



**PUTUSAN**

**Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Sujarwo**, berkedudukan di Dukuh Bulaktunggak, RT001, RW003, Desa Purwodadi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Edy Hermanto, S.H., M.Kn., Anggit Sulistiawan, S.H., M.H., dan Ani Kurniasih, S.H., Advokat / Pengacara** yang beralamat kantor di Jln. Sulawesi No. 13, Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Agustus 2023 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**1. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. RRCR Floor Pekalongan**, beralamat di Jl Hayam Wuruk No. 5 Lt. 2, Kelurahan Bendan Kergon, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Eko Cahyo Purnomo, S.H., M.H., Yulita Nurwidiasari, S.H., Dhevyntasari P. Putri, S.H., Ahmad Syauqi Thirafi, S.H., Muhammad Irfan, S.H., Rudy Sulisty, M. Aji Nugroho, Andy Saputra**, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Agustus 2023, sebagai **Tergugat I**;

**2. Menteri Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pekalongan**, beralamat di Jl Sriwijaya Nomor 1 Pekalongan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Wahyu Setiadi, Sri Warsiyati, Noor El**

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasani, Banu Hasmoro, Andy Hariwibowo, Didik Yasirul Hadi, Eni Asmiyati, Ely Sri Mardiyani, Ratih Prihatina, Noviana Cepaka Sari, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Agustus 2023, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 16 Agustus 2023 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PKI, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya Penggugat telah mendapatkan pinjaman kredit dari Tergugat untuk modal usaha dengan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 00392 pada bulan Desember 2022 dengan nilai plafond pinjaman sebesar Rp 224.482.000,- (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus empat puluh dua ribu sembilan ratus delapan puluh sembilan rupiah) dengan jangka waktu 36 bulan (3 tahun);
2. Bahwa karena Penggugat mengalami hambatan dalam usahanya, dan juga omset usaha dagang penggugat mengalami kebangkrutan diawal tahun 2023 maka Penggugat dalam melakukan kewajiban angsuran kepada Tergugat I-pun mengalami keterlambatan dan kemacetan ;
3. Bahwa karena Penggugat mengalami kemacetan dalam mengangsur kepada Tergugat I, namun demikian Penggugat sudah mengangsur sebanyak 3 kali angsuran, dimana setiap angsuran perbulan sebesar 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sebanyak 3 kali angsuran sehingga total angsuran sebesar Rp 22.500.000,- (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), oleh karena itu sisa pinjaman Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp 239.242.989- Rp. 22.500.000,-, maka sisa pinjaman penggugat adalah Rp 216.742.989,- (dua ratus enam belas juta tujuh ratus empat puluh dua ribu sembilan ratus delapan puluh sembilan rupiah) ;

*Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PKI*



4. Bahwa atas adanya kemacetan angsuran tersebut, Penggugat telah berupaya untuk dapat menyelesaikan dengan jalan kekeluargaan, namun dari pihak Tergugat I hanya memberikan Surat Peringatan I dan Tergugat II akan melakukan Lelang pada 05 September 2023 atas jaminan SHM No. 00392 Atas Nama Heni Susanti, yang terletak di Dukuh Bulaktunggak RT 001 RW 003 Desa Purwodadi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, selain dari pada itu jangka waktu kredit antara Penggugat dengan Tergugat 1 belum berakhir ;

5. Bahwa ternyata Tergugat II, telah membuat Pengumuman Lelang melalui Surat Pemberitahuan ke Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan yang menjadi jaminan/agunan kredit Penggugat kepada Tergugat I, jaminan SHM No. 00392, Atas Nama Heni Susanti, yang terletak di Dukuh Bulaktunggak RT 001 RW 003 Desa Purwodadi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, namun hingga gugatan ini diajukan, Penggugat belum menerima dan belum menandatangani surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I, dan Penggugat baru mengetahui adanya Pengumuman Lelang melalui Surat Pemberitahuan dari Tergugat I dan lelang akan di laksanakan pada Tanggal 05 September 2023 di **KPKNL Pekalongan ;**

6. Bahwa selain dari pada itu Perjanjian Kredit Modal Usaha oleh Tergugat I, telah menempatkan Bank di posisi yang lebih kuat dari pada nasabah debitur, bertentangan dengan itikad baik Penggugat serta bertentangan dengan rasa keadilan dan bertentangan pula dengan Pasal 1338 KUH Perdata. Dengan demikian tindakan Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) ;

7. Bahwa dalam Pengumuman Lelang yang dibuat oleh Tergugat I telah ditentukan harga nilai limit objek jaminan/agunan atas jaminan Sebidang Tanah dan bangunan, SHM No. 00392, Atas Nama Heni Susanti, yang terletak di Dukuh Bulaktunggak RT 001 RW 003 Desa Purwodadi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, adalah sebesar Rp 574.411.886.00,- harga tersebut tidak secara proposional melihat kepentingan para pihak, khususnya pihak Penggugat, karena nilai atau harga objek jaminan/agunan Sebidang Tanah dan bangunan, secara umum dimasyarakat adalah

*Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PKI*



Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Dengan demikian penentuan nilai limit harga objek jaminan/agunan oleh Tergugat I tersebut telah bertentangan dengan asas keadilan dalam pelelangan;

8. Bahwa penentuan nilai limit harga objek jaminan/agunan oleh Tergugat I dan bukan oleh tim penilai atau tim penaksir, mengakibatkan tindakan Tergugat I telah bertentangan dengan pasal 36 Ayat (1), (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

9. Bahwa atas tindakan Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II yang akan melakukan pelelangan objek jaminan/agunan kredit Penggugat pada tanggal 05 September 2023 dengan ketentuan harga lelang yang sepihak, maka tindakan – tindakan tersebut merupakan tindakan perbuatan melawan hukum (PMH) dan telah merugikan Penggugat ;

10. Bahwa atas tindakan Para Tergugat terhadap Penggugat tersebut telah jelas menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat sebesar Rp 2.000.000.000,5,- (dua milyar koma lima rupiah) dengan perincian:

a) Kerugian materiil sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar) atas harga Sebidang Tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik SHM No. 00392, Atas Nama Heni Susanti, yang terletak di Dukuh Bulaktunggak RT 001 RW 003 Desa Purwodadi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah ;

b) Kerugian immaterial : yaitu adanya tekanan batin, tekanan psikologis yang disebabkan dengan adanya perbuatan Para Tergugat. Kerugian immaterial ini tidak dapat dinilai dengan materi, namun dalam gugatan ini harus diwujudkan dalam nilai materi secara konkrit, maka Penggugat menyatakan kerugian immaterial dikompensasikan sebesar Rp 5,-(lima rupiah) ;

