawai KPKNL Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus nomor SKU-

Halaman 1 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

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

11/MK.6/WKN.10/2021 Tanggal 18 Januari 2021, dan telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro dengan register nomor 38/SKH/2021 tanggal 15 Februari 2021 dan surat tugas Nomor ST-69/WKN.10/KNL.01/2021 tanggal 18 Januari 2021. Selanjutnya disebut : Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 4 Januari 2021 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan kredit Pinjaman Rekening Koran-Small Medium Business (PRK-SMB) kepada TERGUGAT I dengan jumlah pokok kredit Rp7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan tanah dan bangunan dengan SHM No.671 atas nama Jimmy Kurniawan Susanto seluas 1.781 M2 yang terletak di jalan Jaksa Agung Suprpto No.155, kelurahan Karang Pacar,kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro, Propinsi Jawa Timur, selanjutnya PENGGUGAT mengalami kesulitan dalam pembayaran;
2. Bahwa atas hutang tersebut PENGGUGAT telah melakukan negosiasi untuk penjadwalan ulang kembali atau memberikan keringanan atas hutang tersebut, akan tetapi tidak ada tanggapan sama sekali dari Pihak TERGUGAT I;
3. Bahwa sebagaimana Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 dan SE BI No.7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang kualitas Aktiva Produktif PBI No.2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang perubahan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.31/150/Kep/Dir tanggal 12 Nopember 1998 tentang Restrukturisasi Kredit SE BI No.7/190/DPNP/IDPnP tanggal 26 April 2005 dan SE BI No.7/319/DPNP/IDPnP tanggal 27 Juni 2005 tentang kebijakan restrukturisasi Kredit telah disebutkan bahwa: " *restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi*

Halaman 2 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

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)

Halaman 2



kewajibannya...dst “. Dan sesuai Putusan MA RI No.852/K/Sip/1972 yang amar Putusan adalah “ *Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (Somasi 1,2,3)...dst.*” sehingga sesuai hukum, maka sebelum TERGUGAT I membuat keputusan yang menyatakan status kredit PENGGUGAT macet terlebih dahulu wajib melakukan tindakan-tindakan penyelamatan kredit sesuai ketentuan diatas;

4. Bahwa faktanya TERGUGAT I dalam beberapa saat tanpa melakukan kewajibannya yaitu melakukan peringatan-peringatan dan restrukturisasi kredit kepada PENGGUGAT, namun dengan melawan hukum tetap membuat keputusan yang menyatakan PENGGUGAT sebagai debitur kredit macet dan dengan sengaja tanpa sepengetahuan PENGGUGAT akan melakukan pelaksanaan Eksekusi Lelang terhadap hak tanggungan yaitu tanah dan bangunan dengan SHM No.671 atas nama Jimmy Kurniawan Susanto yang terletak di jalan Jaksa Agung Suprpto No.155 kelurahan Karang Pacar Bojonegoro;
5. Bahwa sesuai faktanya PENGGUGAT tidak pernah menerima surat dari PARA TERGUGAT perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang;
6. Bahwa pelelangan terhadap hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 6 Januari 2021 melalui perantara TERGUGAT II sangat bertentangan dengan hukum yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
7. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang akan melakukan lelang Eksekusi hak Tanggungan pada tanggal 6 Januari 2021 adalah suatu Perbuatan yang melawan Hukum karena belum ada Putusan resmi dari Pengadilan Negeri, maka lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 6 Januari 2021 haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum karena bertentangan dengan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;
8. Bahwa TERGUGAT II dalam kedudukan dan jabatannya telah bertindak diluar prosedur hukum atau secara melawan hukum menyetujui permohonan lelang eksekusi dari TERGUGAT I yang seharusnya terlebih dahulu wajib meneliti keabsahan data TERGUGAT I sebelum diproses untuk pelaksanaan lelang eksekusi, sehingga kepadanya juga bertanggung jawab atas kerugian yang dialami PENGGUGAT sebagaimana maksud pasal 1366 KUHPdata;
9. Bahwa oleh karena lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 6 Januari 2021 adalah suatu perbuatan yang tidak sah dan merupakan perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang melawan hukum yang bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka segala surat-surat yang dikeluarkan oleh PARA TERGUGAT haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

10. Bahwa PENGGUGAT atas hutang tersebut berkeinginan untuk menjual sendiri obyek jaminan tersebut dengan harga yang wajar dan sesuai dengan harga pasar tertinggi atas obyek jaminan tersebut, sehingga kehidupan PENGGUGAT tidak semakin terpuruk;
11. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGGUGAT tersebut yakni ditanggungkannya pelaksanaan lelang tertanggal 6 Januari 2021 dan diberikannya kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menjual sendiri obyek jaminan dengan harga pasar tertinggi,
12. Bahwa PENGGUGAT mohon Putusan serta merta walaupun ada Verzet, banding atau kasasi dari PARA TERGUGAT;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Bojonegoro agar memberikan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah Debitur yang baik dan harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan dalam perkara ini;
4. Menyatakan Perbuatan PARA TERGUGAT yang melakukan Pelaksanaan Eksekusi Lelang tanpa adanya pemberitahuan dan tanpa adanya putusan resmi dari Pengadilan Negeri Bojonegoro adalah Perbuatan melawan Hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT;
5. Menghukum PARA TERGUGAT untuk menanggukkan lelang tanggal 6 Januari 2021 dan memberi kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menjual sendiri atau bersama-sama obyek jaminan tersebut dengan harga pasar tertinggi;
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk melaksanakan segala isi putusan ini dengan baik dan sempurna;
7. Memerintahkan isi putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi dari PARA TERGUGAT;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 4 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn



Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut pandangan hukum .

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Zainal Ahmad, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bojonegoro sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I dan Tergugat II dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat tertanggal 4 Januari 2021 yang isinya oleh Kuasa Penggugat, tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban sebagaimana jawaban dari Tergugat I tertanggal 3 Mei 2021 seraca elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat – I menolak dalil-dalil posita Penggugat karena tidak berdasar dan hanya bertujuan menghindar dari kewajibannya melunasi utangnya kepada Tergugat – I.;
2. Bahwa dalam perjanjian kredit yang telah disepakati antara Tergugat – I sebagai Kreditor dengan Penggugat sebagai Debitor telah diatur sedemikian rupa hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga perjanjian kredit yang secara substansi berdasarkan hukum perikatan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, oleh karena itu para pihak wajib memenuhi hak dan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Yang mana secara khusus perihal perjanjian kredit dengan jaminan barang tidak bergerak (termasuk tanah beserta bangunan yang melekat di atasnya) telah diatur dengan Undang-Undang No: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tujuan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjamin (memberikan kemudahan bagi Kreditor untuk mendapatkan kembali haknya *(seperti mengambil pelunasan piutangnya dari debitor macet)*). ;