11. Bahwa untuk menjamin pembayaran ganti rugi tersebut oleh Para Tergugat kepada Penggugat, maka perlu diletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslaag*) atas harta kekayaan milik Tergugat I, baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak ;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan, berkenan memanggil kedua belah pihak, selanjutnya memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut :

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI



**DALAM PROVISI :**

1. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membatalkan lelang atas objek jaminan/agunan berupa : SHM No. 00392, Atas Nama Heni Susanti, yang terletak di Dukuh Bulaktunggak RT 001 RW 003 Desa Purwodadi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah. sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan SHM No. 00392, Atas Nama Heni Susanti, yang terletak di Dukuh Bulaktunggak RT 001 RW 003 Desa Purwodadi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, kepada Penggugat ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) atas harga Sebidang Tanah dan bangunan SHM No. 00392, Atas Nama Heni Susanti, yang terletak di Dukuh Bulaktunggak RT 001 RW 003 Desa Purwodadi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah ;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian immaterial secara tanggung rentang kepada Penggugat sebesar Rp 5,- ( lima rupiah) ;
5. Menyatakan seluruh perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat 1 adalah batal demi hukum ;
6. Menyatakan sisa pinjaman Penggugat kepada Tergugat I yang belum terselesaikan adalah sebesar Rp 216.742.989,- (dua ratus enam belas juta tujuh ratus empat puluh dua ribu sembilan ratus delapan puluh sembilan rupiah) ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir beslaag) atas harta kekayaan milik Tergugat 1 ;
8. Menyatakan bahwa keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

*Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PKI*



A T A U : Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan dan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan sebagaimana telah diperbarui dengan Perma Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fatria Gunawan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pekalongan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

**A. DALAM EKSEPSI**

**I. PENGGUGAT SECARA HUKUM PERDATA YANG BERLAKU DI INDONESIA TIDAK BERHAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERKAIT PEMBATALAN LELANG, MENINGAT UPAYA PELELANGAN UMUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I DENGAN BANTUAN TERGUGAT II DIDASARKAN PADA CIDERA JANJI YANG DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, dikenal suatu eksepsi yang bernama "**Exceptio Non Adimpleti Contractus**", dimana seseorang tidak berhak mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat, apabila orang yang mengajukan gugatan tidak memenuhi syarat dan ketentuan yang menjadi kewajibannya dalam Perjanjian;

2. Exceptio Non Adimpleti Contractus tersebut juga secara tegas diterangkan oleh pendapat ahli hukum acara perdata di Indonesia, *in casu* **M. Yahya Harahap, Sarjana**

*Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Pk*



**Hukum**, dalam bukunya “**Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan**”, edisi IV, Mei 2006, Halaman 461, telah menjelaskan :

“... setiap Perjanjian bersifat timbal balik, sehingga seseorang tidak berhak mengajukan gugatan, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam Perjanjian”;

**3.** Berdasarkan ketentuan dan uraian *a quo*, maka dapat disimpulkan :

**a.** Dalam hal Debitur tidak berkenan Bank selaku Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan Pertama melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas Jaminan yang telah diikatkan dengan Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnya Debitur melakukan kewajiban-kewajiban yang telah disepakati antara Debitur dengan Bank selaku Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan;

**b.** Bank selaku Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan Pertama tidak dapat melakukan pelelangan umum, apabila Debitur tidak melakukan kewajiban-kewajiban yang telah disepakati antara Debitur dengan Bank selaku Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan;

**c.** Bank dapat melakukan pelelangan Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan dari padanya, dalam hal Debitur tidak melakukan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati antara Debitur dengan Bank selaku Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan;

**4.** PENGGUGAT secara sah, tegas dan sadar telah mengakui dalam gugatan *a quo*, dalam jangka waktu kredit, hanya membayar 3 (tiga) kali angsuran dari seluruh Jumlah Terutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, sehingga dapat dibuktikan apabila antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor R07.TCL/0168/KUR/2021, Tanggal 16 Juli 2021, maka secara hukum PENGGUGAT hanya melaksanakan pembayaran sampai dengan Bulan Oktober 2021, sehingga sudah cukup

*Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI*



lama bagi TERGUGAT I secara beritikad baik memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk melunasi kewajibannya atas seluruh Jumlah Terutang ( $\pm$  2 tahun sejak PENGGUGAT tidak pernah lagi melakukan kewajiban atas Jumlah Terutang kepada TERGUGAT I);

5. Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "**UUHT**"), Pasal 20, Ayat 1, Huruf a *juncto* Pasal 6, nyata-nyata telah memberikan kewenangan kepada TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk melakukan penjualan Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan TERGUGAT I sendiri, **melalui pelelangan umum**, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila **Debitur cidera janji**;

6. Dari uraian diatas, maka telah jelas PENGGUGAT sendiri telah mengakui pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II didasarkan pada kelalaian atau Cidera Janji yang dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT *a quo* memenuhi kualifikasi Exceptio Non Adimpleti Contractus, sehingga patut secara hukum, apabila Majelis Hakim memeriksa dan memutus perkara *a quo*, menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, agar hal-hal dan fakta-fakta hukum yang telah dikemukakan TERGUGAT I dalam eksepsi *a quo*, secara *mutatis muntandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam perkara *a quo*;

2. TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*, **kecuali** hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dalam Jawaban dan/atau selama proses persidangan dalam perkara *a quo*;



3. TERGUGAT I dengan ini menolak secara tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, dengan didasarkan pada fakta-fakta hukum sebagai berikut :

a. Hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, didasarkan pada syarat dan ketentuan yang tertuang dalam :

1) **Perjanjian Kredit Nomor R07.TCL/0168/KUR/2021, Tanggal 16 Juli 2021**, yang ditandatangani oleh dan antara PENGGUGAT, Istri PENGGUGAT dan TERGUGAT I, bermaterai cukup (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**");

2) **Syarat dan Ketentuan Kredit Usaha Segmen Mikro** (selanjutnya disebut "**SKKUM**");

Hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I *a quo*, telah diakui secara tegas oleh PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*, sehingga seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian Kredit dan SKKUM *a quo*, merupakan syarat dan ketentuan yang telah disepakati oleh dan antara PENGGUGAT, Istri PENGGUGAT dan TERGUGAT I, hal mana dibuktikan dengan telah ditandatanganinya seluruh Perjanjian Kredit dan SKKUM, baik oleh PENGGUGAT dan Istri PENGGUGAT serta TERGUGAT I;