3. Bahwa sebagaimana apa yang dituntut Penggugat bahwa proses lelang terhadap jaminan kredit dari Penggugat (debitor) dianggap melawan hukum, hal itu hanyalah gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasar dan hanya bertujuan menghambat pelaksanaan lelang atas agunan dari Penggugat (debitor) dalam rangka guna pelunasan utang Penggugat (debitor) yang sudah macet yaitu pokok pinjaman sejumlah Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) belum termasuk bunga yang seharusnya menjadi hak Tergugat – I serta denda atas keterlambatan pembayaran kredit oleh Penggugat (Debitor) yang dibebankan kepada Penggugat (Debitor).;
4. Bahwa semua proses dan tahapan lelang sudah sesuai dengan prosedur *(mulai dari pemberitahuan tunggakan angsuran, peringatan ke – 1, peringatan ke – 2, peringatan ke – 3, somasi, dan surat pemberitahuan lelang)*, dengan demikian permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat – I dapat dinilai memenuhi syarat oleh Tergugat – II (KPKNL Surabaya) sehingga proses lelang dapat dijalankan oleh Tergugat – II, meskipun akhirnya tidak ada peminat *(belum terjual)*. ;
5. Bahwa proses lelang yang dimaksud Penggugat yang saat ini telah selesai dilaksanakan dengan hasil tidak ada peminat *(belum terjual)*, dengan demikian Penggugat sudah tidak relevan lagi mempermasalahkan lelang yang telah selesai *(meskipun tidak ada peminat / belum terjual)*. Kalau Penggugat memiliki itikad baik seharusnya Penggugat memenuhi kewajibannya melunasi utangnya kepada Tergugat – I, akan tetapi dengan adanya gugatan Penggugat dalam hal ini menunjukkan bahwa Penggugat sebagai debitor hanya mau menikmati haknya akan tetapi menghindar/ingkar dari kewajibannya.;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka gugatan Penggugat dalam hal ini sudah tidak relevan lagi, dan oleh karenanya gugatan yang demikian demi hukum dan keadilan mohon dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima.;

B. Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa Tergugat – I menolak dalil posita gugatan angka 1 yang menyatakan Penggugat mengalami kesulitan dalam pembayaran, karena faktanya kegiatan usaha Penggugat masih berjalan, akan tetapi

Halaman 6 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

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)



memang senyatanya Penggugat selaku Debitor yang tidak beritikad baik (*tidak mau membayar / melunasi utangnya padahal haknya berupa uang pinjaman sudah diterima dan dinikmati oleh Penggugat / Debitor*);

2. Bahwa Tergugat – I menolak dalil posita gugatan angka 2 yang menyatakan Tergugat – I selaku Kreditor tidak menanggapi upaya-upaya Penggugat dalam rangka meminta keringanan utangnya, karena ketika kondisi angsuran Penggugat mulai tidak tertib / tidak lancar, Tergugat – I sudah mengirim surat (*mulai dari pemberitahuan tunggakan angsuran, peringatan ke – 1, peringatan ke – 2, peringatan ke – 3, somasi, dan surat pemberitahuan lelang*), akan tetapi Penggugat (Debitor) tidak menanggapinya / mengabaikan surat-surat dari Tergugat – I. Demikian dengan adanya gugatan a quo menunjukkan bahwa Penggugat (Debitor) sengaja mmenghindar dan tidak bertanggungjawab atas kewajibannya untuk membayar/melunasi utangnya kepada Tergugat – I.;
3. Bahwa Tergugat – I menolak dalil posita gugatan angka 3, 4, 5, 6, dan 7 karena Penggugat telah gagal faham terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud, semua peraturan dimaksud dalam koridor ketentuan hukum Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang mana hak-hak Kreditor diutamakan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan piutangnya dari Debitor macet termasuk untuk menjual lelang agunan kredit dari Debitor yang macet sebagai wujud eksekusi atas hak tanggungan yang telah diberikan oleh Debitor (*Penggugat*) kepada Tergugat – I (*sebagai Kreditor*), sebagaimana telah diatur dalam ketentuan UUHT bahwa hak tanggungan adalah bersifat eksekutorial, oleh karena itu upaya Tergugat – I mengajukan lelang hak tanggungan terhadap agunan kredit Penggugat (*sebagai debitor yang macet*) sudah sesuai dengan ketentuan UUHT.;
4. Terkait dalil posita gugatan angka 8, adalah pemutarbalikan fakta, dimana Penggugat mengaku rugi, padahal Penggugat yang telah menerima dan menikmati uang pinjaman dari Tergugat – I, dan seharusnya sesuai perjanjian kredit Penggugat berkewajiban untuk mengangsur / melunasi utangnya kepada Tergugat – I, akan tetapi faktanya Penggugat ingkar janji / tidak mau memenuhi kewajibannya berupa mengangsur utangnya kepada Tergugat – I, demikian menunjukkan bahwa Penggugat adalah Debitor yang tidak beritikad baik sehingga sangat merugikan Tergugat – I sebagai Kreditor karena hak-hak Tergugat – I berupa piutang kepada Penggugat tidak dapat terlunasi



sebagaimana waktu yang telah diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat – I.;

5. Bahwa terkait dalil posita gugatan angka 9, 10 dan 11, adalah kegagalan Penggugat dalam memahami ketentuan peraturan yang berlaku terkait UUHT dan segala peraturan pelaksanaannya terkait eksekusi hak tanggungan, karena motif Penggugat (*Debitor*) dalam gugatan *a quo* hanyalah untuk menghindar dan menghambat dari kewajiban membayar / melunasi utangnya kepada Tergugat – I (*Kreditor*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka gugatan Penggugat dalam hal ini tidak beralasan secara hukum, dan oleh karenanya gugatan yang demikian demi hukum dan keadilan mohon dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban sebagaimana jawaban Tergugat II tertanggal 3 Mei 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa sebelum Tergugat II menyampaikan Jawaban, terlebih dahulu Tergugat II akan menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No. 671 seluas 1.781 m2 terletak di Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 155, Kelurahan Karang Pacar, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro atas nama Jimmy Kurniawan Susanto (objek perkara);
3. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo*, dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No. 27/2016) bukan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, karena sudah tidak berlaku;
4. Bahwa Penggugat mendalilkan lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 6 Januari 2021 adalah perbuatan melawan hukum.

A. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut:

- a. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



- b. Bahwa Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), menyatakan:

*“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”.*

- c. Bahwa Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), menyatakan:

*“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”;*

- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas terbukti bahwa terhadap pokok permasalahan Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili.;

- e. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara No. 3/Pdt.G/2021/PN.Bjn, adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, bukan Pengadilan Negeri Bojonegoro;

2. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya selaku Tergugat II dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2021/PN.Bjn.;
2. Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat II merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/2016, Tergugat II tidak boleh menolaknya;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/2016, yang pada intinya menyatakan *“Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul*



akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang”;

4. Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan dari Tergugat I, yang menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata ataupun pidana yang timbul sebagai akibat dari penjualan lelang atas obyek lelang dan membebaskan KPKNL Surabaya/Pejabat Lelang in casu Tergugat II terhadap segala tuntutan tersebut.:
5. Bahwa berdasarkan poin c dan d di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, karena apabila terdapat gugatan, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab penjual *in casu* Tergugat I.;
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat II;

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat II akan menanggapi gugatan dari Penggugat dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terlebih dahulu Tergugat II mohon apa yang diuraikan pada Jawaban dalam Eksepsi di atas dianggap telah menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;
2. Bahwa terhadap hal-hal yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya tetapi tidak dibantah oleh Tergugat II bukan berarti Tergugat II mengakui serta merta, akan tetapi karena sama sekali tidak ada relevansinya yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;
3. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat angka 1 pada Posita Gugatannya, fakta hukumnya adalah Penggugat merupakan debitur dari Tergugat I yang telah menerima fasilitas pinjaman/kredit berdasarkan Perjanjian Kredit;.