Sehubungan dengan telah disepakatinya Perjanjian Kredit dan SKKUM *a quo*, maka secara hukum Perjanjian Kredit dan SKKUM *a quo* haruslah dinyatakan sah dan mengikat (bindende), antara PENGGUGAT, Istri PENGGUGAT dan TERGUGAT I, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara;

b. PENGGUGAT untuk menjamin seluruh hutangnya berdasarkan Perjanjian Kredit dan SKKUM *a quo*, telah menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatas bukti kepemilikan berupa **Sertipikat Hak Milik Nomor 0392/Purwodadi**, atas nama HENI SUSANTI (*in casu* Istri PENGGUGAT), yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, terletak di Desa Purwodadi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan, Jawa Tengah;

c. PENGGUGAT secara tegas dan sadar serta tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, telah menyerahkan Sertipikat Hak

*Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PKI*



Milik Nomor 0392/Purwodadi, untuk diikatkan serta dibebankan dengan Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut “UUHT”), dengan TERGUGAT I selaku Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan Pertama, sebagaimana tercantum dalam dokumen agunan berupa **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 03113/2022**, yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan dokumen perikatan berupa :

**1) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 169/2022, Tanggal 14 Juli 2022**, dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SRI HARSI KUSUMAWARDANI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan di Kabupaten Pekalongan;

**2) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Nomor 87, Tanggal 16 Juli 2021**, dibuat dihadapan Notaris/PPAT QOYUM MAULANA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan di Kabupaten Pematang;

(untuk selanjutnya seluruh dokumen-dokumen Agunan sebagaimana tercantum diatas disebut “Agunan”), sehingga seluruh syarat dan ketentuan yang tercantum dalam dokumen-dokumen Agunan diatas, haruslah dinyatakan sebagai Alat Bukti yang Sempurna (volledig) dan memiliki kekuatan yang sah dan mengikat (bindende), antara PENGGUGAT, Istri PENGGUGAT dan TERGUGAT I, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara *junctis* Pasal 1870 KUHPerdara *juncto* Pasal 165 *Herzien Indlandsch Reglement* (H.I.R.);

**d.** Dengan telah diikatkan dan dibebankannya Agunan *a quo* sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka secara hukum TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama memiliki beberapa hak yang diberikan UUHT, antara lain *namun tidak terbatas* pada hak untuk menjual objek Hak Tanggungan (*in casu* Agunan), atas kekuasaan sendiri melalui lelang, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan Agunan *a quo*, apabila PENGGUGAT selaku Debitur

*Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Pk*



melakukan cidera janji, sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit dan/atau SKKUM yang dibuat oleh dan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat 1 Huruf a UUHT *juncto* Pasal 6 UUHT;

e. PENGGUGAT dan Istri PENGGUGAT senantiasa melakukan perbuatan ingkar janji atas seluruh kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit dan SKKUM, khususnya *namun tidak terbatas* pada kelalaian dalam hal melakukan pembayaran kembali atas Jumlah Terutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, hal mana secara tegas telah diakui oleh PENGGUGAT dalam angka 3 Posita Gugatan PENGGUGAT *a quo*;

f. TERGUGAT I secara beritikad baik telah menyampaikan himbauan, teguran, peringatan dan/atau somasi, baik secara lisan maupun tertulis kepada PENGGUGAT dan Istri PENGGUGAT, antara lain *namun tidak terbatas* pada :

- 1) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.10123/2022, Tanggal 14 April 2022, Perihal Peringatan I (Pertama), *namun* sampai dengan tanggal penyelesaian kewajiban yang tercantum dalam Surat Somasi *a quo*, baik PENGGUGAT maupun Istri PENGGUGAT, masih juga tidak melakukan kewajiban atas Jumlah Terutang kepada TERGUGAT I sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit;
- 2) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.20694/2022, Tanggal 18 Juli 2022, Perihal Peringatan II (Kedua), *namun* sampai dengan tanggal penyelesaian kewajiban yang tercantum dalam Surat Somasi *a quo*, baik PENGGUGAT maupun Istri PENGGUGAT, masih juga tidak melakukan kewajiban atas Jumlah Terutang kepada TERGUGAT I sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit;
- 3) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.25084/2022, Tanggal 18 Agustus 2022, Perihal Peringatan III (Ketiga / Terakhir), *namun* sampai dengan tanggal penyelesaian kewajiban yang tercantum dalam Surat Somasi *a quo*, baik PENGGUGAT maupun Istri PENGGUGAT, masih juga tidak melakukan kewajiban atas Jumlah Terutang kepada

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PKI



TERGUGAT I sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit;

**g.** Bahwa sehubungan dengan dikeluarkannya **Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG. 27740/2022, Tanggal 08 September 2022, Perihal Pernyataan Wanprestasi (Default)**, oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, maka sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit, Pasal 2 terkait Agunan *juncto* SKKUM Huruf C, Angka 1 dan Angka 2, Huruf a, terkait Kejadian Kelalaian *junctis* Akta Pemberian Hak Tanggungan Pasal 2, Poin 4, maka secara hukum TERGUGAT I selaku Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan, berhak untuk :

**1)** Menyatakan baki debit jatuh tempo dan Jumlah Terutang harus dibayar sekaligus lunas dan segera atas tagihan pertama Bank dan jika Debitur dan/atau Penjamin dan/atau Pemilik Barang Agunan tidak melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen Agunan, maka Bank berhak mengeksekusi Agunan serta mengambil segala tindakan hukum yang berhak di ambil oleh Bank;

**2)** Memberikan Peringatan dalam bentuk surat teguran / peringatan atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat Debitur;

**3)** Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan, baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;

**h.** Bahwa mengingat PENGGUGAT tidak pernah beritikad baik untuk melaksanakan kewajiban PENGGUGAT atas Jumlah Terutang kepada TERGUGAT I, maka dengan berat hati TERGUGAT I memutuskan untuk melaksanakan hak TERGUGAT I selaku Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan Pertama, untuk menjual objek Hak Tanggungan (*in casu* Agunan), atas kekuasaan sendiri melalui lelang, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan Agunan *a quo*, sebagai akibat cidera janji yang dilakukan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit dan/atau SKKUM serta kewenangan yang

*Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI*



diberikan berdasarkan UUHT, khususnya Pasal 20 Ayat 1 Huruf a UUHT *juncto* Pasal 6 UUHT;

i. Atas rencana pelelangan Hak Tanggungan *a quo*, TERGUGAT I secara beritikad baik telah memberitahukan rencana tersebut kepada PENGGUGAT dan Istri PENGGUGAT, hal mana dapat dibuktikan dengan adanya :

1) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.15079/2023, Tanggal 21 Maret 2023, Perihal Eksekusi Agunan Kredit Saudara;

2) Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.15080/2023, Tanggal 21 Maret 2023, Perihal Eksekusi Agunan Kredit an. Sujarwo;

j. TERGUGAT I sampai dengan saat ini, telah beritikad baik memberikan kesempatan dan waktu yang cukup kepada PENGGUGAT dan/atau Istri PENGGUGAT ( $\pm$  2 tahun sejak PENGGUGAT tidak pernah lagi melakukan kewajiban atas Jumlah Terutang kepada TERGUGAT I), untuk melakukan pembayaran kembali atas Jumlah Terutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, *namun* itikad baik dari TERGUGAT I hanya ditanggapi dengan perasaan sinis, dimana seolah-olah TERGUGAT I benar-benar telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT, terlebih lagi gugatan *a quo*, sudah sangat membuktikan bahwa PENGGUGAT dengan segala itikad buruk yang dimiliki, telah memutarbalik seluruh fakta-fakta hukum yang ada, hanya untuk menghindarkan diri PENGGUGAT dari kewajiban untuk melakukan pembayaran kembali atas Jumlah Terutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I;

k. Bahwa dari fakta-fakta hukum diatas, dapat dibuktikan dalil-dalil PENGGUGAT *a quo* yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT merupakan dalil-dalil yang salah, mengada-ada, tidak benar dan tidak berkesesuaian pada fakta hukum yang ada, mengingat proses penjualan Agunan *a quo* melalui mekanisme pelelangan umum, semata-mata ditempuh oleh TERGUGAT I, dengan didasarkan fakta-fakta hukum, antara lain :

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PKI



1) PENGGUGAT dan Istri PENGGUGAT tidak pernah menjalankan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit *juncto* SKKUM;

2) TERGUGAT I hanyalah menjalankan hak yang diberikan oleh UUHT kepada TERGUGAT I, untuk menjual atas kekuasaan sendiri Agunan yang telah diikatkan dengan Hak Tanggungan, melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan Agunan *a quo*, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 20 Ayat 1 Huruf a UUHT *juncto* Pasal 6 UUHT;

I. Bahwa mengingat tidak terbukti adanya Perbuatan Melawan Hukum, maka patut secara hukum, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, untuk menolak seluruh permohonan PENGGUGAT baik dalam Petitum gugatan maupun dalam Posita gugatan *a quo*;

4. Bahwa mengingat tidak ada ataupun dari perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka patut pula secara hukum, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* juga menolak seluruh permohonan PENGGUGAT dalam Petitum gugatan *a quo*, antara lain namun tidak terbatas pada :

- a. Permohonan untuk membatalkan Lelang Eksekusi atas Agunan;
- b. Permohonan kerugian materiil sebesar Rp.2.000.000.000 (dua milyar rupiah), atas harga sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 0392/Purwodadi, atas nama HENI SUSANTI;
- c. Permohonan kerugian immateriil sebesar Rp.5 (lima rupiah);
- d. Permohonan pembatalan Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I;
- e. Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Harta Kekayaan milik TERGUGAT I, baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak;

karena permohonan *a quo* tidak didasarkan pada ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;

*Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI*



5. TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, selain dan selebihnya, karena dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* secara hukum tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT I dan tidak didasarkan pada fakta hukum dan dasar-dasar hukum yang berlaku;

Berdasarkan uraian diatas, maka cukup dan patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara *a quo*, memutuskan hal-hal sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima seluruh eksepsi TERGUGAT I dalam perkara *a quo*;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT gugur atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I merupakan Kreditur yang beritikad baik;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan berpendapat lain, mohon agar kiranya Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam SHM Nomor 0392 luas 800 m2 atas nama Heni Susanti terletak di Desa Purwodadi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan yang selanjutnya disebut objek sengketa.
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena proses lelang objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PKI



Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**) dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 385/40/2023 tanggal 5 September 2023 sebagai akta otentik, karenanya dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat II yang melakukan pelelangan terhadap objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum adalah keliru.

4. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka TERGUGAT II akan menyampaikan penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

## **A. DALAM PROVISI**

- a. Bahwa tuntutan provisi Penggugat untuk membatalkan pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa dan meminta Tergugat I untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan karena tidak berdasar hukum;
- b. Bahwa Penggugat telah terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor R07/TCL/0168/KUR/2021 tanggal 16 Juli 2021, sehingga Tergugat I beralasan hukum untuk mengajukan lelang eksekusi jaminan melalui TERGUGAT II.
- c. Bahwa lelang terhadap objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 5 September 2023 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran atau tidak laku terjual.
- d. Bahwa lelang terhadap objek sengketa oleh TERGUGAT II atas permohonan Tergugat I telah dilaksanakan sesuai dengan tata cara dan prosedur sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Bahwa Yahya Harahap dalam "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Persidangan" mengemukakan bahwa tuntutan provisionil harus memenuhi syarat formil, yakni memuat alasan diajukan tuntutan provisi termasuk urgensi dan relevansinya dengan gugatan pokok, mengemukakan dengan jelas tindakan sementara yang dimohonkan dan tindakan yang dimohonkan tidak boleh mengenai pokok perkara.
- f. Bahwa tuntutan Provisi Penggugat untuk membatalkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan objek sengketa sudah menyangkut pokok perkara sehingga tidak memenuhi syarat formil tuntutan provisionil.

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

*Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PKI*



1. Bahwa TERGUGAT II hanya menyampaikan tanggapan terhadap gugatan Penggugat yang terkait dengan tugas dan fungsi TERGUGAT II sebagai pelaksana penjualan lelang terhadap objek sengketa.

2. Bahwa TERGUGAT II akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya TERGUGAT II telah melaksanakan lelang terhadap objek sengketa sesuai dengan peraturan yang berlaku;

a) Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 169/2022 tanggal 14 Juli 2022 jo Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03113/2022 yang berbunyi:

*"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:*

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

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PKI



b) Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari debitur Sujarwo (Penggugat) terhadap Tergugat I sebagai Kreditur dalam hal pemenuhan kewajiban utang Penggugat sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor R07/TCL/0168/KUR/2021 tanggal 16 Juli 2021, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 03113/2022 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 169/2022 tanggal 14 Juli 2022.

c) Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan : *"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,"* maka selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada TERGUGAT II sesuai surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.15075/2023 tanggal 21 Maret 2023. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PMK Lelang yang mengatur sebagai berikut : *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"*.

d) Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka TERGUGAT II selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-889/KNL.0903/2023 tanggal 25 Juli 2023.

e) Bahwa untuk memenuhi azas publisitas yang bertujuan untuk mencari peminat lelang maka Tergugat I melaksanakan Pengumuman Lelang melalui Selebaran pada tanggal 7 Agustus 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Radar Pekalongan tanggal 22 Agustus 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 PMK Lelang.

*Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Pk*



f) Bahwa dokumen persyaratan lelang telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor berkas 118536/2023 tanggal 31 Agustus 2023, dimana terdapat catatan bahwa objek sengketa dibebani Hak Tanggungan nomor 03113/2022 Peringkat I di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Tergugat I).

g) Bahwa Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa kepada Penggugat sesuai dengan surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.0/2023 tanggal 3 Agustus 2023.

h) Bahwa TERGUGAT II melaksanakan lelang terhadap objek sengketa pada tanggal 5 September 2023 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 385/40/2023, namun tidak ada yang mengajukan penawaran atau tidak laku.

i) Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas permohonan Tergugat I telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam PMK Lelang.

j) Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan TERGUGAT II adalah sah secara hukum dan Risalah Lelang nomor 385/40/2023 tertanggal 5 September 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan maupun dinyatakan cacat hukum.

3. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil Penggugat pada posita angka 8 halaman 3 yang mendasarkan dalil gugatannya pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

a. Bahwa Penggugat tidak cermat dalam menyusun gugatannya dengan **menyebutkan peraturan yang sudah tidak berlaku;**

b. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 99 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.

c. Dan Berdasarkan ketentuan pasal 112 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk

*Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Pk*



Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.

4. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil posita angka 9 halaman 3 yang pada intinya menyatakan tindakan Tergugat I yang dibantu Tergugat II dalam pelelangan objek jaminan/agunan kredit Penggugat dengan harga lelang yang sepihak merupakan perbuatan melawan hukum;

a. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada ada dan tidak berdasarkan fakta hukum, maka sudah sepatutnya dikesampingkan;

b. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT II uraikan secara jelas dan terperinci di atas, lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku.

c. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 ayat (2) jo. Pasal 48 ayat (1) PMK Lelang, telah diatur bahwa penetapan Nilai Limit merupakan kewenangan dan tanggung jawab Penjual (*in casu* Tergugat I) yang ditetapkan berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai atau laporan hasil penaksiran oleh Penaksir.

d. Bahwa dalam Pasal 52 ayat (5) PMK Lelang, telah diatur pula bahwa KPKNL tidak berwenang untuk melakukan peninjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran yang disampaikan oleh Penjual (*in casu* Tergugat I).

5. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan menuntut untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dan immateriil sebesar Rp5,- (lima rupiah);

a. Bahwa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dengan tegas menyatakan bahwa **"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutanannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna"**.

*Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PKI*



b. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat tidak mempunyai alasan dan tidak menjelaskan tuntutan kepada Para Tergugat atas kerugian materiil dan immateriil yang disampaikan, serta ganti rugi tersebut ditetapkan sendiri tanpa diketahui dasarnya.

c. Bahwa hasil pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa sebagaimana Risalah Lelang Nomor 385/40/2023, objek sengketa tidak laku terjual, sehingga tidak ada kerugian yang ditanggung oleh Penggugat.

d. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan tuntutan tersebut tidak beralasan hukum.

6. Bahwa TERGUGAT II juga menolak dengan tegas petitum Penggugat pada angka 8 yang menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

- Bahwa petitum tersebut harus **ditolak** atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 Tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan **adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi** sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

- Bahwa selebihnya TERGUGAT II tidak menanggapi terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan fungsi TERGUGAT II.

Maka, berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

**DALAM PROVISI :**

- Menolak Provisi Penggugat

*Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI*



**DALAM POKOK PERKARA :**

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

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi surat dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery (RRCR) VII/Jawa 2 Nomor: MNR.RCR/CTR.JBL.11748/2023 tanggal 22 Agustus 2023 perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan kredit Sujarwo, diberi tanda P-1;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 tersebut telah diberi materai yang cukup yang mana bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan menyatakan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I, untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi perjanjian kredit nomor: R07.CL/0168/KUR/2021 tanggal 16 Juli 2021, diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi syarat dan ketentuan kredit usaha sekmen mikro, diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 00392/Purwodadi atas nama Heni Susanti, diberi tanda TI-3;
4. Fotokopi hak tanggungan – SHT peringkat pertama nomor 03113/2002, diberi tanda TI-4;
5. Fotokopi akta pemberian hak tanggungan nomor: 169/2022 tanggal 14 Juli 2022, dibuat di hadapan PPAT Sri Harsi Kusumawardani, diberi tanda TI-5;
6. Fotokopi surat kuasa membebaskan hak tanggungan, akta nomor 87 tanggal 16 Juli 2021 di hadapan Notaris Qoyum Maulanan, S.H., M.H., diberi tanda TI-6;

*Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI*



7. Fotokopi surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.10123/2022 tanggal 14 April 2022 perihal peringatan I (pertama), diberi tanda TI-7;
8. Fotokopi surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.20694/2022 tanggal 18 Juli 2022 perihal peringatan II (kedua), diberi tanda TI-8;
9. Fotokopi surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.25084/2022 tanggal 18 Agustus 2022 perihal peringatan III (ketiga), diberi tanda TI-9;
10. Fotokopi surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.27740/2022 tanggal 08 September 2022 perihal pernyataan wanprestasi (default), diberi tanda TI-10;
11. Fotokopi surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.15079/2023 tanggal 21 Maret 2023 perihal eksekusi agunan kredit, diberi tanda TI-11;
12. Fotokopi surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.15080/2023 tanggal 21 Maret 2023 perihal eksekusi agunan kredit an. Sujarwo, diberi tanda TI-12;
13. Fotokopi resi exrepps dokumen dengan nomor resi P2207210142029 kepada Sujarwo, diberi tanda TI-13;
14. Fotokopi resi exrepps dokumen dengan nomor resi P2208220177212 kepada Sujarwo, diberi tanda TI-14;
15. Fotokopi resi exrepps dokumen dengan nomor resi P2209090169943 kepada Sujarwo, diberi tanda TI-15;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-7, TI-8, TI-9, TI-10, TI-11 dan TI-12 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dipersidangan menyatakan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II, untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi permohonan penetapan jadwal lelang dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery (RRCR) VII/Jawa 2 nomor: 15075/2023 tanggal 21 Maret 2023, diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi surat keterangan pendaftaran tanah nomor 118536/2023 tanggal 31 Agustus 2023, diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang nomor S-889/KNL.0903/2023 tanggal 25 Juli 2023 hal

*Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PKI*



penetapan hari dan tanggal lelang PT Bnak Mandiri deb. Sujarwo, Zaenuddin, diberi tanda TII-3;

4. Fotokopi surat PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery (RRCR) VII/Jawa 2 nomor: MNR.RCR/CTR.JBL.11748/2023 tanggal 22 Agustus 2023 hal pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan kredit Sujarwo, diberi tanda TII-4;

5. Fotokopi risalah lelang nomor 385/40/2023 tanggal 5 September 2023, diberi tanda TII-5;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-4 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II dipersidangan menyatakan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-court) Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 6 Desember 2023;

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**

##### **Dalam Provisi**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya agar memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membatalkan lelang atas objek jaminan/agunan berupa: SHM No. 00392, Atas Nama Heni Susanti, yang terletak di Dukuh Bulaktunggak RT 001 RW 003 Desa Purwodadi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan SHM No. 00392, Atas Nama Heni Susanti, yang terletak di Dukuh Bulaktunggak RT 001 RW 003 Desa Purwodadi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, kepada Penggugat;

*Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI*



Menimbang bahwa secara teoritis tuntutan provisi adalah tuntutan salah satu pihak yang berperkara agar dilakukan tindakan pendahuluan atau tindakan sementara sebelum putusan akhir, karena adanya alasan yang sangat mendesak;

Menimbang bahwa dalam praktek peradilan perkara perdata di Indonesia, suatu tuntutan provisi dapat dikabulkan bilamana terdapat keadaan sebagai berikut:

- a. Terdapat suatu peristiwa atau keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penanganan segera sehingga hakim harus mengambil tindakan sementara;
- b. Tuntutan tersebut tidak termasuk atau diluar ruang lingkup pokok perkara;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan isi tuntutan provisi Penggugat tersebut, serta mencermati bukti-bukti yang diajukan dalam perdebatan, Majelis hakim menilai jika tuntutan Provisi Penggugat tersebut tidak bersifat yang harus dilaksanakan dengan segera dan mendesak oleh karena lelang terhadap objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 5 September 2023 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran atau tidak laku terjual, disamping itu tuntutan provisi *a quo* tidak didasari adanya dalil-dalil menyangkut pentingnya diambil suatu tindakan sementara sebagaimana dimaksud. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi dari Penggugat tidak relevan dan harus ditolak;

### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah disebutkan dan diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban dan setelah dicermati oleh Majelis Hakim ternyata dalam jawaban Tergugat I tersebut telah diajukan eksepsi, oleh karena hal itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut sebelum dipertimbangkan mengenai pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa Tergugat I, telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya Penggugat secara hukum perdata yang berlaku di Indonesia tidak berhak untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terkait pembatalan lelang, mengingat upaya pelelangan umum yang

*Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PKI*



dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II didasarkan pada cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I (*exceptio non adimpleti contractus*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I diatas, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mencermati dalil gugatan Penggugat, pada pokoknya Penggugat keberatan kepada Para Tergugat karena Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II yang akan melakukan pelelangan objek jaminan/agunan kredit Penggugat pada tanggal 05 September 2023 dengan ketentuan harga lelang yang tidak secara proposional dan sepihak, sehingga menurut Penggugat, tindakan-tindakan tersebut merupakan tindakan perbuatan melawan hukum (PMH) dan telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat merasa telah dirugikan oleh Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH), maka menurut Majelis Hakim, Penggugat sudah tepat dalam mengajukan gugatannya dan bukan termasuk dalam kategori *exceptio non adimpleti contractus* karena gugatan Penggugat bukanlah mengenai tuntutan pemenuhan apa yang menjadi kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian. Sehingga dengan demikian terhadap **eksepsi Tergugat I tersebut diatas adalah tidak berdasarkan hukum dan ditolak;**

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai keberatan Penggugat kepada Para Tergugat karena Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II yang akan melakukan pelelangan objek jaminan/agunan kredit Penggugat pada tanggal 05 September 2023 dengan ketentuan harga lelang yang tidak secara proposional dan sepihak, sehingga menurut Penggugat, tindakan – tindakan tersebut merupakan tindakan perbuatan melawan hukum (PMH) dan telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa Menimbang, bahwa Tergugat I, dan Tergugat II dalam jawabannya telah menyangkal isi gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan serta jawab jinawab maupun bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah:

*Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI*



- Apakah tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam proses penjualan lelang atas objek jaminan (Objek Sengketa) Penggugat terdapat Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan hal sebagaimana dalam surat gugatannya dan atas gugatan tersebut seluruhnya dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan sekaligus Tergugat I dan Tergugat II mengungkapkan dalil-dalil sebaliknya maka berdasarkan Pasal 163 Herzien Inlandsh Reglement (HIR) yang menyatakan “barangsiapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu”, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan gugatan tersebut diatas, Penggugat dibebani untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya dan Tergugat I maupun Tergugat II dibebani pula untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya dengan segala upaya pembuktian yang ada padanya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 namun tidak mengajukan Saksi dipersidangan, sedangkan untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan bukti surat bertanda TI-15 namun tidak mengajukan Saksi dipersidangan, Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda TII-1 sanpai dengan bukti surat bertanda TII-5 namun tidak mengajukan Saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut, terlebih dahulu akan dipertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan, baik oleh Penggugat maupun dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, dan Para Tergugat tersebut, sebagian adalah tidak ada aslinya dan hanya merupakan fotokopi dari fotokopi, namun demikian Majelis Hakim berpendapat sepanjang bukti tersebut relevan dengan perkara a quo maka bukti surat tersebut patutlah untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh para pihak maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terikat dalam perjanjian kredit sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor R07.TCL/0168/KUR/2021, Tanggal 16 Juli 2021, yang

*Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI*



ditandatangani oleh dan antara Penggugat, Istri Penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menandatangani suatu perjanjian hutang piutang, dalam kedudukan Tergugat I sebagai Kreditor dan Penggugat sebagai Debitor, berikut syarat dan ketentuan kredit usaha sekmen mikro. (sebagaimana bukti surat bertanda TI-1 dan TI-2);