4. Bahwa atas fasilitas kredit yang diterima Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit tersebut, Penggugat memberikan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo*;
5. Bahwa terhadap jaminan Penggugat yang merupakan objek perkara *a quo*, diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat I;
6. Bahwa perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata;
7. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Penggugat tidak mematuhi isi Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut;
8. Bahwa diketahui Penggugat sebagai Debitur telah menunggak pembayaran kreditnya kepada Tergugat I yang dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat;
9. Bahwa meskipun Penggugat telah diberikan Surat Peringatan oleh Tergugat I, namun Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran, sehingga Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah lalai memenuhi pembayaran kewajiban (wanprestasi/cidera janji);
10. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU HT) berbunyi:
"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".;
11. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 6 UU HT disebutkan bahwa Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh



pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek 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 kreditur-kreditur yang lain;

12. Bahwa dalam salah satu klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menyebutkan:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- i. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;*
- ii. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- iii. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- iv. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- v. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas;*
- vi. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut; dan*
- vii. dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".*

klausul dalam APHT tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU HT yang berbunyi:

"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), 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 dari pada kreditur-kreditur lainnya."*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Hak Tanggungan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga tidak dapat dibatalkan:

13. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat I mengajukan surat permohonan lelang atas objek perkara kepada Tergugat II;
14. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, selanjutnya berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Tergugat II kemudian meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang berupa:
 - a. salinan/fotocopy perjanjian kredit;
 - b. salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;
 - c. salinan/fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
 - d. salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Kreditor;
 - e. salinan/fotocopy bukti kepemilikan hak;
 - f. salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur;
 - g. surat pernyataan dari Kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan;
15. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 13 PMK No. 27/2016 bahwa *"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"*, maka Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat hal Penetapan Jadwal Lelang;
16. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 54 PMK No. 27/2016 terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Selebaran sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan surat kabar Harian sebagai Pengumuman Lelang Kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas;
17. Bahwa terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro yang menjelaskan bahwa

Halaman 13 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

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

objek perkara dibebani Hak Tanggungan Peringkat I atas nama PT. Bank Panin Tbk. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 25 ayat (1) PMK No. 27/2016.;

18. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada pihak Penggugat sebagai Debitur melalui suratnya hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang. Hal ini sekaligus membantah dan mematahkan dalil angka 5 Posita Penggugat.;

19. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 6 Januari 2021, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 3/45/2021, dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;

20. Bahwa Risalah Lelang No. 3/45/2021 tanggal 6 Januari 2021 merupakan akta otentik yang berkekuatan hukum dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna (vide Pasal 1870 KUH Perdata yang menentukan bahwa *"suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya"*);

Tentang Dalil Penggugat Yang Menyatakan Pelaksanaan Lelang Harus Berdasarkan Putusan (Fiat Eksekusi) Pengadilan Negeri;

21. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Posita gugatan angka 6 dan 7 halaman 3, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perkara bertentangan dengan PMK No. 93/PMK.06/2010 dan merupakan perbuatan melawan hukum karena belum ada putusan resmi dari Pengadilan Negeri;

22. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan pelelangan perkara *a quo* merupakan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU HT yang dapat dilakukan karena adanya Sertipikat Hak Tanggungan yang telah memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan Penggugat telah cidera janji;

23. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagaimana yang telah disebutkan Pasal 14 UU HT, yang berbunyi:

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

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

Halaman 14 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

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)



- (3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.;*
- (4) *Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.;*
- (5) *Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan;*

24. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak ada fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang, tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang atau tidak hati-hati dalam melaksanakan lelang. Dalam hal ini, Tergugat II melaksanakan lelang terhadap Objek Perkara *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/2016 bukan PMK No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana yang didalilkan Penggugat, karena PMK tersebut sudah tidak berlaku lagi. Dengan demikian, proses lelang atas objek sengketa dan Risalah Lelang adalah sah dan berdasarkan hukum;

25. Bahwa dalil Penggugat yang menganggap pelaksanaan lelang oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum karena belum ada putusan dari Pengadilan Negeri sangat tidak berdasarkan hukum sama sekali, dan merupakan dalil yang mengada-ada, sudah seharusnya ditolak.

Tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Penggugat

26. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Posita gugatan angka 8 dan 9 halaman 3-4 yang mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan surat-surat yang dikeluarkan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

27. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.



28. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:
- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - b. Melanggar hak subyektif orang lain;
 - c. Melanggar kaidah tata susila;
 - d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
29. Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain, sehingga bagaimana mungkin dapat dikatakan bahwa ada perbuatan Tergugat II yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;
30. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali karena dari seluruh uraian Tergugat II tentang pelelangan atas Objek Perkara *a quo* di atas, dengan jelas membuktikan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I telah memenuhi ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan dapat mematahkan dalil-dalil gugatan Penggugat sehingga patut untuk dikesampingkan, karenanya Risalah Lelang No. 3/45/2021 tanggal 6 Januari 2021 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini ditegaskan dalam:
- Pasal 4 PMK No. 27/2016 bahwa *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"*.
- Vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa *"lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*;
31. Bahwa dengan demikian, dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terbukti merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal, karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Tergugat II terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan selama tidak ada fakta-fakta atau alat bukti yang dapat membuktikan kebenaran dalil Penggugat tersebut;



32. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat II tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Tergugat II karena fakta hukumnya Tergugat II hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

33. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.

Tentang dalil dan tuntutan Penggugat yang menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);

34. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 12 gugatannya mengenai putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

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

35. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”;

36. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan undang-undang maupun kedua SEMA tersebut di atas yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat tentang menjalankan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), haruslah ditolak;
37. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya pengulangan dari dalil-dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban Tergugat II tersebut di atas;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenaan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.;

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tanggal 10 Mei 2021, dan untuk lengkapnya replik Penggugat telah termuat dalam Berita Acara sidang dan menjadi bagian tak terpisahkan dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap replik yang diajukan Penggugat, dan Maka pihak Tergugat I telah mengajukan duplik tertanggal 17 Mei 2021 dan Tergugat II telah mengajukan duplik tanggal 24 Mei 2021 yang pada dupliknya

Halaman 18 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

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 termuat dalam Berita Acara sidang dan menjadi bagian tak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat / tulisan berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 671 yang terletak di Kelurahan Karangpacar Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro Propinsi Jawa Timur, atas nama Jimmy Kurniawan Susanto, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Wajib Pajak Jimmy Kurniawan Susanto, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi & Bangunan atas nama Jimmy Kurniawan Susanto, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 23 Desember 2020 dari Surat Kabar Jawa Pos, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Laporan Penilaian Aset atas nama Jimmy Kurniawan Susanto lokasi di Jalan Jaksa Agung Suprpto Nomor 155 Kelurahan Karangpacar, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa fotocopi bukti surat P-1 sampai dengan P-5 tersebut bermeterai cukup, dan berupa fotocopi dari fotocopi tanpa diperlihatkan aslinya, kemudian fotocopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini,;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Penggugat tidak mengajukan bukti saksi, walaupun haknya telah diberikan ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I untuk memperkuat dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Akta pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan Nomor 36 tanggal 12 Oktober 2011, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T.1-1;
2. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan (Perubahan dan Penambahan Jumlah Hutang serta Penggantian Jaminan) Nomor 106 tanggal 26 Maret 2012, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.1-2;
3. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan (Perubahan Jaminan Kredit) Nomor 142 tanggal 25 April 2012, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.1-3;