Menimbang, bahwa sebagai jaminan pembayaran kembali atas pinjaman dimaksud, Penggugat telah memberikan agunan kredit berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatas bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 0392/Purwodadi, atas nama HENI SUSANTI (*in casu* Istri PENGGUGAT), yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, terletak di Desa Purwodadi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan, Jawa Tengah. Bahwa selanjutnya terhadap agunan kredit berupa tanah dan bangunan tersebut telah dibuat dan ditandatangani akta pemberian hak tanggungan nomor: 169/2022 tanggal 14 Juli 2022, dibuat di hadapan PPAT Sri Harsi Kusumawardani dan telah pula didaftarkan pada Kantor ATR/BPN serta sudah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat pertama nomor 03113/2002 (sebagaimana bukti surat bertanda TI-3, TI-4, TI-5, dan TI-6);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tidak lancarnya (macet) pembayaran kembali (angsuran) hutang dan/atau pinjaman Penggugat selaku Debitor kepada Tergugat I selaku Kreditor, atas fasilitas pinjaman/kredit yang telah diterima sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian kredit, Tergugat I selaku Kreditor telah melakukan upaya kooperatif baik secara lisan maupun secara tertulis dengan surat peringatan telah mengirimkan surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.10123/2022 tanggal 14 April 2022 perihal peringatan I (pertama), surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.20694/2022 tanggal 18 Juli 2022 perihal peringatan II (kedua), surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.25084/2022 tanggal 18 Agustus 2022 perihal peringatan III (ketiga), sehingga sudah sepatutnya Penggugat selaku debitor dinyatakan telah melakukan cidera janji/wanprestasi (sebagaimana bukti surat bertanda TI-7, TI-8, TI-9 dan TI-13, TI-14);

Menimbang, dengan berjalannya jangka waktu kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor R07.TCL/0168/KUR/2021, Tanggal 16 Juli 2021 tersebut, Penggugat selaku Debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya dengan baik, yang selanjutnya Tergugat I selaku Kreditor mengirimkan surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.27740/2022 tanggal 08 September

*Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI*



2022 perihal pernyataan wanprestasi (default) (sebagaimana bukti surat bertanda TI-10 dan TI-15);

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat I mengajukan surat permohonan penetapan jadwal lelang dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery (RRCR) VII/Jawa 2 nomor: 15075/2023 tanggal 21 Maret 2023 kepada Tergugat II serta memberitahukannya pula kepada Penggugat maupun istri Penggugat dengan surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.15079/2023 tanggal 21 Maret 2023 perihal eksekusi agunan kredit, dan surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.15080/2023 tanggal 21 Maret 2023 perihal eksekusi agunan kredit an. Sujarwo (sebagaimana bukti surat bertanda TII-1, TI-10 dan TI-11);

Menimbang, bahwa sebelum dilakukan lelang, karena menurut Tergugat II permohonan lelang tersebut telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang nomor S-889/KNL.0903/2023 tanggal 25 Juli 2023 hal penetapan hari dan tanggal lelang PT Bank Mandiri deb. Sujarwo, dan berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, Tergugat I telah pula memberitahukan rencana pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa kepada Penggugat (Debitur) sesuai dengan surat PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery (RRCR) VII/Jawa 2 nomor: MNR.RCR/CTR.JBL.11748/2023 tanggal 22 Agustus 2023 hal pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan kredit Sujarwo dan selanjutnya telah dilakukan proses lelang oleh Tergugat II yang setiap tahapannya telah dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan hasil pelaksanaannya termuat dalam risalah lelang nomor 385/40/2023 tanggal 5 September 2023 (sebagaimana bukti surat bertanda TII-3, TII-4, dan TII-5);

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan mengenai keberatan Penggugat kepada Para Tergugat karena Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II yang akan melakukan pelelangan objek jaminan/agunan kredit Penggugat pada tanggal 05 September 2023 dengan ketentuan harga lelang yang tidak secara proposional dan sepihak, sehingga menurut Penggugat, tindakan-tindakan tersebut merupakan

*Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI*



tindakan perbuatan melawan hukum (PMH) dan telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar hukum gugatan Penggugat adalah adanya perbuatan melawan hukum (PMH) maka hal-hal yang perlu dipertimbangkan terlebih dahulu dalam gugatan aquo adalah apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari gugatan Penggugat sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena sifat permohonannya maka **sebelum mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 1 ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum yang lain dari gugatan Penggugat;**

Menimbang, bahwa Terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum (PMH) adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut". Berdasarkan definisi tersebut diatas, suatu perbuatan dapat dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsurnya, yaitu :

1. Ada perbuatan melawan hukumnya;
2. Ada kesalahannya;
3. Ada kerugiannya;
4. Ada hubungan timbal balik antara unsur 1, 2 dan 3;

Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari Pelaku yang memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum Pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain;



Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terikat dalam perjanjian kredit sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor R07.TCL/0168/KUR/2021, Tanggal 16 Juli 2021, yang ditandatangani oleh dan antara Penggugat, Istri Penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menandatangani suatu perjanjian hutang piutang, dalam kedudukan Tergugat I sebagai Kreditor dan Penggugat sebagai Debitor, berikut syarat dan ketentuan kredit usaha sekmen mikro. (sebagaimana bukti surat bertanda TI-1 dan TI-2);

Menimbang, bahwa sebagai jaminan pembayaran kembali atas pinjaman dimaksud, Penggugat telah memberikan agunan kredit berupa: tanah dan bangunan yang berdiri diatas bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 0392/Purwodadi, atas nama HENI SUSANTI (*in casu* Istri PENGGUGAT), yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, terletak di Desa Purwodadi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan, Jawa Tengah. Bahwa selanjutnya terhadap agunan kredit berupa tanah dan bangunan tersebut telah dibuat dan ditandatangani akta pemberian hak tanggungan nomor: 169/2022 tanggal 14 Juli 2022, dibuat di hadapan PPAT Sri Harsi Kusumawardani dan telah pula didaftarkan pada Kantor ATR/BPN serta sudah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat pertama nomor 03113/2002 (sebagaimana bukti surat bertanda TI-3, TI-4, TI-5, dan TI-6);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tidak lancarnya (*macet*) pembayaran kembali (*angsuran*) hutang dan/atau pinjaman Penggugat selaku Debitor kepada Tergugat I selaku Kreditor, atas fasilitas pinjaman/kredit yang telah diterima sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian kredit, Tergugat I selaku Kreditor telah melakukan upaya kooperatif baik secara lisan maupun secara tertulis dengan surat peringatan telah mengirimkan surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.10123/2022 tanggal 14 April 2022 perihal peringatan I (pertama), surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.20694/2022 tanggal 18 Juli 2022 perihal peringatan II (kedua), surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.25084/2022 tanggal 18 Agustus 2022 perihal peringatan III (ketiga), sehingga sudah sepatutnya Penggugat selaku debitor dinyatakan telah melakukan cidera janji/wanprestasi (sebagaimana bukti surat bertanda TI-7, TI-8, TI-9 dan TI-13, TI-14);