Halaman 19 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 114 tanggal 26 Maret 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.1-4;
5. Fotocopy Akta pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 148 tanggal 26 Maret 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.1-5;
6. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 114 tanggal 26 Maret 2015, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.1-6;
7. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 109 tanggal 24 Maret 2016, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.1-7;
8. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 150 tanggal 24 Maret 2017, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.1-8;
9. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 142 tanggal 26 Maret 2018, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.1-9;
10. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 98 tanggal 26 Maret 2019, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.1-10;
11. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 83 tanggal 25 Juli 2019, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.1-11;
12. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 22 tanggal 06 Agustus 2019, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T.1-12;
13. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 671 yang terletak di Kelurahan Karangpacar Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro atas nama Jimmy Kurniawan Susanto, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T.1-13;
14. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 81 tanggal 25 April 2012, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T.1-14;
15. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 973/2012 Peringkat Pertama (I) tanggal 28 Mei 2012, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T.1-15;
16. Fotocopy Surat Peringatan I Nomor 379/BOJ/EXT/19 tanggal 10 Juni 2019, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T.1-16;

Halaman 20 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotocopy Surat Peringatan II Nomor 379/BOJ/EXT/19 tanggal 10 Juni 2019, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T1-17;
18. Fotocopy Surat Peringatan III Nomor 558/BOJ/EXT/19 tanggal 17 September 2019, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T1-18;
19. Fotocopy lembar buku ekspedisi pengiriman surat peringatan, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T1-19;

Menimbang, bahwa fotocopi bukti surat T1-1 sampai dengan T1-19 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian fotocopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli bukti surat tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi, walaupun haknya telah diberikan ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II untuk memperkuat dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat Tergugat I kepada Tergugat II Nomor 450/BOJ/EXT/2020 tanggal 19 November 2020, Perihal permohonan penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.II-1;
2. Fotocopy SHM No 671/Kel.Karangpacar, seluas 1.781 m2 terletak di Kelurahan Karangpacar, Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro atas nama Jimmy Kurniawan Susanto, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.II-2;
3. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 81/2012 tanggal 25 April 2012, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.II-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 973/2012 tanggal 28 Mei 2012, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TII-4;
5. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor 233/BOJ/EXT/19 tanggal 13 Mei 2019 Hal Surat Peringatan I, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.II-5;
6. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor 379/BOJ/EXT/19 tanggal 10 Juni 2019 hal Surat Peringatan II, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.II-6;
7. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor 558/BOJ/EXT/19 tanggal 17 September 2019 hal Surat Peringatan III, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.II-7;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor 134/BOJ/EXT/2020 tanggal 12 Maret 2020 perihal Somasi, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.II-8;
9. Fotocopy Asli Surat Pernyataan Tergugat I Nomor 453/BOJ/EXT/2020 tanggal 12 November 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.II-9;
10. Fotocopy Surat Tergugat II Nomor S-4329/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 27 November 2020, hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.II-10;
11. Fotocopy Pengumuman Lelang melalui Selebaran/Tempelan tanggal 8 Desember 2020 sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.II-11;
12. Fotocopy Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian "**Jawa pos**" yang terbit tanggal 23 Desember 2020 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya pada bukti surat tersebut telah diberi tanda T.II-12;
13. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor 519/BOJ/EXT/2020 tanggal 28 Desember 2020 hal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II-13;
14. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 4/2021 tanggal 5 Januari 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II-14;
15. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 3/45/2021 tanggal 6 Januari 2021, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II-15;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat TII-1, TII-9, TII-10, TII-11, TII-12, TII-13, TII-15 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-2, TII-3, TII-4, TII-5, TII-6, TII-7, TII-8, TII-14 berupa fotocopi dari fotocopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi, walaupun haknya telah diberikan ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 30 Juli 2021 dan untuk hasil selengkapannya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan tanggal 9 Agustus 2021, untuk selengkapannya

Halaman 22 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

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

Kesimpulan Penggugat, Tergugat I sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dalam perkara ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II telah diberi kesempatan untuk mengajukan kesimpulan tertanggal 9 Agustus 2021, namun hak tersebut tidak dipergunakan, maka dalam perkara ini Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa karena didalam Jawaban Pihak Tergugat I, Tergugat II, memuat Eksepsi maka sebelum masuk pembahasan Pokok Perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi dari Pihak Tergugat I, Tergugat II tersebut;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sebagaimana diatas, Pihak Tergugat I telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil posita Penggugat karena tidak berdasar dan hanya bertujuan menghindar dari kewajibannya melunasi utangnya kepada Tergugat I.;
2. Bahwa dalam perjanjian kredit yang telah disepakati antara Tergugat I sebagai Kreditor dengan Penggugat sebagai Debitor telah diatur sedemikian rupa hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga perjanjian kredit yang secara substansi berdasarkan hukum perikatan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Oleh karena itu para pihak wajib memenuhi hak dan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Yang mana secara khusus perihal perjanjian kredit dengan jaminan barang tidak bergerak (termasuk tanah beserta bangunan yang melekat di atasnya) telah diatur dengan Undang-Undang No: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tujuan untuk menjamin (memberikan kemudahan bagin Kreditor untuk mendapatkan kembali haknya *(seperti mengambil pelunasan piutangnya dari debitor macet)*. ;
3. Bahwa sebagaimana apa yang dituntut Penggugat bahwa proses lelang terhadap jaminan kredit dari Penggugat (debitor) dianggap melawan

Halaman 23 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn



hukum, hal itu hanyalah gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasar dan hanya bertujuan menghambat pelaksanaan lelang atas agunan dari Penggugat (debitor) dalam rangka guna pelunasan utang Penggugat (debitor) yang sudah macet yaitu pokok pinjaman sejumlah Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) belum termasuk bunga yang seharusnya menjadi hak Tergugat I serta denda atas keterlambatan pembayaran kredit oleh Penggugat (Debitor) yang dibebankan kepada Penggugat (Debitor).;

4. Bahwa semua proses dan tahapan lelang sudah sesuai dengan prosedur (*mulai dari pemberitahuan tunggakan angsuran, peringatan ke – 1, peringatan ke – 2, peringatan ke – 3, somasi, dan surat pemberitahuan lelang*), dengan demikian permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I dapat dinilai memenuhi syarat oleh Tergugat II (KPKNL Surabaya) sehingga proses lelang dapat dijalankan oleh Tergugat II, meskipun akhirnya tidak ada peminat (*belum terjual*).;
5. Bahwa proses lelang yang dimaksud Penggugat yang saat ini telah selesai dilaksanakan dengan hasil tidak ada peminat (*belum terjual*), dengan demikian Penggugat sudah tidak relevan lagi mempermasalahkan lelang yang telah selesai (*meskipun tidak ada peminat / belum terjual*). Kalau Penggugat memiliki itikad baik seharusnya Penggugat memenuhi kewajibannya melunasi utangnya kepada Tergugat I, akan tetapi dengan adanya gugatan Penggugat dalam hal ini menunjukkan bahwa Penggugat sebagai debitor hanya mau menikmati haknya akan tetapi menghindar/ingkar dari kewajibannya.;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka gugatan Penggugat dalam hal ini sudah tidak relevan lagi, dan oleh karenanya gugatan yang demikian demi hukum dan keadilan mohon dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima.;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sebagaimana diatas, pihak Tergugat II telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut:

- a. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- b. Bahwa Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), menyatakan:



"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara";

- c. Bahwa Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), menyatakan:

"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili";

- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas terbukti bahwa terhadap pokok permasalahan Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili.;
- e. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara No. 3/Pdt.G/2021/PN.Bjn, adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, bukan Pengadilan Negeri Bojonegoro;

2. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya selaku Tergugat II dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2021/PN.Bjn.;
- b. Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat II merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/2016, Tergugat II tidak boleh menolaknya;
- c. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/2016, yang pada intinya menyatakan *"Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang"*;
- d. Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan dari Tergugat I, yang menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata ataupun pidana yang timbul sebagai



akibat dari penjualan lelang atas obyek lelang dan membebaskan KPKNL Surabaya/Pejabat Lelang *in casu* Tergugat II terhadap segala tuntutan tersebut.;

- e. Bahwa berdasarkan poin c dan d di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, karena apabila terdapat gugatan, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab penjual *in casu* Tergugat I.;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);.

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi dari Tergugat II diatas, ternyata terdapat eksepsi mengenai kewenangan kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat II. Berdasarkan eksepsi kewenangan absolut yang diajukan oleh Tergugat II tersebut, Majelis Hakim telah mempertimbangkan dalam Putusan Sela yang telah dibacakan dipersidangan hari Senin tanggal 7 Juni 2021 dengan amar Putusan sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat II mengenai kewenangan mengadili secara absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bojonegoro berwenang mengadili perkara *a quo* dan memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
3. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi selain kompetensi absolut, yang diajukan oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II. Kemudian Majelis Hakim lebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya eksepsi Tergugat I pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa dalam perjanjian kredit yang telah disepakati antara Tergugat I sebagai Kreditor dengan Penggugat sebagai Debitor telah diatur sedemikian rupa hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga perjanjian kredit yang secara substansi berdasarkan hukum perikatan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Oleh karena itu para pihak wajib memenuhi hak dan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Yang mana secara khusus perihal perjanjian kredit dengan jaminan barang tidak bergerak (termasuk tanah beserta bangunan yang melekat di atasnya) telah diatur dengan Undang-Undang No: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tujuan untuk menjamin (memberikan kemudahan bagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kreditor untuk mendapatkan kembali haknya (*seperti mengambil pelunasan piutangnya dari debitor macet*). ;

- Bahwa sebagaimana apa yang dituntut Penggugat bahwa proses lelang terhadap jaminan kredit dari Penggugat (debitor) dianggap melawan hukum, hal itu hanyalah gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasar dan hanya bertujuan menghambat pelaksanaan lelang atas agunan dari Penggugat (debitor) dalam rangka guna pelunasan utang Penggugat (debitor) yang sudah macet yaitu pokok pinjaman sejumlah Rp.7.500.000.000,00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) belum termasuk bunga yang seharusnya menjadi hak Tergugat I serta denda atas keterlambatan pembayaran kredit oleh Penggugat (Debitor) yang dibebankan kepada Penggugat (Debitor).;
- Bahwa semua proses dan tahapan lelang sudah sesuai dengan prosedur (*mulai dari pemberitahuan tunggakan angsuran, peringatan ke – 1, peringatan ke – 2, peringatan ke – 3, somasi, dan surat pemberitahuan lelang*), dengan demikian permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I dapat dinilai memenuhi syarat oleh Tergugat II (KPKNL Surabaya) sehingga proses lelang dapat dijalankan oleh Tergugat II, meskipun akhirnya tidak ada peminat (*belum terjual*). ;
- Bahwa proses lelang yang dimaksud Penggugat yang saat ini telah selesai dilaksanakan dengan hasil tidak ada peminat (*belum terjual*), dengan demikian Penggugat sudah tidak relevan lagi mempermasalahkan lelang yang telah selesai (*meskipun tidak ada peminat / belum terjual*). Kalau Penggugat memiliki itikad baik seharusnya Penggugat memenuhi kewajibannya melunasi utangnya kepada Tergugat I, akan tetapi dengan adanya gugatan Penggugat dalam hal ini menunjukkan bahwa Penggugat sebagai debitor hanya mau menikmati haknya akan tetapi menghindar/ingkar dari kewajibannya.;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati eksepsi Tergugat I tersebut, telah memasuki jawaban materi pokok perkara perkara aquo, harus dibuktikan oleh pihak yang mendalilkan sehingga jika mempedomani pada Pasal 163 HIR maka hal tersebut menjadi terlalu premature jika dipertimbangkan terlebih dahulu secara tersendiri dalam pemeriksaan dipersidangan. Oleh karenanya menurut hemat Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat I tersebut haruslah dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara, maka dalil eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya eksepsi Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut, Penggugat dalam gugatannya yang telah



memasukkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya selaku Tergugat II dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2021/PN.Bjn salah atau keliru (error in persona) karena pelelangan yang dilakukan Tergugat II merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/2016, Tergugat II tidak boleh menolaknya. Hal ini dipertegas oleh Tergugat I dalam surat Pernyataannya kalau bertanggungjawab terhadap apabila terjadi gugatan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, menurut Majelis Hakim sebagaimana kaidah hukum dalam Putusan MARI Nomor 305 K/Sip/1971 telah mengatur bahwa jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan dimana penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya karena menurut Majelis Hakim dalam hukum acara perdata pihak Penggugat lah yang menentukan pihak siapa saja yang akan digugatnya dan dirasa oleh Penggugat pihak Tergugat tersebut telah melanggar haknya dan merugikan diri Penggugat dengan demikian Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan Tergugat dengan mencantulkannya dalam surat gugatan ;

Menimbang, bahwa oleh karenanya dalam perkara a quo menurut pendapat Majelis Hakim bahwa Penggugat mempunyai hak untuk mendudukkan siapa saja untuk menjadi pihak dalam perkara ini hak sepanjang terdapat dalil dalam posita gugatannya ada suatu bentuk pelanggaran hak keperdataan yang dialami oleh pihak Penggugat tersebut, karenanya dalil terhadap eksepsi tersebut secara fakta menjadi harus dinyatakan tidak dapat diterima. Maka menurut Majelis Hakim eksepsi dari Tergugat II adalah tidaklah beralasan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut pendapat Majelis Hakim eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan hukum, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat telah mengajukan kredit Pinjaman Rekening Koran-Small Medium Business (PRK-SMB) kepada Tergugat I dengan jumlah pokok kredit Rp.7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan tanah dan bangunan dengan SHM No.671 atas nama Jimmy Kurniawan Susanto seluas 1.781 M2 yang terletak di jalan Jaksa

Halaman 28 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn



Agung Suprpto No.155, kelurahan Karang Pacar, Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro, Propinsi Jawa Timur, selanjutnya Penggugat mengalami kesulitan dalam pembayaran. Bahwa atas hutang tersebut Penggugat telah melakukan negosiasi untuk penjadwalan ulang kembali atau memberikan keringanan atas hutang tersebut, akan tetapi tidak ada tanggapan sama sekali dari pihak Tergugat I;

- Bahwa faktanya Tergugat I tanpa melakukan kewajibannya yaitu melakukan peringatan-peringatan dan restrukturisasi kredit kepada Penggugat, namun dengan melawan hukum tetap membuat keputusan yang menyatakan Penggugat sebagai debitur kredit macet dan dengan sengaja tanpa sepengetahuan Penggugat akan melakukan pelaksanaan Eksekusi Lelang terhadap hak tanggungan yaitu tanah dan bangunan dengan SHM No.671 atas nama Jimmy Kurniawan Susanto yang terletak di jalan Jaksa Agung Suprpto No.155 Kelurahan Karang Pacar Bojonegoro dan tidak pernah menerima surat dari Para Tergugat perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang;
- Bahwa perbuatan Para Tergugat yang akan melakukan lelang Eksekusi hak Tanggungan pada tanggal 6 Januari 2021 adalah suatu Perbuatan yang melawan Hukum karena belum ada Putusan resmi dari Pengadilan Negeri, maka lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 6 Januari 2021 haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum karena bertentangan dengan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan merugikan pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah membantah dalil-dalil gugatan dari Penggugat dengan mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat yang menyatakan mengalami kesulitan dalam pembayaran, namun faktanya Penggugat kegiatan usahanya masih berjalan, memang senyatanya Penggugat selaku Debitor yang tidak beritikad baik tidak mau membayar / melunasi utangnya padahal haknya berupa uang pinjaman sudah diterima dan dinikmati oleh Penggugat / Debitor;
- Bahwa Tergugat I menolak dalil yang menyatakan Tergugat I selaku Kreditor tidak menanggapi upaya-upaya Penggugat dalam rangka meminta keringanan utangnya, karena ketika kondisi angsuran Penggugat mulai tidak tertib / tidak lancar, Tergugat I sudah mengirim surat mulai dari pemberitahuan tunggakan angsuran, peringatan ke – 1, peringatan ke – 2, peringatan ke – 3, somasi, dan surat pemberitahuan lelang, akan tetapi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat (Debitor) tidak menanggapi / mengabaikan surat-surat dari Tergugat I. Demikian dengan adanya gugatan a quo menunjukkan bahwa Penggugat (Debitor) sengaja menghindar dan tidak bertanggungjawab atas kewajibannya untuk membayar/melunasi utangnya kepada Tergugat I;

- Bahwa Penggugat telah gagal faham terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud, semua peraturan dimaksud dalam koridor ketentuan hukum Undang-Undang Nomor : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang mana hak-hak Kreditor diutamakan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan piutangnya dari Debitor macet termasuk untuk menjual lelang agunan kredit dari Debitor yang macet sebagai wujud eksekusi atas hak tanggungan yang telah diberikan oleh Debitor (*Penggugat*) kepada Tergugat I (*sebagai Kreditor*), sebagaimana telah diatur dalam ketentuan UUHT bahwa hak tanggungan adalah bersifat eksekutorial, oleh karena itu upaya Tergugat I mengajukan lelang hak tanggungan terhadap agunan kredit Penggugat (*sebagai debitor yang macet*) sudah sesuai dengan ketentuan UUHT.;
- Bahwa terkait dalil dimana Penggugat mengaku rugi, padahal Penggugat yang telah menerima dan menikmati uang pinjaman dari Tergugat I, dan seharusnya sesuai perjanjian kredit Penggugat berkewajiban untuk mengangsur / melunasi utangnya kepada Tergugat I, akan tetapi faktanya Penggugat ingkar janji/tidak mau memenuhi kewajibannya berupa mengangsur utangnya kepada Tergugat I, demikian menunjukkan bahwa Penggugat adalah Debitor yang tidak beritikad baik sehingga sangat merugikan Tergugat I sebagai Kreditor karena hak-hak Tergugat I berupa piutang kepada Penggugat tidak dapat terlunasi sebagaimana waktu yang telah diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat I.;
- Bahwa terkait kegagalan pemahaman Penggugat dalam memahami ketentuan peraturan yang berlaku terkait UUHT dan segala peraturan pelaksanaannya terkait eksekusi hak tanggungan, karena motif Penggugat (*Debitor*) dalam gugatan a quo hanyalah untuk menghindar dan menghambat dari kewajiban membayar / melunasi utangnya kepada Tergugat I (*Kreditor*).;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II telah membantah dalil-dalil gugatan dari Penggugat dengan mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa fakta hukumnya adalah Penggugat merupakan debitur dari Tergugat I yang telah menerima fasilitas pinjaman/kredit berdasarkan

Halaman 30 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

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)



Perjanjian Kredit. Atas fasilitas kredit yang diterima Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit tersebut, Penggugat memberikan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo*. Terhadap jaminan Penggugat yang merupakan objek perkara *a quo*, diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat I;

- Bahwa perkembangannya ternyata Penggugat tidak mematuhi isi Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut. Diketahui Penggugat sebagai Debitur telah menunggak pembayaran kreditnya kepada Tergugat I yang dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat. Meskipun Penggugat telah diberikan Surat Peringatan oleh Tergugat I, namun Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran, sehingga Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah lalai memenuhi pembayaran kewajiban (wanprestasi/cidera janji);
- Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU HT) berbunyi :*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat I mengajukan surat permohonan lelang atas objek perkara kepada Tergugat II. Terhadap surat permohonan tersebut, selanjutnya berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Tergugat II kemudian meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang yang lengkap, maka untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 13 PMK No. 27/2016 bahwa *“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”*, maka Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat hal Penetapan Jadwal Lelang;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 54 PMK No. 27/2016 terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan kepada khalayak umum melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selebaran sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan surat kabar Harian sebagai Pengumuman Lelang Kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas;

- Bahwa terhadap permohonan lelang atas objek perkara telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro yang menjelaskan bahwa objek perkara dibebani Hak Tanggungan Peringkat I atas nama PT. Bank Panin Tbk. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 25 ayat (1) PMK No. 27/2016.;
- Bahwa menurut Tergugat II pelelangan perkara *a quo* merupakan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU HT yang dapat dilakukan karena adanya Sertipikat Hak Tanggungan yang telah memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan Penggugat telah cidera janji. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagaimana yang telah disebutkan Pasal 14 UU HT, yang berbunyi:
 - (1) *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
 - (2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*
 - (3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.;*
 - (4) *Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.;*
 - (5) *Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan;*
- Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak ada fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang, tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan

Halaman 32 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

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)



lelang atau tidak hati-hati dalam melaksanakan lelang. Dalam hal ini, Tergugat II melaksanakan lelang terhadap Objek Perkara *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/2016 bukan PMK No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana yang didalilkan Penggugat, karena PMK tersebut sudah tidak berlaku lagi. Dengan demikian, proses lelang atas objek sengketa dan Risalah Lelang adalah sah dan berdasarkan hukum;

- Bahwa oleh karena menurut Tergugat II, Penggugat dalam gugatan tidak ada satupun uraian yang dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain. Oleh karenanya alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Tergugat II terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum,

Menimbang, bahwa dikarenakan Pihak Tergugat I, Tergugat II membantah dalil-dalil Gugatan Pihak Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Pembuktian yang berlaku yaitu pasal 163 HIR/283 Rbg dimana Pihak Penggugat harus dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, maka yang menjadi inti pokok gugatan Penggugat sebagaimana dalam petitum poin 3 (tiga) adalah apakah benar ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Tergugat II, yang melakukan Pelaksanaan Eksekusi Lelang tanpa adanya pemberitahuan dan tanpa adanya putusan resmi dari Pengadilan Negeri Bojonegoro yang sangat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan permasalahan pokok dalam perkara ini maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu menguraikan beberapa pengertian yang akan menjadi dasar dan pedoman dalam pertimbangannya yaitu sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi : "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*"



Menimbang, bahwa suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain ;
3. Bertentangan dengan kesusilaan ;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian ;

Menimbang, bahwa pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPdata, perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, yang didalamnya para pihak yang sepakat tersebut terdapat hak dan kewajiban untuk dilaksanakan yang mengikat para pihak tersebut ;

Menimbang, bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara debitur dengan kreditur yang melahirkan hubungan hutang piutang dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak ;

Menimbang, bahwa dalam buku III KUHPdata diatur asas kebebasan berkontrak yang mana para pihak bebas untuk menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Dengan disepakati dan ditandatangani perjanjian kredit tersebut oleh para pihak, maka sejak detik itu perjanjian lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 KUHPdata yang mengatakan bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga, tidak dapat pihak ketiga mendapatkan manfaat karenanya selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPdata ;

Menimbang, bahwa dalam pelaksanaan perjanjian dapat terjadi adanya wanprestasi (breach of contract) yang terdiri dari 4 macam yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan ;
2. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa telah diperjanjikan namun terlambat pada waktu pelaksanaannya ;
4. Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melakukan pemberian pinjaman atau kredit pada sebuah Bank didasarkan pada Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 Pasal 1 ayat 11 tentang Perbankan menjelaskan bahwa pengertian kredit dirumuskan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat I, Tergugat II telah melakukan Perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana dalam gugatannya, dan selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menerima fasilitas kredit berupa pinjaman uang dari Tergugat I sebagai pemberi fasilitas kredit sebesar Rp.7.500.000.000,00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah). Pihak Penggugat dan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit sebagaimana dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 142 tanggal 25 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Winarni, SH (bukti T.I-3,). Terhadap fasilitas kredit tersebut pihak Penggugat selaku debitur telah menyerahkan sebagai jaminan atau agunan kredit berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 671 luas 1.781 M² atas nama Jimmy Kurniawan Susanto terletak di Kelurahan Karangpacar Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro (bukti surat P.1,T.I-13,T.II-2) kepada Tergugat I (Bank Panin Tbk);

Menimbang, bahwa kemudian fasilitas kredit atau Pengakuan hutang mengalami perubahan dan perpanjangan beberapa kali diantaranya sebagai berikut berupa Akta Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 114 tanggal 26 Maret 2013 (bukti T1-4), Akta pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 148 tanggal 26 Maret 2014 (bukti T1-5), Akta Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 114 tanggal 26 Maret 2015 (bukti T1-6), Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 109 tanggal 24 Maret 2016 (bukti T1-7), Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 150 tanggal 24 Maret 2017 (bukti T1-8), Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 142 tanggal 26 Maret 2018, (bukti T1-9), Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 98 tanggal 26 Maret 2019, (bukti T1-10), Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 83 tanggal 25 Juli 2019 (bukti T1-11), Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 22 tanggal 06 Agustus 2019, (bukti T1-12) ;

Menimbang, bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 671 luas 1.781 M² atas nama Jimmy Kurniawan Susanto guna menjamin pelunasan hutang Penggugat selaku Debitur, kemudian diikat dengan Hak Tanggungan berupa

Halaman 35 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

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

Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 81/2012 tanggal 25 April 2012 (bukti T.I-14, T.II-3), yang kemudian terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 973/2012 tanggal 25 Mei 2012 (bukti T.I-15, T.II-4) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam bukti surat T.I-14, T.II-3. berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 81/2012 tanggal 25 April 2012 dijelaskan dalam halaman 6 terdapat klausula "Pemberian Hak Tanggungan meliputi segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan ditempatkan diatas bidang tanah tersebut baik yang sekarang dan yang akan maupun dikemudian hari akan didirikan karena jenis dan ketentuan menurut hukum dapat dianggap sebagai benda tetap";

Menimbang, bahwa dalam jangka waktu berjalannya kredit tersebut pihak Pengugat telah mengalami kemacetan dalam pemenuhan prestasinya sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam gugatannya yaitu telah mengalami kesulitan dalam pembayaran kredit kepada Tergugat. Selain itu juga sebagaimana telah dibuktikan oleh pihak Tergugat I dengan bukti T.I-16 dan T.II-5 berupa Surat Peringatan Pertama Nomor 233/BOJ/EXT/19 tanggal 13 Mei 2019 terkait dengan pelunasan hutang yang telah macet, bukti T.I-17 dan T.II-6 berupa Surat Peringatan Kedua Nomor 379/BOJ/EXT/19 tanggal 10 Juni 2019 terkait dengan pelunasan hutang yang telah macet dan bukti T.I-18 dan T.II-7 berupa Surat Peringatan Ketiga Nomor 558/BOJ/EXT/19 tanggal 17 September 2019. Kemudian surat somasi dari Tergugat I kepada Penggugat nomor 134/BOJ/EXT/2020 tanggal 12 Maret 2020 dimana Tergugat I telah memberi jangka waktu kepada Penggugat selama 2 (dua) minggu sejak tanggal surat agar menyelesaikan pinjaman/hutangnya (bukti T.II-8). Terhadap surat peringatan tersebut telah diterima oleh Penggugat maupun keluarganya hal ini sebagaimana bukti T.I-19, hal ini merupakan suatu bentuk somasi atau tegoran sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I telah diikat dengan Akta Hak Tanggungan sebagaimana bukti surat T.I-14, T.II-3 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 81/2012 tanggal 25 April 2012 dalam Pasal 2 telah mengatur pada pokoknya "jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut maka pihak pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:

- Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang, obyek hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;
- Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;

Halaman 36 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

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

- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut diatas dan ;
- f. Melakukan hal – hal lain yang menurut undang-undang atau sebagian untuk yang berlaku diharuskan atau menurut pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo pengikatan agunan / jaminan kredit dengan Akta Hak Tanggungan Nomor 81/2012 tanggal 25 April 2012 tersebut diatas telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bojonegoro, sehingga terbitlah bukti T.I-15, T.II-4 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 973/2012 tanggal 28 Mei 2012 yang mana dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga merupakan suatu akta yang otentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi : “ *Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan BAB I, Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 5 Undang-undang R.I No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyebutkan bahwa : “ *Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya*”, dengan demikian dalam hal debitur (Penggugat) wanprestasi/ingkar janji maka Tergugat I berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas obyek jaminan, sebagai penyelesaian kewajiban Penggugat kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 14 ayat 3 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (yang berlaku efektif pada tanggal diundangkan 9 April 1996) menyebutkan : “Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”;

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi : “apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan



tersebut". Melekatnya hak menjual atas kekuasaan sendiri berpedoman pada penjelasan pasal 6 nya "Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki 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 debitur 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".

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan (vide Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan). Jadi, Sertifikat Hak Tanggungan adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (biasanya debitur), yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada si pemegang Hak Tanggungan dibandingkan kreditor-kreditor lainnya. Sertifikat Hak Tanggungan ini juga berfungsi dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan dalam hal debitur wanprestasi.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT (Pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan). Jadi, pada dasarnya jika APHT tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan telah memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan, maka kreditor dapat melakukan penjualan secara lelang jika debitur wanprestasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dikarenakan Penggugat telah ingkar janji terhadap pelaksanaan prestasi kewajibannya kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati, meskipun pihak Tergugat I telah berulang kali memberikan peringatan kepada Penggugat I sebanyak 3 (tiga) sebagaimana bukti T.I-16, T.I-17, T.I-18, dan T.II-6, T.II-7, T.II-7 dan somasi bukti T.II-8 sehingga sesuai ketentuan mengenai Peristiwa Kelalaian yang tertera di dalam Pasal 7 tentang Kelalaian (wanprestasi) sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 142 tanggal 25 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Winarni, SH (bukti T.I-3,), dirubah atau diperbaharui dalam Akta Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 114 tanggal 26 Maret 2013 (bukti T1-4), dalam Akta pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 148 tanggal 26 Maret 2014 (bukti T1-5), dalam Akta Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 114 tanggal 26 Maret 2015, (bukti T1-6), dalam Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 109 tanggal 24 Maret 2016 (bukti T1-7), dalam Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 150 tanggal 24 Maret 2017 (bukti T1-8), dalam Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 142 tanggal 26 Maret 2018, (bukti T1-9), dalam Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 98 tanggal 26 Maret 2019, (bukti T1-10), dalam Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 83 tanggal 25 Juli 2019 (bukti T1-11), dalam Akta Perjanjian Kredit (Perubahan dan Perpanjangan) Nomor 22 tanggal 06 Agustus 2019, (bukti T1-12). Antara Penggugat dengan Tergugat I, mengatur hal mana Penggugat lalai melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya, maka Tergugat I bisa menjual lelang dimuka umum terhadap barang jaminan diberikan oleh Penggugat dengan harga yang dipandang pantas oleh bank ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat I mengajukan permohonan kepada Tergugat II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang untuk melakukan penjualan obyek tanggungan terhadap Debitur (Penggugat) yang telah melakukan cidera janji, kemudian pihak Tergugat II vide bukti T.II-1 berupa Surat permohonan lelang No.450/BOJ/EXT/2020 tertanggal 19 November 2020, sesuai dengan ketentuan pasal 12 PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur bahwa pihak Tergugat II dalam hal ini "Kepala KPKNL / Pejabat lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang", akhirnya pihak Tergugat II menerbitkan Surat Nomor S-

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

4329/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 27 November 2020 tentang Penetapan Jadwal Lelang Ulang vide bukti T.II-10 ;

Menimbang, bahwa dengan berpendoman pada Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 serta mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.05/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, rencana lelang yang dilakukan oleh Tergugat II merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan dan bukan merupakan lelang melalui kompetensi Pengadilan Negeri / Lelang eksekusi Pengadilan, karena pihak kreditur dalam hal ini Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang dapat langsung mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk melakukan penjualan obyek tanggungan Penggugat yang telah cidera janji ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat II atas rencana lelang tersebut pihak Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat dengan Surat 519/BOJ/EXT/2020 tertanggal 28 Desember 2020 perihal Pemberitahuan pelaksanaan lelang hak tanggungan vide bukti T.II-13 yang pada pokoknya menyampaikan kepada Penggugat bahwa barang jaminan Penggugat akan dilelang;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Penggugat tidak juga menyelesaikan kewajiban kreditnya maka pihak Tergugat I menggunakan haknya sebagai pemegang hak tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut, terhadap rencana pelaksanaan lelang tersebut pihak Tergugat I telah mengumumkannya melalui Surat kabar Jawa Pos hari tanggal 23 Desember 2020 vide bukti T.II-12, bukti P.4, sehingga permohonan pelelangan sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan demikian dalam hal adanya pelelangan atas obyek sengketa tersebut, Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat formil untuk mengajukan permohonan lelang atas tanah tersebut kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Nomor 4/2021 tanggal 5 Januari 2021 bukti T.II-14 sebagaimana Peraturan Lelang Permenkeu No.93/PMK.05/2010 jo Pasal 200 HIR pelaksanaan lelang dalam perkara a quo telah dilakukan dengan :

- Penjualan di muka umum;
- Dilakukan dengan perantara atau Kantor Lelang;
- Cara penjualan dengan meningkat atau menurun ;

Halaman 40 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penawaran secara tertulis ;

Hal tersebut telah dilakukan hingga akhirnya berdasarkan Risalah lelang nomor 3/45/2021 tanggal 6 Januari 2021 vide bukti T.II-15 belum ada menawar atau pemenang lelang ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat juga mendalilkan bahwa melakukan Pelaksanaan Eksekusi Lelang tanpa adanya pemberitahuan dan tanpa adanya putusan resmi dari Pengadilan Negeri Bojonegoro. Dengan mempertimbangkan ketentuan dalam akta pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas, maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, maka Tergugat I berwenang penuh untuk menentukan obyek hak tanggungan tersebut termasuk untuk menjual dan menentukan harga limit dalam penjualan obyek hak tanggungan tersebut tanpa harus dengan persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik barang jaminan maupun tanpa gugatan terlebih dahulu yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Bojonegoro serta tanpa adanya putusan resmi dari Pengadilan Negeri Bojonegoro ;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis dalam perkara a quo seluruh proses pelaksanaan lelang telah dilakukan adalah sudah benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Maka menurut pendapat Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka inti pokok dalil gugatan Penggugat terkait terdapat adanya Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang menjual obyek Jaminan tanpa adanya pemberitahuan dan tanpa adanya putusan resmi dari Pengadilan Negeri Bojonegoro adalah tidak beralasan dan berdasar hukum dan oleh karena itu haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena inti pokok petitum gugatan Penggugat di tolak maka secara petitum selebihnya tidak beralasan dan berdasar hukum maka haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dan membenarkan dalil-dalil Gugatannya, sebaliknya Tergugat I, Tergugat II, dapat membuktikan dalil-dalil sanggahannya karenanya Gugatan dari Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat merupakan pihak yang kalah dalam perkara ini, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR, Penggugat haruslah dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 163 HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

Halaman 41 dari 42 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Bjn

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)



MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.020.000,00 (tiga juta dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro pada hari Senin tanggal 16 Agustus 2021 oleh kami : Sumaryono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Ainun Arifin, S.H., M.H., dan Sonny Eko Andrianto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin tanggal 23 Agustus 2021 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Maya Yunita Sari Hidayat, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II secara Elektronik dan telah dikirim secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

ttd

Ainun Arifin, S.H., M.H.,

ttd

Sonny Eko Andrianto, S.H.,

Hakim Ketua,

ttd

Sumaryono, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd

Maya Yunita Sari Hidayat, S.H., M.H.,

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp.	50.000,00
3. Penggandaan	: Rp.	40.000,00
4. Biaya Panggilan	: Rp.	1.130.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.750.000,00
6. Materai	: Rp.	10.000,00
7. Redaksi Putusan	: Rp.	10.000,00
Jumlah	: Rp.	3.020.000,00
(tiga juta dua puluh ribu rupiah).		