Menimbang, dengan berjalannya jangka waktu kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor R07.TCL/0168/KUR/2021, Tanggal 16 Juli 2021

*Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Penggugat selaku Debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya dengan baik, yang selanjutnya Tergugat I selaku Kreditor mengirimkan surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.27740/2022 tanggal 08 September 2022 perihal pernyataan wanprestasi (default) (sebagaimana bukti surat bertanda TI-10 dan TI-15);

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat I mengajukan surat permohonan penetapan jadwal lelang dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery (RRCR) VII/Jawa 2 nomor: 15075/2023 tanggal 21 Maret 2023 kepada Tergugat II serta memberitahukan nya pula kepada Penggugat maupun istri Penggugat dengan surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.15079/2023 tanggal 21 Maret 2023 perihal eksekusi agunan kredit, dan surat nomor: MNR.RCR/REG.SMG.15080/2023 tanggal 21 Maret 2023 perihal eksekusi agunan kredit an. Sujarwo (sebagaimana bukti surat bertanda TII-1, TI-10 dan TI-11);

Menimbang, bahwa sebelum dilakukan lelang, karena menurut Tergugat II permohonan lelang tersebut telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II selanjutnya menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang nomor S-889/KNL.0903/2023 tanggal 25 Juli 2023 hal penetapan hari dan tanggal lelang PT Bank Mandiri deb. Sujarwo, dan berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, Tergugat I telah pula memberitahukan rencana pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa kepada Penggugat (Debitur) sesuai dengan surat PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery (RRCR) VII/Jawa 2 nomor: MNR.RCR/CTR.JBL.11748/2023 tanggal 22 Agustus 2023 hal pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan kredit Sujarwo dan selanjutnya telah dilakukan proses lelang oleh Tergugat II yang setiap tahapannya telah dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan hasil pelaksanaannya termuat dalam risalah lelang nomor 385/40/2023 tanggal 5 September 2023 (sebagaimana bukti surat bertanda TII-3, TII-4, dan TII-5);

Menimbang, bahwa ternyata berdasarkan permohonan yang diajukan Tergugat I, kemudian Tergugat II telah melaksanakan lelang terhadap atas sebidang tanah milik Penggugat yang menjadi agunan kredit sebagaimana risalah lelang nomor 385/40/2023 tanggal 5 September 2023;

*Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI*



Menimbang, bahwa untuk menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II apakah merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa sebagaimana Majelis Hakim telah uraikan dalam pertimbangan berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh para pihak diatas, oleh karena Penggugat selaku debitor telah cidera janji, (sebagaimana dalam bukti surat TI-1, TI-2, TI-3, TI-4, TI-5, TI-6, TI-7, TI-8, TI-9, TI-10, TI-13, TI-14) maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat yaitu bukti surat bertanda P-1, bukti surat yang diajukan Tergugat I yaitu bukti surat: TI-11, TI-12, TI-15, bukti surat yang diajukan Tergugat II yaitu bukti surat: TII-1, TII-2, TII-3, TII-4 dan TII-5, yang saling dihubungkan, menunjukkan bahwa proses lelang atas agunan kredit berupa: tanah dan bangunan yang berdiri diatas bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 0392/Purwodadi, atas nama Heni Susanti (*in casu* Istri Penggugat) telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat mengenai Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II yang akan melakukan pelelangan objek jaminan/agunan kredit Penggugat pada tanggal 05 September 2023 dengan ketentuan harga lelang yang tidak secara proposional dan sepihak, Majelis Hakim tidak menemukan bukti-bukti yang relevan yang dapat membuktikan hal tersebut. Selain daripada itu sebagaimana dalam bukti surat bertanda TII-1 berupa permohonan penetapan jadwal lelang dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery (RRCR) VII/Jawa 2 nomor: 15075/2023 tanggal 21 Maret 2023, dapat diketahui bahwa penetapan nilai limit terhadap obyek sengketa tersebut telah didasarkan pada hasil penaksiran/penilaian yang dilakukan oleh KJPP Penilai CO Floor Pekalongan, Nomor Laporan Penilaian RCO.SMG/PKG.087/2023 tanggal laporan penilaian 16 Februari 2023,

*Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN PkI*



sehingga menurut Majelis Hakim penilaian tersebut dapat dipertanggung jawabkan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya, oleh karenanya tuntutan pokok Penggugat mengenai Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sangatlah tidak beralasan;

Menimbang, bahwa selain daripada itu berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan." Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 Halaman 100 disebutkan "bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan tersebut diatas, diketahui pula jika Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat **petitum gugatan Penggugat angka 2 adalah tidak beralasan hukum dan ditolak;**

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat angka 2 tersebut ditolak, maka untuk petitum selanjutnya Majelis Hakim berpendapat tidak perlu dibuktikan karena merupakan petitum turunan apabila petitum angka 2 dikabulkan;

Menimbang, bahwa Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 yang menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena semua petitum gugatan Penggugat ditolak maka **petitum gugatan Penggugat angka 1 tersebut tidak beralasan hukum dan ditolak;**

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah, oleh karenanya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil maupun alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini dianggap dikesampingkan karena tidak memiliki fakta konkrit atau tidak relevan dengan perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp436.000,00 (empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan, pada hari Rabu, tanggal 20 Desember 2023 oleh kami Mukhtari, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Hilarius Grahita Setya Atmaja, S.H. dan Muhammad Taofik, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Pkl tanggal 22 November 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 28 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Mukhtari, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Nofan Hidayat, S.H., M.H., dan Muhammad Taofik, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh Endah Winarni, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekalongan, telah dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, serta putusan telah disampaikan oleh Majelis Hakim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-court);.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

*Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Pkl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nofan Hidayat, S.H., M.H.

Mukhtari, S.H., M.H.

Muhammad Taofik, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Endah Winarni, S.H.

### Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp256.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp30.000,00;
endaftaran .....	:	
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp436.000,00;</u>

(empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah)