



**PUTUSAN**  
**Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**1. MOCH SYAHRONI**, jenis kelamin laki-laki, tempat/tanggal lahir Pacitan, 25-06-1971, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Barak RT. 001 RW. 004 Kel. Sidoharjo Kec. Pacitan Kab. Pacitan Provinsi Jawa Timur, email [Syahronikoperasi@gmail.com](mailto:Syahronikoperasi@gmail.com), selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

**2. DWI RETNO ENDARWATI**, jenis kelamin perempuan, tempat/tanggal lahir Pacitan, 18-11-1978, pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di Barak RT. 001 RW. 004 Kel. Sidoharjo Kec. Pacitan Kab. Pacitan Provinsi Jawa Timur, email [retnodwi786@gmail.com](mailto:retnodwi786@gmail.com), selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Untuk selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II disebut sebagai Para Penggugat;

Lawan:

**1. DIREKTUR PT. BANK RAKYAT INDONESIA PERSERO Tbk. / KEPALA**

**UNIT KANTOR PACITAN BARAT**, berkedudukan di Pacitan, yang diwakili oleh Maryono Dwi Harianto, Pgs. Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. di Pacitan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agung Budi Wasono, selaku Relationship Manager PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pacitan, dkk. , beralamat di Jalan beralamat di Jalan Yos Sudarso, Kradenan, Bangunsari, Kecamatan Pacitan, Kabupaten. Pacitan, Provinsi Jawa Timur, Email [widodo0067gs@gmail.com](mailto:widodo0067gs@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**

**( KPKNL )** Kantor Cabang Madiun, yang diwakili oleh Heru Pambudi selaku Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan

Halaman 1 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniarto dkk, tanggal 29 Agustus 2023 dan berdasarkan surat tugas Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun yang memberikan tugas kepada Fendy Purwanto dkk selaku Pejabat dan Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun, tanggal 11 September 2023, beralamat di Jalan Serayu Timur No. 141 Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur, Email advokasi3@kemenkeu.go.id, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pacitan pada tanggal 2 Agustus 2023 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **A. TENTANG OBYEK SENGKETA DAN DOKUMEN TERKAIT OBYEK SENGKETA**

1. Bahwa obyek sengketa dalam Gugatan ini adalah sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 5240, Kelurahan Sidoharjo, Kecamatan Pacitan, Kabupaaten/Kota Pacitan, Provinsi Jawa Timur. Sertipikat atas tanah dan bangunan ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 5240 atas nama Pemegang Hak **DWI RETNO ENDARWATI** yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pacitan pada tanggal 9 -07 -2008, dengan NIB : 12.24.04.01-05040, Letak tanah Sidorhajo, Asal Hak Pemecahan, Dasar Pendaftaran Permohonan Pemecahan Tgl 05-02--2008 No. 239/2008 Surat Ukur Tgl 19-03-2008 No. 79 Sidoharjo Luas 407 M2, Penunjuk : Di 208 Nomor 1120/ 200 serta batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Saluran air

Sebelah Selatan : Jalan

Sebelah Timur : Tanah Hak Milik

Sebelah Barat : Tanah Hak Milik

Sesuai riwayat di dalam SHM 5240 Kelurahan Sidoharjo tersebut, diketahui bahwa tidak pernah terjadi peralihan hak, sehingga saat ini

Halaman 2 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



pemilik sah tanah di atas tersebut adalah PARA PENGGUGAT, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 5240 Kelurahan Sidoharjo tersebut di atas.

Untuk selanjutnya dalam Gugatan *a quo* tanah ini disebut sebagai **Tanah dan Bangunannya Obyek Sengketa**, dan Sertipikat Hak Milik No. 5240 Kelurahan Sidoharjo di atas disebut sebagai **Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa**

**B. TENTANG PARA PIHAK**

**1. MOCH SYAHRONI dan DWI RETNO ENDARWATI** sebagai PARA PENGGUGAT adalah Pemilik yang Sah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 5240, Kelurahan Sidoharjo, Kecamatan Pacitan, Kabupaten/Kota Pacitan, Provinsi Jawa Timur. Sertipikat atas tanah dan bangunan ini adalah Sertifikat Hak Milik nomor 5240 atas nama Pemegang Hak **DWI RETNO ENDARWATI** yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pacitan pada tanggal 9-07-2008, dengan NIB : 12.24.04.01.05040, Letak tanah Kelurahan Sidorhajo, Asal Hak Pemecahan, Dasar Pendaftaran Permohonan Pemecahan Tgl 5-02-2008 No. 239 / 2008 Surat Ukur Tgl 19-03-2008 No. 79/ Sidoharjo /2008 Luas 407 M2, Penunjuk : Di 208 Nomor. 1120/ 2008 Sesuai riwayat di dalam SHM 5240 tanah tersebut dari **SARIJAH Binti PARTOREDJO** tanggal 19-07-1940 tersebut, diketahui bahwa tidak pernah terjadi peralihan hak serta batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Selatan : Jalan  
Sebelah Timur : Tanah Hak Milik  
Sebelah Barat : Tanah Hak Milik

**2. DIREKTUR PT. BANK RAKYAT INDONESIA PERSERO Tbk. / KEPALA CABANG / KEPALA UNIT KANTOR PACITAN BARAT**, beralamat di Jalan Yos Sudarso, Kradenan, Bangunsari, , Kecamatan Pacitan, Kabupaten. Pacitan, Provinsi Jawa Timur Telepon. ( 0357 ) 881477 sebagai TERGUGAT I adalah pihak yang **Mengklaim /Menguasai** sebagai Kreditur dan Menguasai berdasarkan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik nomor 5240 atas nama Pemegang Hak **DWI RETNO ENDARWATI** yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pacitan pada tanggal 09-07-2008, dengan NIB : 12.24.04.01.05040, Letak tanah Sidorhajo, Asal Hak Pemecahan,

Halaman 3 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



Dasar Pendaftaran Permohonan Pemecahan Tgl 05-02-2008 No. 239/2008 Surat Ukur Tgl 19-03-2008 No. 79/ Sidoharjo Luas 407 M2, Penunjuk : Di 208 No. 1120/2008 sebagai Tanah dan bangunan Obyek Sengketa tanpa alas Hak berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 6451-01-015106-10-9 tertanggal 22 April 2021 diketahui sesuai dengan **Surat Peringatan** yang dikeluarkan Tanggal 17 Mei 20023 Nomor ,B.105 / KC-XVII/MKR/05/2023 kepada **DWI RETNO ENDARWATI** Sebagai Nasabah Kredit BRI unit Pacitan Barat yang ditandatangani Kaunit **PAMUJI RAHARJO** dan mantri **ANDROMEDA C.W.**

**C. TENTANG POKOK PERKARA**

1. Bahwa awalnya PARA PENGGUGAT memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Candi Penataran, Lingkunga Barak Rt 01 Rw 04 Kelurahan Sidoharjo Kecamatan Pacitan, Kabupaten Pacitan, Propinsi Jawa Timur dengan luas 407 m<sup>2</sup> ( Empat Ratus Tujuh meter persegi ) (yaitu tanah yang telah diuraikan pada huruf A angka 1 gugatan a quo) yaitu sebidang tanah yang terletak di jalan Candi Penataran,RT 01 Rw04 Lingkugnan Barak Sidoharjo, Kecamatan PacitanKabupaten Pacitan. Sertipikat Hak Milik No. 5240, Kelurahan Sidoharjo, Kecamatan Pacitan, Provinsi Jawa Timur. Sertipikat atas tanah dan bangunan ini adalah Sertifikat Hak Milik nomor 5240 atas nama Pemegang Hak **DWI RETNO ENDARWATI** yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pacitan pada Teranggal 09 - 07-2008, dengan NIB : 12.24.04.01.05040 Sesuai riwayat di dalam SHM 5240 tanah tersebut dari **SARIJAH Binti PARTOREDJO** tanggal 19-07-1940 tersebut, diketahui bahwa tidak pernah terjadi peralihan hak, sehingga saat ini pemilik sah tanah di atas tersebut adalah PENGGUGAT . Pembukuan tanggal 9-07-2008;

2. Bahwa tanah dimaksud Para Penggugat peroleh atas Jual Beli Tanggal 15-06-2011 Nomor 211/J/ VI/2011 Jual beli Akta PPAT Kecamatan Pacitan SUHARYATO,SH,MH , Tanggal Pendaftan 23-06-2011 no.2949 Nomor 18 41 di Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan;

3. Bahwa Berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 5240, Kelurahan Sidoharjo, Kecamatan Pacitan,Kabupaten Pacitan Provinsi Jawa Timur. Sertipikat atas tanah dan bangunan ini adalah Sertifikat Hak Milik nomor 5240 atas nama Pemegang Hak DWI RETNO ENDARWATI yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan, Pada tanggal 09 – 07 - 2008, dengan NIB : 12.24.04.01.05040, Bahwa tanah

Halaman 4 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud Para Penggugat peroleh atas Jual Beli Tanggal 15-06-2011 Nomor 211/J/ VI/2011 Jual beli Akta PPAT Kecamatan Pacitan SUHARYATO,SH,MH , Tanggal Pendaftaran 23-06-2011 Nomor ,2949 Nomor 18 41 di Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan;

4. Bahwa Para Penggugat telah mengajukan Pinjaman dana di pihak Tergugat I yang sekarang **Mengklaim /Menguasai** sebagai Kreditur dan jaminan agunan Sertifikat Hak Milik nomor 5240 atas nama Pemegang Hak **DWI RETNO ENDARWATI** yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pacitan pada tanggal 09-07-2008, dengan NIB : 12.24.04.01.05040, Letak tanah Sidorhajo, Asal Hak Pemecahan, Dasar Pendaftaran Permohonan Pemecahan Tgl 5-02-2008 No. 239/2008 Surat Ukur Tgl 19-03-2008 No. 79/ Sidoharjo Luas 407 M2, Penunjuk : Di 208 No. 1120/2008;

5. Bahwa berjalannya waktu, usaha Para Penggugat untuk pendapatan menurun dan saat itu adanya dampak pandemic covid 19 dan bencana local lainnya oleh sebab itu Para Penggugat gagal bayar dan telat untuk melakukan pelunasan atas peminjaman kepada Tergugat I kemudian Para Penggugat mendapatkan Surat Peringatan yang dikeluarkan Tanggal 17 Mei 2023 Nomor ,B/05 / KC-XVII/MKR/05/2023 kepada **DWI RETNO ENDARWATI** Sebagai Nasabah Kredit BRI unit Pacitan Barat yang ditandatangani Kaunit **PAMUJI RAHARJO** dan mantri **ANDROMEDA C.W;**

6. Bahwa Para Penggugat memiliki etikat tujuan untuk melunasinya Hutangnya dengan waktu selama 15 Tahun Pelunasan dikarenakan dalam keadaan situasi keuangan yang sangat tidak menentu sesuai SURAT KETERANGAN USAHA KELURAHAN SIDOHARJO Nomor : 470/008/408.64.5./2023 tertanggal 05 Juni 2023 bahwa memang usahanya mengalami kesulitan keuangan dan penurunan omzet dengan berbagai situasi alam seperti Dampak Covid 19, bencana Alam nasional, Bencana Alam Lokal banjir dan lain sebagainya atau dengan usaha hasil penjualan dari sumber pendapatan yang dia miliki atau dengan menjual asset lainya jika memungkinkan

7. Bahwa Para PENGGUGAT di bulan 17 Mei 2023 telah membicarakan permasalahan tersebut dengan TERGUGAT I dikantor BRI Unit Barat dan meminta agar ditindak lanjuti dengan memohon keringanan agar dihilangkan untuk pemberian denda dan bunganya da berapa sisa akhir dari tanggungan Hutang tersebut sesuai dengan surat Peringatan Nomor

Halaman 5 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct

#### 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

B .105 /KC-XVI/MKR/05/2023 yang di laksanakan di kantor Unit serta beberapa kali dari staff dan karyawan di rumahnya penggugat akan tetapi sekali lagi belum adanya pelunasan karena belum adanya peluasan dari penggugat dikarenakan keadaan keuangan penggugat akan usahanya menurun;

8. Bahwa Para PENGGUGAT sudah beberapa kali bertemu dengan Tergugat I di rumahnya ataupun di kantor Tergugat I untuk meminta kelonggaran tetapi pada akhirnya Tergugat I melakukan pendaftaran lelang atas hak tanggungan tersebut dikarenakan belum bisa melakukan pelunasan sesuai waktunya atau dengan alasan kredit macet (ONE PRESTASI ) dan bermasalah Penggugat stop pembayaran kemudian di awal tahun 2023 adanya perubahan dasar berfikir/faham/keyakinan penggugat tidak membayar angsuran dikarenakan unsur yg terkait didalamnya mengandung bunga ( Riba ) dan tidak sesuai dengan hati nuraninya maka mulai itu pihak Tergugat I melakukan penagihan karena tidak membayarkan tanggung jawabnya atau hutangnya Para Penggugat tidak membayar cicilannya sampai dihitung sesuai surat peringatan Nomor, B.105 /KC-XVI/MKR/05/2023 sehingga mengakibatkan Total yang harus dibayar Para Penggugat makin membengkak karenanya Pada tanggal 17 Mei 2023 Penggugat Minta Perpanjangan Pelunasan Tetapi tidak Bisa Karena sudah Masuk Pendaftaran Lelang oleh Tergugat II sesuai apa yang di kabarkan dari pihak Para Tergugat melalui Via telepon kantor cabang saat itu waktu mediasi di kantor unit BRI Barat Kota Bangunsari bersama staff karyawan dan pada akhirnya Para penggugat diberi surat PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO ) Tbk Kantor Cabang Pacitan Jendral Ahmad Yani No 18 Pacitan;

9. Bahwa pada tanggal 7 Juli 2023 Para Penggugat sempat memohon jangnan sampai adanya pendaftaran lelang kepada Tergugat I akan tetapi tercatat di rekapan tertulis total angsuran yang harus dibayar di Kantor BRI unit barat Kota

	Nilai Pasar Wajar	Nilai Likwidasi
Tanah	Rp. 203.500.000,-	183.150.000.-
Bangunan	<u>Rp. 60.000.000.-</u>	<u>48. 000.000.-</u>
Jumlah	Rp, 263.500.000.-	231.150.000.-
Rp. 263 500.000.- tertanggal 1 maret 2023 sebagai inforamasi staff karyawan BRI barat Kota lewat seseorang yg di kirim melalui chat		

Halaman 6 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



WhatsApp nya sebelum adanya surat pemberitahuan nomor B. 1226-KC-XVI/ADK/07/2023 Perihal : Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan;

**10.** Bahwa Pada Intinya kami para penggugat ingin mendapatkan keringanan untuk membayar Baki Debet/OS yang ada tanpa adanya Unsur Bunga ( Riba ) atau pokok berjalan sesuai dan denda lainnya sesuai Surat Peringatan Tertanggal 17 Mei 2023 sebesar 204.512.245.- melalui berbagai keringanan yang diberikan Kantor BRI unit Barat Kota maupun Cabang Kota dengan waktu yang ditentukan bersama - sama asalkan kemampuan penggugat di toleransi bersama kemampuan usaha penggugat yang mulai sedikit demi sedikit mulai membaik;

**11.** Bahwa Para Penggugat sangat tidak setuju adanya surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh Tergugat II pada Surat Peringatan tertanggal 7 Juli 2023 dengan bersamaan dari PT. Bank Rakyat INDONESIA .Tbk, yang isi Surat tersebut terkait Pemberitahuan akan dilaksanakan lelang pada hari jum'at, tanggal 4 Agustus 2023, tempat lelang KPKNL Madiun jalan serayu Timur Nomor 141 Madiun , atas Obyek Sengketa milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik No. 5240, Kelurahan Sidoharjo, Kecamatan Pacitan Barat, Kabupaten Pacitan. Sertipikat atas tanah dan bangunan adalah Sertifikat Hak Milik nomor 5240 atas nama Pemegang Hak DWI RETNO ENDARWATI yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pacitan pada tanggal 09-07-2008, dengan NIB : 12.24.04.01.05040, dan batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Saluran air

Sebelah Selatan : Jalan

Sebelah Timur : Tanah Hak Milik

Sebelah Barat : Tanah Hak Milik

Yang mana dalam hal ini sangat tidak setuju Para Penggugat dengan apa yang akan dilakukan langkah Para tergugat dikarenakan para penggugat masih mempunyai usaha lainnya yaitu salah satunya Akta Koperasi Badan Hukum 348/XVI.18/408.33/VIII/201291 NIB. 9120108953201 ,Pabrik Tahu, Pabrik Tusuk, Kios di Pasar yg masih jalan dengan adanya pendaftaran lelang tersebut , sebagai obyek sengketa Tanah dan Bangunan tersebut para penggugat sangat dirugikan begitu adanya postingan - postingan bangunan yang beredar luas sampai gugatan ini di ajukan sebelumnya karena bukan pada tanah obyek sengketa Hak Tanggung melainkan di



sebelahnya dengan SHM 5627; milik tanah dan bangunan penggugat lainnya

12. Bahwa Sebagai langkah selanjutnya Para Tergugat sangat dirugikan Para Penggugat dikarenakan berdasarkan:

- a. Akta Perjanjian Kredit Nomor : 6451 = 01-015106-10-9 tidak pernah dikasih salinya sampai gugatan ini didaftarkan dari pihak tergugat I;
- b. Penandaan- penandaan bangunan kurang tepat oleh Tergugat I karena lebih satu penandaan dan letaknya bukan diatas **Tanah Bangunan SHM : 5240** sebagai Obyek hak Tanggung melainkan di **SHM : 5627 Tanah dan Bangunan milik Penggugat lainnya** menurut asal usul tanah hak tanggung yang dijaminan dan sangat merugikan Para penggugat menanggung rasa malu dan nama baik sangat dicemarkan Para Penggugat;
- c. Informasi melalui media masa yang telah dilakukan baik WhatsApp Andromeda C.W dan PT BANK RAKYAT INDONESIA media lain sangat merugikan para penggugat karena tidak sesuai dengan obyek bangunan dan tanah yang ditanggungkan sesuai hak tanggung menurut asal usul hak Tanggungan SHM No.5240 Luas 407 m2 terletak di kelurahan Sidoharjo.Kec/Kab Pacitan an. **DWI RETNO ENDARWATI** yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pacitan pada Tertanggal 09 - 07-2008, dengan NIB : 12.24.04.01.05040 Sesuai riwayat di dalam SHM : 5240 tanah tersebut dari **SARIJAH Binti PARTOREDJO** tanggal 19-07-1940 tersebut, diketahui bahwa tidak pernah terjadi peralihan hak

Dengan Demikian

13. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka Para Penggugat sudah mencoba menyelesaikan dengan cara musyawarah baik secara langsung maupun dengan difasilitasi oleh berbagai pihak Bank mengenai hal berkaitan dengan ini Para Penggugat telah berkali-kali Mediasi dan negosiasi tetapi belum menemukan persamaan khususnya mengenai sisa Baki Debet/Os Pinjaman, Akan tetapi Tergugat I untuk mencari penyelesaian permasalahan malah menyerahkan kepada Tergugat II yaitu KPKNL Madiun untuk melakukan lelang oleh sebab itu Para Penggugat melakukan upaya hukum atas Perbuatan Tergugat Melawan Hukum dengan melakukan :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan Melawan Hukum Para Penggugat sangat dirugikan atas Nominal yang dijadikan acuan Tergugat I dalam pelaksanaannya dengan Pendaftaran Limit Rp.260.000.000,- sedangkan **UUHT No.4 tahun 1996**

**Pasal 6 PERMENKEU Nomor: 103/PMK.06/2013** itu sendiri yang paling rendah dalam pelelangan bahwa batas lelang minimal nilai limitnya Rp.300.000.000.-

Pasal 20 ayat 2 kesepakatan Harga Tertinggi yang menguntungkan kedua belah Pihak, Pasal 20 Ayat 3 Kedua belah Pihak tidak keberatan;

- Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I mementingkan diri sendiri dan merugikan Para Penggugat tanpa didasari dengan **Surat Keterangan** Harga Tanah dan bangunan Hak Tanggung SHM/Nomor :5240 yang diterbitkan dari kelurahan Sidoharjo Nomor 581/075/408.64.5/2003 dari pemerintah Kelurahan Sidoharjo 407 m2 x Rp.1.300.000.- = Rp 529.100.000.- dan Bangunan 112 m2 x Rp 500.000.- =Rp 56.000.000.- total **Rp.585.000.000.-**

- Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Penandaan-penandaan kurang tepat bangunan, pada obyek hak tanggung dan dilaksanakan oleh Tergugat I tanpa memberikan dokumen2 Salinan surat perijinan Kredit mengenai hak tanggung Penggugat Khususnya Akta Perjanjian dan Jaminan Hak Tanggung Perjanjian serta lainnya yg khususnya dianggap penting bagi penggugat

- Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I yang memberikan Informasi bangunan sengketa yang disebar luas melalui WhatsApp Andromeda C.W, dan Perseroan tentunya sangat merugikan Para penggugat UU ITE Nomor ; 11 Tahun 2011 revisi Nomor 19 tahun 2016 penyebaran berita tanpa seijin Penggugat di tempat bukan hak tanggung ;

- Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I dan Seiring Perjalanan waktu Sebagai seorang muslim Kami Para Penggugat sangat menginginkan adanya batasan kelebihan lainnya dalam hal ini untuk penambahan Baki

Halaman 9 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct

## 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)



Debet/Os dari kelebihan modal awal sampai gugatan ini terbit belum adanya kesepakatan dan Para penggugat bersikukuh belum bisa membayarnya atas kelebihan itu dengan dasar agamanya yang menyangkut Riba( kelebihan Baki Debet /Os ) Al qur an sura Ar Rum 39,An Nisa ayat 160-161,Al Baqoroh 280 UUD Hak azasi manusia No. 39 tahun 1999 Hak Melekat yang di junjung Tinggi dari Tuhan Yang Maha Esa

- Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I Atas dasar kerugian- Kerugian tersebut Para Penggugat melayangkan Gugatan UUHT ini jelas melanggar Perbuatan Melawan Hukum dan sangat dirugikan dari berbagai aspek secara perdata maupun perbuatan Melanggar Hukum lain

**14.** Bahwa permasalahan ini timbul karena Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan Pendaftaran lelang tidak sesuai dengan apa yg diharapkan Para Penggugat merasa dirugikan dengan tindakan Tergugat I yang menganggap kesalahan Debitur tidak melakukan pembayaran angsuran atau katakanaan kredit macet atau oneprestasi/ ingkar janji sebetulnya jikalau semua memahami ini para penggugat tentunya tergugat I mengerti akan situasi keadaan yg dialami Para penggugat karena memang situasinya keadaan usaha Para Penggugat saat ini belum sepenuhnya Normal semenjak adanya Dampak Covid 19, terus adanya Bencana Nasional dan berkali kali adanya bencana lokal Banjir terus menerus yang memang hal ini berdampak terhadap Para Penggugat sesuai **SURAT KETERANGAN USAHA KELURAHAN SIDOHARJO Nomor : 470/008/408.64.5./2023 tertanggal 05 Juni 2023 bahwa memang usahanya mengalami kesulitan keuangan dan penurunan omzet;**

**15.** Bahwa perbuatan Para Tergugat seperti yang diuraikan di atas dapat digolongkan sebagai perbuatan yang melawan hukum dan karenanya Para Penggugat berhak menuntut pencemaran nama baik serta Limit Lelang terlalu rendah sesuai Permenkeu **Nomor: 103/PMK.06/2013** ,Perampasan Aset UU Kepailitan Nomor 37 tahun 2004 belum adanya putusan yang berkekuatan Hukum Tetap atau Inkracht di pengadilan tingkat pertama, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung republic Indonesia, yang nyata usaha masih berjalan sesuai Neraca Tahun 2021 dan 2022 Koperasi,Pabrik

Halaman 10 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



Tahu, Pabrik Tusuk serta Kios atas kerugian yang diderita PARA PENGGUGAT atas lalai akibat perbuatan Para TERGUGAT sebagaimana yang diatur dan ditegaskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

*“Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.*

**16.** Bahwa berdasarkan dalil tersebut, secara jelas dan nyata perbuatan dan kesalahan dari PARA TERGUGAT telah mengakibatkan kerugian pada para PENGGUGAT, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

i. Bahwa tindakan Para Tergugat yang menggunakan dalih Kredit Macet dalam pendaftaran Lelang oleh KPKNL Madiun telah mencemarkan nama baik dan sangat merugikan baik materiil maupun immaterial yang telah diuraikan di atas dengan dalih UU Hak Tanggung N0. 4 Pasal 6 dan tidak sesuai serta tidak relevan sesuai dengan PERMENKEU **Nomor: 103/PMK.06/2013** batasan Limit lelang yang ditetapkan dengan UUHT itu sendiri

**17.** Bahwa kerugian yang diderita oleh Para PENGGUGAT karena perbuatan dan kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT I antara lain:

a. Kerugian Materiil akibat Nominal harga tanah dan bangunan dengan berpedoman Surat Keterangan Harga Tanah dan Bangunan Kelurahan Sidoharjo 407 m<sup>2</sup> x Rp.1.300.000.- = Rp 529.100.000.- dan Bangunan 112 m<sup>2</sup> x Rp 500.000.- = Rp 56.000.000.- total **Rp.585.000.000.-** Kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan selama ini untuk melakukan upaya hukum dalam penyelesaian perkara ini sebesar Rp.60.000.000.- (enam puluh juta rupiah).

b. Kerugian immateriil akibat kehilangan waktu untuk melakukan upaya hukum dalam penyelesaian perkara ini, dan perasaan tidak nyaman serta tekanan psikis/kejiwaan yang dialami Para Penggugat karena hak milik yang di miliki akan di lelang oleh KPKNL Madiun Semua hal itu menyebabkan Para Penggugat tidak bisa fokus untuk mengurus dan mengembangkan kegiatan usahanya, dan juga mengakibatkan penurunan kesehatan dan mental Para Penggugat. Atas kerugian immateriil itu selanjutnya Para Penggugat meminta ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000.- ( satu milyar Rupiah }

Halaman 11 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



Total penggantian kerugian yang diminta Para Penggugat adalah sebesar **Rp.1. 645..000.000,-** ( satu milyar Enam Ratus Empat Puluh Lima juta rupiah harus dibayar Para Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan seketika;

**18.** Bahwa atas seluruh kerugian yang dialami Para Penggugat karena perbuatan dan kesalahan yang dilakukan Para Tergugat, Para Penggugat menuntut adanya penggantian kerugian tersebut yang harus dibayar oleh Para tergugat kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika setelah perkara *a quo* dinyatakan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

**19.** Bahwa agar Para Tergugat tidak menunda-nunda pembayaran penggantian kerugian kepada Para Penggugat, maka Terggugat I hendaknya dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari, ketika Tergugat I lalai dalam melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap, sampai TERGUGAT melaksanakan isi putusan perkara *a quo*;

**20.** Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat sangat beralasan hukum untuk dikabulkan, maka sudah sepatutnya segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para tergugat;

Berdasarkan fakta-fakta dan dalil-dalil yang telah diuraikan dalam huruf A, B, dan C di atas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pacitan yang memeriksa gugatan Para Penggugat dan menunjuk Majelis Hakim untuk menyidangkan gugatan *a quo* agar dapat memberikan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara sah dan berkekuatan hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik Tanah Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 5240 atas nama Pemegang Hak DWI RETNO ENDARWATI yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan KABUPATEN PACITAN pada tanggal 09-07-2008, dengan NIB : 12.24.04.01.050.40 Kabupaten Pacitan Tertanggal 09 - 07-2008, dengan registasi yang tercantum NIB : 12.24.04.01.05040 Sesuai riwayat di dalam SHM 5240 tanah tersebut dari **SARIJAH Binti PARTOREDJO** tanggal 19-07-1940 tersebut, diketahui bahwa tidak pernah terjadi peralihan hak

Sebelah Utara : saluran Air

Sebelah Selatan : Jalan

Sebelah Timur : Tanah Hak Milik

Halaman 12 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



Sebelah Barat : Tanah Hak Milik

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) atas tindakan Para Tergugat yaitu :

a. Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan sangat merugikan kepada Para Penggugat atas Nominal yang dijadikan acuan Tergugat I dalam pelaksanaannya dengan Pendaftaran Limit Rp.260.000.000,- sedangkan **UUHT No.4 tahun 1996 Pasal 6 PERMENKEU Nomor: 103/PMK.06/2013** itu sendiri yang paling rendah dalam pelelangan bahwa batas lelang minimal nilai limitnya Rp.300.000.000.- Pasal 20 ayat 2 kesepakatan Harga Tertinggi yang menguntungkan kedua belah Pihak, Pasal 20 Ayat 3 Kedua belah Pihak tidak keberatan;

b. Para Tergugat Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I mementingkan diri sendiri dan merugikan Para Penggugat tanpa didasari dengan **Surat Keterangan** Harga Tanah dan bangunan Hak Tanggung SHM/Nomor :5240 yang diterbitkan dari kelurahan Sidoharjo Nomor 581/075/408.64.5/2003 dari pemerintah Kelurahan Sidoharjo 407 m<sup>2</sup> x Rp.1.300.000.- = Rp 529.100.000.- dan Bangunan 112 m<sup>2</sup> x Rp 500.000.- =Rp 56.000.000.- total **Rp.585.000.000.-**

c. Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan atas tindakan Penandaan-penandaan kurang tepat bangunan, pada obyek hak tanggung dan dilaksanakan oleh Tergugat I tanpa memberikan dokumen2 mengenai hak tanggung Penggugat Khususnya Akta Perjanjian dan Jaminan Hak Tanggung Perjanjian;

d. Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I yang memberikan Informasi bangunan sengketa yang disebar luas melalui WhatsApp Andromeda C.W, dan Perseroan tentunya sangat merugikan Para penggugat UU ITE Nomor ; 11 Tahun 2011 revisi Nomor 19 tahun 2016 penyebaran berita tanpa seijin Penggugat;

e. Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I dan Seiring Perjalanan waktu Sebagai seorang muslim Kami Para Penggugat sangat menginginkan adanya batasan kelebihan lainnya dalam hal ini untuk penambahan baki debet dari selebihnya modal awal sampai gugatan ini terbit belum adanya kesepakatan dan Para

Halaman 13 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct





penggugat bersikukuh belum bisa membayarnya atas kelebihan itu dengan dasar agamanya yang menyangkut Riba( kelebihan Baki Debet ) Al qur an sura Ar Rum 39,An Nisa ayat 160-161,Al Baqoroh 280 UUD Hak azasi manusia No. 39 tahun 1999 Hak Melekat yang di junjung Tinggi dari Tuhan Yang Maha Esa;

**f.** Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I yang dasar kerugian- Kerugian tersebut Para Penggugat melayangkan Gugatan UUHT ini jelas melanggar Perbuatan Melawan Hukum dan sangat dirugikan dari berbagai aspek secara perdata maupun perbutan Melanggar Hukum lain;

**g.** Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan Pendaftaran lelang tidak sesuai dengan apa yg diharapkan Para Penggugat merasa dirugikan dengan tindakan Tergugat I yang menganggap kesalahan Debitur tidak melakukan pembayaran angsuran atau katakanaan kredit macet atau wanprestasi/ ingkar janji sebetulnya jikalau semua memahami ini para penggugat tentunya tergugat I mengerti akan situasi keadaan yg dialami Para penggugat karena memang situasinya keadaan usaha Para Penggugat saat ini belum sepenuhnya Normal semenjak Dampak adanya Covid 19, terus adanya Bencana Nasional , berkali kali adanya bencana local Banjir terus menerus memang hal ini berdampak terhadap Para Penggugat sesuai **SURAT KETERANGAN USAHA KELURAHAN SIDOHARJO Nomor : 470/008/408.64.5./2023 tertanggal 05 Juni 2023 bahwa memang usahanya mengalami kesulitan keuangan dan penurunan omzet;**

**h.** Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menjadikan Hak tanggung Bangunan bukan berdiri diatas sertifikat Hak Tanggung , selain itu Tergugat tanpa pemberitahuan melakukan penyebaran dokumen yang salah Obyek Sengketa lewat whats App atau Media lainnya sedangkan Penggugat melakukan Perikatan hanya kepada Bank BRI unit barat Kota atau Bank BRI yang masih tercatat dalam akta Perjajian Kredit sesuai dengan dengan surat Peringatan Nomor ; B. 105/KC-XVI/MKR./05/2003 tanggal 17 Mei 20023

**4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Para Penggugat secara tanggung renteng atas Kerugian yang diderita oleh Para**

*Halaman 14 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct*



Penggugat karena perbuatan dan kesalahan yang dilakukan oleh Para Tergugat antara lain:

- a) Kerugian Materiil akibat nominal harga tanah dan bangunan dengan berpdoman Surat Keterangan Harga Tanah dan Bangunan Kelurahan Sidoharjo 407 m<sup>2</sup> x Rp.1.300.000.- = Rp 529.100.000.- dan Bangunan 112 m<sup>2</sup> x Rp 500.000.- = Rp 56.000.000.- total **Rp.585.000.000.-** dan Kerugian atas biaya-biaya telah dikeluarkan selama ini untuk melakukan upaya hukum dalam penyelesaian perkara ini sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
- b) Kerugian immateriil akibat kehilangan waktu untuk melakukan upaya hukum dalam penyelesaian perkara ini, dan perasaan tidak nyaman serta tekanan psikis/kejiwaan yang dialami Para Peggugat karena hak milik yang di miliki akan di lelang oleh KPKNL Madiun Semua hal itu menyebabkan Para Peggugat tidak bisa fokus untuk mengurus dan mengembangkan kegiatan usahanya, dan juga mengakibatkan penurunan kesehatan Para Peggugat. Atas kerugian immateriil itu Para Peggugat meminta ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar Rupiah }

Total penggantian kerugian yang diminta Para Peggugat adalah sebesar **Rp.1. 645..000.000,-** ( satu milyar Enam Ratus Empat Puluh Lima juta rupiah yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Para Peggugat secara tunai dan seketika

c.) Menghukum Para Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

d) Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum perlawanan dalam bentuk apa pun;

e) Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari ketika Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap, sampai Para Tergugat melaksanakan isi putusan perkara *a quo*;

f) Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul pada perkara ini.

Halaman 15 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## ATAU

Apabila Majelis Hakim yang menyidangkan perkara *a quo* berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a equo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir sendiri di persidangan dan Tergugat I serta Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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 jo. Perma Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Mediasi di Pengadilan Secara Elektronik dengan menunjuk Edwin Erwin Ardian, S.H.M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pacitan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

### I. DALAM EKSEPSI :

#### GUGATAN PENGGUGAT KABUR/ TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. **B a h w a** setelah Tergugat memeriksa dan mempelajari gugatan Penggugat, maka dalam isinya Penggugat hanya menguraikan fakta – fakta subyektif dari sisi Penggugat saja;
2. **B a h w a** secara yuridis, posita sebagai dasar suatu gugatan sudah sepatutnya memuat 2 (dua) unsur yaitu dasar fakta / fakta hukum (*feitelijke grond*) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, kemudian unsur selanjutnya adalah dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang mampu mendukung fakta – fakta hukum yang didalilkan.
3. **B a h w a** namun demikian, faktanya Penggugat sama sekali tidak mencantumkan dasar hukum tentang apa yang dimaksudkan Penggugat dalam gugatannya, bahkan antara Petitum dan Posita yang dimaksudkan oleh Penggugat tidak mempunyai korelasi yang saling

Halaman 16 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



berkaitan secara hukum, sehingga menjadi bias dan kabur.

Dengan mempertimbangkan hal – hal tersebut, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas sehingga seharusnya **DINYATAKAN TIDAK DAPAT**

**DITERIMA.**

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. **B a h w a** apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut;
2. **B a h w a** hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. **B a h w a** Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
4. **B a h w a** namun demikian untuk menanggapi gugatan Penggugat tertanggal 02 Agustus 2023, Tergugat I akan menguraikan kembali peristiwa hukum serta fakta-fakta hukum yang terjadi yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Tergugat I dalam melaksanakan tindakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dan sekaligus membantah dalil-dalil perlawanan Penggugat sehingga diperoleh gambaran dan pemahaman secara proporsional atas permasalahan atas perkara **a quo**;
5. **B a h w a** para Penggugat merupakan debitur dari Tergugat I yang mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan Surat Pengakuan Hutang :  
Nomor : 82484650/6451/04/21 tanggal 22 April 2021
6. **B a h w a** untuk menjamin kepastian pengembalian kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I dapat dibayar lunas, Penggugat telah menyerahkan agunan yaitu :  
Sertipikat Hak Milik No. 5240 an. Dwi Retno Endarwati, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I No 00927/2019 tanggal 27 Mei 2019;
7. **B a h w a** dengan telah dilakukannya pengikatan jaminan tersebut dengan Hak Tanggungan maka pengikatan atas jaminan tersebut telah sempurna, sehingga pemegang Hak

Halaman 17 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan dalam hal ini Tergugat I oleh hukum diberi hak preference untuk melakukan eksekusi jika debitur (Yang Berhutang) dengan jaminan obyek tersebut wanprestasi sesuai yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan;

8. **B a h w a** dalam proses perjalanan kreditnya, Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya/melunasi kredit (wanprestasi) sebagaimana diperjanjikan sesuai ketentuan dalam Perjanjian Kredit;

9. **B a h w a** sesuai Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, **Tergugat I mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik Penggugat) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum**, menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Dengan wanprestasinya Penggugat tersebut, Tergugat I tidak serta merta melaksanakan haknya untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut. Tetapi Tergugat I masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kredit sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan Tergugat I :

- a. Surat Peringatan I No. B. 071/Unit-05/03/2022 tanggal 24 Maret 2023 (Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kredit);
- b. Surat Peringatan II No. B. 090/Unit-05/06/2022 tanggal 01 Juni 2022 (Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kredit);
- c. Surat Peringatan III No. B. 141/Unit-V/011/2022 tanggal 02 November 2022 (Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kredit )

10. **B a h w a** maksud dari Surat Peringatan tersebut agar Penggugat segera memenuhi kewajiban membayar hutangnya

Halaman 18 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct

#### Disclaimer

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





kepada Tergugat I, namun demikian meski Tergugat I telah 3 (tiga) kali memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya, akan tetapi Penggugat tetap tidak juga menanggapi itikad baik Tergugat I secara konkret.

Bahwa mengingat dana yang disalurkan dalam bentuk kredit pinjaman oleh Penggugat kepada Tergugat I dihimpun dari masyarakat, dan harus dikembalikan oleh Para Penggugat sesuai dengan batas waktu dalam perjanjian kredit, maka sudah menjadi konsekwensi yuridis logis jika Tergugat I menuntut pelunasan dari penjualan jaminan kredit milik Penggugat apabila kewajiban Penggugat tidak dilaksanakan tepat waktu;

**11. B a h w a** dalam rangka melaksanakan hak Tergugat I tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan kepada KPKNL untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan. Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan tersebut Tergugat I lakukan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan oleh Tergugat I sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

**12. B a h w a** selanjutnya terhadap penjelasan dalil Penggugat no 14 yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Para Penggugat tidak melakukan pembayaran kewajiban kreditnya adalah dalil **YANG MENGADA-ADA**;

Karena jelas dalam dalil Para Penggugat sendiri menjelaskan Tergugat I telah memberitahukan dan mengingatkan kepada Para Penggugat terkait kewajiban pembayarannya yang belum dilaksanakan sesuai dengan Perjanjian melalui Surat Peringatan, yang mana dalam setiap proses penagihan kepada Para Penggugat, pihak Tergugat I juga selalu memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menjual sendiri agunannya dengan nilai setinggi-tingginya agar

Halaman 19 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dipergunakan untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I;

13. **B a h w a** sangatlah **TIDAK BERALASAN** apabila kemudian Para Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang yang dilakukan, karena apa yang dilakukan oleh Tergugat I adalah menjalankan mekanisme yang tercantum dalam isi Perjanjian, dan hal tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996;

14. **B a h w a** dalam Asas Kepastian Hukum atau Pacta Sunt Servanda dalam pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

***“Perjanjian yang dibuat sesuai Undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”***

Jadi apabila dalam sebuah perjanjian terdapat klausula yang tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, maka jelas secara hukum perbuatan tersebut adalah tindakan wanprestasi;

Terhadap hal yang demikian maka fakta hukumnya **SUDAH SANGAT JELAS** yaitu tentang perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat, sehingga Tergugat I menempuh mekanisme penyelesaian sesuai dalam perjanjian kredit dan berdasarkan ketentuan pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu melalui proses lelang;

- M a k a** dengan demikian menurut hukum, tidak ada lagi permasalahan hukum yang perlu dikedepankan dalam kaitannya dengan perbuatan/tindakan hukum Tergugat I. Oleh karenanya sangatlah berdasarkan hukum apabila **petitum gugatan Penggugat dalam perkara a quo ini DITOLAK dan TIDAK PERLU UNTUK DIPERTIMBANGKAN;** ***berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan segala hormat Tergugat mohon kehadapan Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini dengan putusan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT SECARA KESELURUHAN (KHUSUSNYA YANG DITUJUKAN***

Halaman 20 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



**KEPADA TERGUGAT) ATAU SETIDAK - TIDAKNYA  
MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK  
DAPAT DITERIMA;**

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

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan di atasnya yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I berupa: sebidang tanah dan bangunan di atasnya seluas 407 m<sup>2</sup> dengan SHM Nomor 5240 atas nama Dwi Retno Endarwati, untuk selanjutnya disebut "objek sengketa"
2. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
3. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 390/50/2023 yang dilaksanakan tanggal 4 Agustus 2023 untuk SHM Nomor 5240 atas nama Dwi Retno Endarwati tidak ada penawaran/tidak laku terjual.
4. Bahwa dengan demikian, terhadap bidang tanah dalam objek gugatan *a quo* yang tidak laku terjual maka belum ada peralihan kepemilikan sehingga belum ada akibat hukum apapun terhadap objek sengketa. Dengan demikian, gugatan *a quo* tidak berdasar.

**A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh  
Tergugat II Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-  
undangan Yang Berlaku**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya dalam halaman 3 – 7 yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* adalah perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat Tergugat II sampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Madiun adalah lelang eksekusi hak tanggungan yang didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190

*Halaman 21 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).

3. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:

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

4. Bahwa selain itu berdasarkan Pasal 14 dan Penjelasan nya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan apabila Debitur cidera janji.

5. Lebih lanjut, Tergugat II sampaikan bahwa berdasarkan dengan Surat Pengakuan Hutang Nomor PK1903KXOZ/6451/03/2019 tanggal 15 Maret 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, telah disepakati oleh para pihak bahwa dalam hal Penggugat tidak dapat melunasi utangnya tepat waktu, maka Tergugat I berhak untuk menjual objek jaminan melalui lelang.

6. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas atas dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

7. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

8. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK Lelang”), telah diatur bahwa ;

***“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”***

9. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi

Halaman 22 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct

#### 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

para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.

10. Bahwa apabila Penggugat beriktikad baik, maka sepatutnya Penggugat menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan kredit pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit.

11. Bahwa Para Penggugat telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera melunasi kewajibannya antara lain melalui surat Tergugat I Nomor B.071/Unit-05/03/2022 tanggal 24 Maret 2022 sebagai peringatan pertama, surat Nomor B.090/Unit-05/06/2022 tanggal 01 Juni 2022 sebagai peringatan kedua dan surat Nomor B.0141/Unit-V/011/2022 tanggal 02 November 2022 sebagai peringatan ketiga, dengan demikian jelas Penggugat yang telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, meski telah diperingati secara patut oleh Tergugat I dan Penggugat sebagai debitur telah melakukan cidera janji atau wanprestasi dan tidak memiliki iktikad baik untuk melunasi.

12. Bahwa berdasarkan hal diatas, Tergugat I telah memberikan jeda waktu yang sangat lama kepada Penggugat dari Surat Peringatan pertama hingga objek sengketa dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II untuk dilakukan pelelangan, namun Penggugat tidak melakukan pelunasan terhadap objek *a quo*, maka dengan demikian, Penggugat tidak memiliki iktikad baik untuk melunasi utangnya terhadap Tergugat I.

13. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri mengajukan permohonan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor 390/50/2023 yang dilaksanakan tanggal 4 Agustus 2023.

14. Bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, karena lelang objek sengketa *a quo* didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana fakta-fakta hukum berikut:

- a. Bahwa berdasarkan Surat Pengakuan Hutang Nomor PK1903KXOZ/6451/03/2019 tanggal 15 Maret 2019, maka objek sengketa *a quo* telah dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yang dibebani Hak Tanggungan.

Halaman 23 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan permohonan lelang kepada Tergugat II berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor B.737/KC-XVI/ADK/04/2023 tanggal 28 April 2023, dan telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang Nomor S-1105/KNL.1006/2023 tanggal 04 Juli 2023.

c. Bahwa terhadap jadwal lelang atas objek sengketa tersebut, maka Tergugat I sebagai Penjual telah mengumumkan melalui Selebaran tanggal 06 Juli 2023 dan Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar tanggal 21 Juli 2023 sebagai Pengumuman Lelang Ulang.

d. Tergugat I juga telah memberikan surat peringatan yaitu **Nomor B.071/Unit-05/03/2022 tanggal 24 Maret 2022 sebagai peringatan pertama, surat Nomor B.090/Unit-05/06/2022 tanggal 01 Juni 2022 sebagai peringatan kedua dan surat Nomor B.0141/Unit-V/011/2022 tanggal 02 November 2022 sebagai peringatan ketiga**, agar segera menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat sebagai debitur namun oleh Para Penggugat tetap tidak dapat diselesaikan dan tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan utang Penggugat.

e. Bahwa kemudian Tergugat I memberitahukan jadwal lelang tersebut kepada Penggugat dengan Surat Nomor B.1226-KC-XVII/ADK/07/2023 tanggal 07 Juli 2023

f. Selain itu juga, terhadap objek Sengketa tersebut, telah diterbitkan SKT/SKPT Nomor 102107/2023 tanggal 26 Juli 2023 untuk SHM Nomor 5240,.

g. terhadap pelaksanaan lelang tersebut objek sengketa lainnya tidak terjual.

h. bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, Pejabat Lelang membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 390/50/2023 yang dilaksanakan tanggal 4 Agustus 2023.

15. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

16. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Halaman 24 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



17. Bahwa Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus telah menyatakan, *“suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”*.

18. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas dengan berdasarkan pada fakta-fakta dan ketentuan hukum yang ada, lelang objek sengketa *a quo* didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku serta dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata tidak dapat dibatalkan.

19. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**B. Tanggapan Terhadap Dalil Bahwa Dalam Penetapan Harga Limit Objek Sengketa Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai harga limit objek sengketa *a quo* yang ditetapkan oleh Tergugat I di bawah harga layak.

2. Bahwa Tergugat II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 25 PMK 213/2020 menyebutkan:

*“Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”*

Dengan demikian, kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit ada pada Penjual *in casu* Tergugat I selaku Penjual.

3. Bahwa selanjutnya hal dimaksud ditegaskan kembali pada Pasal 13 ayat (1) PMK 213/2020 dalam huruf e, yaitu :

*“(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:  
e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit”*

4. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan bahwa penetapan harga limit objek sengketa *a quo* merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari pihak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjual yaitu Tergugat I. Hal ini berdasarkan PMK Lelang Pasal 47 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 48 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), Pasal 49, yang berbunyi:

## **Pasal 47**

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.
- (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.

## **Pasal 48**

- (1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
  - (a) laporan hasil penilaian oleh Penilai;
  - (b) laporan hasil penaksiran oleh Penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.
- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

## **Pasal 49**

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

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000, 00 (lima miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau
- d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

Halaman 26 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct

### 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)



5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 PMK Lelang, terhadap penetapan nilai limit minimal sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) oleh Penjual untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT.

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka pelelangan dengan nilai limit yang ditetapkan oleh penjual cq. PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Nganjuk telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. demikian dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai harga limit objek sengketa *a quo* yang ditetapkan oleh Tergugat I di bawah harga pasar, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

### **C. Tanggapan Tergugat II Terhadap Tuntutan Ganti Rugi dan *Dwangsom***

#### **Yang Diajukan Oleh Para Penggugat**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat pada petitumnya angka 5 dan dalam posisinya angka 16-17 yang menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Penggugat dan menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat berupa kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp1.645.000.000,- (satu miliar enam ratus empat puluh lima juta rupiah).

2. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat *a quo* juga tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa ***"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna"***.

3. Bahwa Tergugat II menolak dalil/alasan Penggugat pada petitum huruf D yang menyatakan Penggugat meminta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari kelalaian.

4. Bahwa penerapan lembaga uang paksa tidak serta merta dapat dilakukan dalam tuntutan pembayaran sejumlah uang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang mempertimbangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang.



5. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka dalil Para Penggugat yang meminta uang paksa (*dwangsom*) patut ditolak karena tidak berdasar hukum

6. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah mengeluarkan surat pernyataan tertanggal 28 April 2023 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Pacitan selaku kreditur bertanggung jawab apabila dikemudian hari terjadi gugatan/tuntutan perdata maupun tuntutan pidana akibat pelaksanaan lelang.

7. Bahwa Tergugat II jelaskan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Panyabungan *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l yang menyatakan bahwa:

*"Penjual bertanggung jawab terhadap:*

*k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*  
*l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h."*

8. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II **sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat II.**

9. Bahwa tuntutan ganti rugi Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali. Oleh sebab itu, tuntutan ganti rugi tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo*.

#### **KESIMPULAN JAWABAN TERGUGAT II**

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat II telah membantah pokok-pokok dalil Penggugat, yaitu Risalah Lelang Nomor 157/07/2023 yang dilaksanakan tanggal 26 Juni 2023 terbukti pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek gugatan *a quo* telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3. Bahwa dengan tidak adanya satupun dalil Penggugat yang dapat membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan faktanya pelaksanaan lelang atas objek gugatan *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

4. Hal ini sebagaimana ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

*"Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".*

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

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

## Dalam Eksepsi :

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

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 390/50/2023 yang dilaksanakan tanggal 4 Agustus 2023 adalah sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Halaman 29 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian materiil dan immateriil Rp1.645.000.000,- (satu miliar enam ratus empat puluh lima juta rupiah yang dimohonkan Penggugat;

5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, maka Para Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 1 Oktober 2023, yang pada intinya isinya tetap mempertahankan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat, maka Tergugat I telah mengajukan Duplik tanggal 7 November 2023, yang pada intinya tetap pada dalil-dalil jawabannya dan Tergugat II telah mengajukan Duplik tanggal 8 November 2023, yang pada intinya tetap pada dalil-dalil jawabannya ;

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

1. Fotokopi Surat Keterangan Usaha Nomor 470/008/408.64.5/2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi perihal Kredit Tunggakan Nomor B. 81/Unit-05/06/2022 tertanggal 02 Juni 2022, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Peringatan Nomor B.105/KC-XVI/MKR/05/2023 tertanggal 17 Mei 2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Plafond Angsuran dan Jangka Waktu Angsuran, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Halaman 30 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Tanda Bukti Penyetoran Angsuran, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Asli Neraca per 31 Desember 2022, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Akta Pendirian Koperasi dari Notaris Pembuat Akta Koperasi Nomor 134 tanggal 31 Maret 2016, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Perihal Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Nomor B.1226-KC-XVI/ADK/07/2023 tertanggal 7 Juli 2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Hasil cetak Foto tanpa pembanding tertanggal 26 Mei 2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah hasil cetak foto kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Hasil cetak Foto tanpa pembanding, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah hasil cetak foto kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi print out screenshot percakapan whatsapp tanpa pembanding, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah print out screenshot percakapan whatsapp tanpa pembanding kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Hasil cetak pemberitahuan ecourt tentang pendaftaran perkara Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct berhasil, tanpa pembanding, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut

Halaman 31 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diteliti dan dicocokkan ternyata adalah hasil cetak kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;

13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 5240, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotocopi dari fotocopi kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;

14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 5627, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotocopi dari fotocopi kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

15. Fotokopi Surat Keterangan Harga Tanah Nomor 581/075/408.64.5/2023 tertanggal 05 Juni 2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotocopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;

16. Fotokopi Surat Kabar Nyess, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotocopi dari fotocopi kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pengakuan Hutang Nomor SPH 82484650/6451/04/21 tanggal 22 April 2021, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. I - 1;

2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 5240 atas nama Dwi Retno Endarwati, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. I - 2;

3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00927/2019 tertanggal 27 Mei 2019, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. I - 3;

Halaman 32 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct

#### 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. Fotokopi perihal Kredit Tunggakan Nomor B. 090/Unit-05/06/2022, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. I - 4;
5. Fotokopi perihal Kredit Tunggakan Nomor B. 071/Unit-05/03/2022, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. I - 5;
6. Fotokopi perihal Kredit Tunggakan Nomor B. 141/Unit-V/011/2022, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. I - 6;
7. Fotokopi perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Nomor B. 737-KC-XVI/ADK/04/2023 tertanggal 28 April 2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. I - 7;
8. Fotokopi perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Nomor B. 1226-KC-XVI/ADK/07/2023 tanggal 7 Juli 2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. I - 8;
9. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui media cetak surat kabar tertanggal 21 Juli 2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. I - 9;

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

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 390/50/2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. II - 1;

Halaman 33 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Nomor B.737-KC-XVI/ADK/04/2023 tertanggal 28 April 2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. II - 2;
3. Fotokopi perihal Penetapan Jadwal Lelang Debitur A.n. Dwi Retno Endarwati Nomor S-1105/KNL.1006/2023 tertanggal 4 Juli 2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. II - 3;
4. Fotokopi perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Nomor B. 1226-KC-XVI/ADK/07/2023 tanggal 7 Juli 2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari fotokopi kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. II - 4;
5. Fotokopi surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 6 Juli 2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. II – 5a;
6. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui media cetak surat kabar tertanggal 21 Juli 2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. II – 5b;
7. Fotokopi perihal Tagihan Kredit Macet Nomor B.071/Unit-05/03/2022 tertanggal 24 Maret 2022, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari fotokopi kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. II – 6a;
8. Fotokopi perihal Kredit Tunggakan Nomor B. 090/Unit-05/06/2022 tertanggal 01 Juni 2022, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. II – 6b;

Halaman 34 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi perihal Kredit Tunggal Nomor B. 141/Unit-V/011/2022 tertanggal 02 November 2022, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari fotokopi kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. II – 6c;
10. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan No. 102107/2023, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari aslinya kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. II – 7a;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00927/2019 tertanggal 27 Mei 2019, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari fotokopi kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. II – 7b;
12. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yanti Komalawati, S.H Nomor 253/2019 tanggal 02 Mei 2019, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari fotokopi kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. II – 7c;
13. Fotokopi Surat Pengakuan Hutang Nomor SPH. PK1903KXOZ/6451/03/2019 tanggal 15 Maret 2019, yang telah disahkan di cap Kantor Pos dan Giro serta dibubuhi materai secukupnya setelah bukti tersebut diteliti dan dicocokkan ternyata adalah fotokopi dari fotokopi kemudian dilampirkan dalam berkas perkara, selanjutnya diberi tanda bukti T. II – 8;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam perkara aquo telah melakukan pemeriksaan setempat ke objek perkara pada tanggal 5 Desember 2023 sebagaimana hasil pemeriksaan tersebut sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

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

Halaman 35 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



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;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawaban, Tergugat I telah mengajukan eksepsi yaitu mengenai gugatan Para Penggugat Kabur/ Tidak Jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan gugatan Para Penggugat Kabur/ Tidak Jelas (*obscuur libel*) dengan alasan bahwa posita sebagai dasar suatu gugatan sudah sepatutnya memuat 2 (dua) unsur yaitu dasar fakta / fakta hukum (***feitelijke grond***) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, kemudian unsur selanjutnya adalah dasar hukum (***rechtelijke grond***) yang mampu mendukung fakta – fakta hukum yang didalilkan dan namun demikian, faktanya Penggugat sama sekali tidak mencantumkan dasar hukum tentang apa yang dimaksudkan Penggugat dalam gugatannya, bahkan antara Petitum dan Posita yang dimaksudkan oleh Penggugat tidak mempunyai korelasi yang saling berkaitan secara hukum, sehingga menjadi bias dan kabur sehingga dengan mempertimbangkan hal – hal tersebut, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas sehingga seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam repliknya menolak eksepsi tersebut dengan alasan pada pokoknya bahwa Gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*) adalah tidak tepat karena segala objek sengketa yang Para Penggugat dalilkan yang telah diuraikan dengan sangat jelas dalam posita Gugatan dan berdasarkan fakta-fakta dilapangan tidak dari sisi Para Penggugat melainkan semua peristiwa sudah Para Penggugat dalilkan yaitu Para Tergugat sangat merugikan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam praktek beracara penyusunan surat gugatan cenderung mengacu pada ketentuan Pasal 8 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*), dimaknai bahwa surat gugatan harus memuat sebagai berikut:

1. Identitas para pihak ;

Bahwa yang dimaksud dengan identitas para pihak adalah keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang berpekara, yaitu nama, tempat tinggal, pekerjaan, agama, dan umur;

Halaman 36 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Fundamentum petendi (posita) ;

Bahwa yang dimaksud dengan *fundamentum petendi* (posita) adalah dasar dari gugatan, yang memuat tentang adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara (Penggugat dan Tergugat) yang terdiri dari 2 (dua) bagian, yaitu:

- Uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa;
- Uraian tentang hukumnya;

Bahwa uraian kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa merupakan penjelasan duduk perkaranya, sedangkan uraian tentang hukumnya adalah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan;

## 3. Petitum ;

Bahwa yang dimaksud dengan petitum adalah yang dimohonkan atau dituntut supaya diputuskan oleh pengadilan, sehingga petitum akan mendapat jawabannya dalam diktum atau amar putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti formalitas gugatan Penggugat diketahui bahwa surat gugatan Penggugat telah memenuhi semua unsur –unsur yang telah dijelaskan sesuai yang dimaksud dalam Pasal 8 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*) dan telah memiliki dasar hukum dan telah adanya kesesuaian antara posita dan petitum dalam surat gugatan Para Tergugat sehingga eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Para Penggugat Kabur/ Tidak Jelas (*obscuur libel*) haruslah ditolak;

### Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang didalilkan Para Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal ;

1. Telah adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu bahwa Para Penggugat telah mengajukan Pinjaman dana di pihak Tergugat I sebagai Kreditur dengan Surat Pengakuan Hutang dengan jaminan agunan Sertifikat Hak Milik nomor 5240 atas nama Pemegang Hak DWI RETNO ENDARWATI yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pacitan dengan nomor 12.24.04.01..1.005240 , yang terletak di Lingkungan Barak, Sidoharjo, Pacitan dengan Luas 407 M2 dan

Halaman 37 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agunan tersebut yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No 00927/2019 tanggal 27 Mei 2019;

2. Bahwa Para Penggugat gagal bayar dan telat untuk melakukan pelunasan atas peminjaman kepada Tergugat I;

3. Bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan kepada KPKNL untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan;

4. Bahwa Tergugat II telah melakukan lelang hak tanggungan terhadap SHM Nomor 5240 atas nama Dwi Retno Endarwati dan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 390/50/2023 yang dilaksanakan tanggal 4 Agustus 2023 tersebut tidak ada penawaran/tidak laku terjual;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) atas tindakan Para Tergugat yaitu:

a. Apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan sangat merugikan kepada Para Penggugat atas Nominal yang dijadikan acuan Tergugat I dalam pelaksanaannya dengan Pendaftaran Limit Rp.260.000.000,- sedangkan *UUHT No.4 tahun 1996 Pasal 6 PERMENKEU Nomor: 103/PMK.06/2013* itu sendiri yang paling rendah dalam pelelangan bahwa batas lelang minimal nilai limitnya Rp.300.000.000.- Pasal 20 ayat 2 kesepakatan Harga Tertinggi yang menguntungkan kedua belah Pihak, Pasal 20 Ayat 3 Kedua belah Pihak tidak keberatan?

b. Apakah Para Tergugat Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I mementingkan diri sendiri dan merugikan Para Penggugat tanpa didasari dengan *Surat Keterangan Harga Tanah dan bangunan Hak Tanggung SHM/Nomor :5240* yang diterbitkan dari kelurahan Sidoharjo Nomor 581/075/408.64.5/2003 dari pemerintah Kelurahan Sidoharjo 407 m<sup>2</sup> x Rp.1.300.000.- = Rp 529.100.000.- dan Bangunan 112 m<sup>2</sup> x Rp 500.000.- =Rp 56.000.000.- total Rp.585.000.000.?

c. Apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan atas tindakan Penandaan–penandaan kurang tepat bangunan, pada obyek hak tanggung dan dilaksanakan oleh Tergugat I tanpa memberikan dokumen2 mengenai hak tanggung Penggugat Khususnya Akta Perjanjian dan Jaminan Hak Tanggung Perjanjian?

Halaman 38 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct

#### Disclaimer

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





d. Apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I yang memberikan Informasi bangunan sengketa yang disebar luas melalui WhatsApp Andromeda C.W, dan Perseroan tentunya sangat merugikan Para penggugat UU ITE Nomor ; 11 Tahun 2011 revisi Nomor 19 tahun 2016 penyebaran berita tanpa seijin Penggugat;

e. Apakah Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I dan Seiring Perjalanan waktu Sebagai seorang muslim Kami Para Penggugat sangat menginginkan adanya batasan kelebihan lainnya dalam hal ini untuk penambahan baki debit dari selebihnya modal awal sampai gugatan ini terbit belum adanya kesepakatan dan Para penggugat bersikukuh belum bisa membayarnya atas kelebihan itu dengan dasar agamanya yang menyangkut Riba( kelebihan Baki Debet ) Al qur an sura Ar Rum 39,An Nisa ayat 160-161,Al Baqoroh 280 UUD Hak azasi manusia No. 39 tahun 1999 Hak Melekat yang di junjung Tinggi dari Tuhan Yang Maha Esa?

f. Apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I yang dasar kerugian- Kerugian tersebut Para Penggugat melayangkan Gugatan UUHT ini jelas melanggar Perbuatan Melawan Hukum dan sangat dirugikan dari berbagai aspek secara perdata maupun perbuatan Melanggar Hukum lain?

g. Apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan Pendaftaran lelang tidak sesuai dengan apa yg diharapkan Para Penggugat merasa dirugikan dengan tindakan Tergugat I yang menganggap kesalahan Debitur tidak melakukan pembayaran angsuran atau katakanaan kredit macet atau wanprestasi/ ingkar janji sebetulnya jikalau semua memahami ini para penggugat tentunya tergugat I mengerti akan situasi keadaan yg dialami Para penggugat karena memang situasinya keadaan usaha Para Penggugat saat ini belum sepenuhnya Normal semenjak Dampak adanya Covid 19, terus adanya Bencana Nasional , berkali kali adanya bencana local Banjir terus menerus memang hal ini berdampak terhadap Para Penggugat sesuai *SURAT KETERANGAN USAHA KELURAHAN SIDOHARJO Nomor : 470/008/408.64.5./2023 tertanggal 05 Juni 2023 bahwa memang usahanya mengalami kesulitan keuangan dan penurunan omzet?*

h. Apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menjadikan Hak tanggung Bangunan bukan berdiri diatas

*Halaman 39 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat Hak Tanggung , selain itu Tergugat tanpa pemberitahuan melakukan penyebaran dokumen yang salah Obyek Sengketa lewat whats App atau Media lainnya sedangkan Penggugat melakukan Perikatan hanya kepada Bank BRI unit barat Kota atau Bank BRI yang masih tercatat dalam akta Perjajian Kredit sesuai dengan dengan surat Peringatan Nomor ; B. 105/KC-XVI/MKR./05/2003 tanggal 17 Mei 20023 ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-16 sebagaimana disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-9 sebagaimana disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.II-1 sampai dengan T.II-8 sebagaimana disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I, dan Tergugat II Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada kaitannya atau relevansinya dengan dalil-dalil gugatan dan jawaban para pihak serta pertimbangan hukum, sedangkan bukti-bukti yang tidak relevan dengan pokok gugatan aquo tidak akan dipertimbangkan atau dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang hubungan hukum Para Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari bukti **T.II-8** tentang Fotokopi Surat Pengakuan Hutang Nomor SPH. PK1903KXOZ/6451/03/2019 tanggal 15 Maret 2019 dan bukti **T.I-1** tentang Fotokopi Surat Pengakuan Hutang Nomor SPH 82484650/6451/04/21 tanggal 22 April 2021 diketahui bahwa pernyataan dalam bukti **T.I-1** tersebut telah adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan dimana Para Penggugat telah diberikan hutang/ pinjaman Kupedes oleh Tergugat I sejumlah Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 48 kali angsuran masing-masing sejumlah Rp. 7, 574.330,00 (tujuh juta lima ratus tujuh puluh empat ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) dengan agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5240 atas nama pemegang hak Dwi Retno Endarwati (Penggugat II) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Halaman 40 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pacitan dengan nomor 12.24.04.01..1.005240 , yang terletak di Lingkungan Barak, Sidoharjo, Pacitan dengan Luas 407 M2 ( vide bukti **T.I-2**) sehingga Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat dan Tergugat I telah sah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu, 4. Sesuatu sebab yang halal” dan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ( Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);

Menimbang, bahwa dari bukti **T.I-3** yang bersesuaian dengan bukti **T.II-7b** tentang Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00927/2019 tertanggal 27 Mei 2019 dan bukti **T.II-7c** tentang Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yanti Komalawati, S.H Nomor 253/2019 tanggal 02 Mei 2019 diketahui bahwa terhadap agunan SHM nomor 5240 atas nama pemegang hak Dwi Retno Endarwati (Penggugat II) tersebut telah dibebani Hak Tanggungan dalam rangka penjaminan kredit Para Penggugat dan Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan agunan tersebut yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama);

Menimbang, bahwa dari bukti bukti tersebut diatas diketahui telah adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat yaitu mengenai Para Penggugat telah diberikan hutang/ pinjaman Kupedes oleh Tergugat I dengan agunan SHM nomor 5240 atas nama pemegang hak Dwi Retno Endarwati dan agunan tersebut yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama);

Menimbang, bahwa dari bukti surat berupa Fotokopi perihal Kredit Tunggakan Nomor B. 071/Unit-05/03/2022 tanggal 24 Maret 2022 (vide bukti **T.I-5** dan **T.II-6a**), bukti surat berupa Fotokopi perihal Kredit Tunggakan Nomor B. 090/Unit-05/06/2022 tanggal 1 Juni 2022 (vide bukti **T.I-4** dan **T.II-6b**), dan bukti surat Fotokopi perihal Kredit Tunggakan Nomor B. 141/Unit-V/011/2022 tanggal 2 November 2022 (vide bukti **T.I-6** dan **T.II-6c**) dan bersesuaian dengan bukti **P-2** berupa Fotokopi perihal Kredit Tunggakan Nomor B. 81/Unit-05/06/2022 tertanggal 02 Juni 2022 dan bukti **P-3** berupa Fotokopi Surat Peringatan Nomor B.105/KC-XVI/MKR/05/2023 tertanggal 17 Mei 2023 diketahui bahwa Para Penggugat telah diberitahukan dan diundang oleh Tergugat I untuk memenuhi dan menyelesaikan pembayaran tunggakan Para Penggugat sehingga Majelis Hakim berpendapat **Para Penggugat telah cidera janji/ wanprestasi** sebagaimana dalam Surat Pengakuan Hutang tersebut diatas;

Halaman 41 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apabila Para Penggugat cidera janji/ wanprestasi apakah objek hak tanggungan dapat dijual oleh Tergugat I dengan cara pelelangan umum oleh Tergugat II?

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan “ *Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 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;*

Menimbang, bahwa dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan “*Apabila debitor cidera janji, **pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan “*Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dan dalam Ayat (3) menyatakan “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” dan dalam penjelasan pasal dan ayat tersebut diatas menyatakan “**Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata**”;*

Menimbang, bahwa dari bukti surat berupa Fotokopi perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Nomor B. 737-KC-XVII/ADK/04/2023 tertanggal 28 April 2023 (Vide bukti **T.I-7 dan T.II-2**) diketahui bahwa Tergugat I telah mengajukan

Halaman 42 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct

#### 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

permohonan penetapan jadwal lelang kepada Tergugat II” dan dari bukti surat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat I untuk mengajukan permohonan lelang tidaklah bertentangan dengan hukum karena telah sesuai peraturan yang telah disebutkan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **T.II-3** tentang Fotokopi perihal Penetapan Jadwal Lelang Debitur A.n. Dwi Retno Endarwati Nomor S-1105/KNL.1006/2023 tertanggal 4 Juli 2023 diketahui bahwa atas permohonan Tergugat I tersebut Tergugat II telah menerbitkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut dan dari bukti berupa Fotokopi perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Nomor B. 1226-KC-XVII/ADK/07/2023 tanggal 7 Juli 2023 (vide bukti **T.I-8** dan **T.II-4c**) diketahui bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Dwi Retno Endarwati (Penggugat II) mengenai jadwal pelaksanaan lelang yang dilakukan pada tanggal 4 Agustus 2023 dan dalam surat tersebut diketahui bahwa pelaksanaan lelang masih dapat dibatalkan/ditunda jika tunggakan kredit/kewajiban pada Tergugat I diselesaikan paling lambat 3 (tiga) hari sebelum jadwal lelang;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan “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.” Sehingga Majelis Hakim berpendapat Penetapan jadwal lelang yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II tidaklah bertentangan dengan hukum melainkan suatu kewajiban hukum yang dibebankan kepada Tergugat II untuk memproses dan melanjutkan permohonan tersebut sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dokumen persyaratan lelang dalam perkara *aquo* telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka 10 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan “ Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek Lelang, dan Objek Lelang dapat dilelang”;

Halaman 43 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang telah diajukan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipertimbangkan tersebut diatas telah diketahui adanya hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang yaitu dimana Para Penggugat telah diberikan hutang/ pinjaman Kupedes oleh Tergugat I sejumlah Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 48 kali angsuran masing-masing sejumlah Rp. 7, 574.330,00 (tujuh juta lima ratus tujuh puluh empat ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) dengan agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5240 atas nama pemegang hak Dwi Retno Endarwati (Penggugat II) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Pacitan dengan nomor 12.24.04.01..1.005240 , yang terletak di Lingkungan Barak, Sidoharjo, Pacitan dengan Luas 407 M2 dan terhadap agunan SHM nomor 5240 atas nama pemegang hak Dwi Retno Endarwati (Penggugat II) tersebut telah dibebani Hak Tanggungan dalam rangka penjaminan kredit Para Penggugat dan Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan agunan tersebut yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama);

Menimbang, bahwa dari bukti surat berupa bukti **T.II-5a** berupa Fotokopi surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 6 Juli 2023 dan bukti Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui media cetak surat kabar tertanggal 21 Juli 2023 (vide bukti **T.I-9, T.II-5b, dan P-16**); diketahui bahwa sebelum pelaksanaan lelang telah dilakukannya pengumuman melalui pengumuman tempel dan melalui media surat kabar agar pelaksanaan lelang tersebut diketahui oleh khalayak ramai untuk salah satu persyaratan pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa dari bukti **surat T.II-7a** berupa Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan No. 102107/2023 diketahui bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan telah mengeluarkan surat keterangan pendaftaran tanah yang beralamatkan di Kelurahan Sidoharjo , Kecamatan Pacitan atas nama pemegang Hak Dwi Retno Endarwati dengan sertifikat hak milik 12240401105240 Kelurahan Sidoharjo dengan luas 407 m2 sebagai persyaratan pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa dengan telah adanya peringatan peringatan Tergugat I kepada Para Penggugat, Permohonan Penetapan Jadwal Lelang oleh Tergugat I, Penetapan Jadwal Lelang oleh Tergugat II, telah adanya pemberitahuan jadwal pelaksanaan lelang hak tanggungan kepada Para Penggugat, dan sebelum pelaksanaan lelang telah dilakukannya pengumuman melalui pengumuman tempel dan melalui media surat kabar agar pelaksanaan lelang tersebut diketahui oleh khalayak ramai serta telah adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang

Halaman 44 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct

#### 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

dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang tersebut;

Menimbang, bahwa terkait petitum ke-3 Para Penggugat yang memohon untuk:

- a. Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan sangat merugikan kepada Para Penggugat atas Nominal yang dijadikan acuan Tergugat I dalam pelaksanaannya dengan Pendaftaran Limit Rp.260.000.000,- sedangkan UUHT No.4 tahun 1996 Pasal 6 PERMENKEU Nomor: 103/PMK.06/2013 itu sendiri yang paling rendah dalam pelelangan bahwa batas lelang minimal nilai limitnya Rp.300.000.000.- Pasal 20 ayat 2 kesepakatan Harga Tertinggi yang menguntungkan kedua belah Pihak, Pasal 20 Ayat 3 Kedua belah Pihak tidak keberatan;
- b. Para Tergugat Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I mementingkan diri sendiri dan merugikan Para Penggugat tanpa didasari dengan Surat Keterangan Harga Tanah dan bangunan Hak Tanggung SHM/Nomor :5240 yang diterbitkan dari kelurahan Sidoharjo Nomor 581/075/408.64.5/2003 dari pemerintah Kelurahan Sidoharjo 407 m2 x Rp.1.300.000.- = Rp 529.100.000.- dan Bangunan 112 m2 x Rp 500.000.- =Rp 56.000.000.- total Rp.585.000.000.-

Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 Angka 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan "Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akandilelang dan ditetapkan oleh Penjual";

Menimbang, bahwa dalam Pasal 47 peraturan tersebut menyatakan (1) setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit, (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual";

Halaman 45 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct

#### 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)



Menimbang, bahwa dalam Pasal 48 Ayat (1) peraturan tersebut menyatakan  
“ *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*

- a. *laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
- b. *laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
- c. *harga perkiraan sendiri.*

Menimbang bahwa dalam Pasal 48 Ayat (3) peraturan tersebut menyatakan  
“*Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penjual dalam hal ini Tergugat I berwenang untuk menetapkan harga limit barang yang akan dilelang berdasarkan harga taksiran Penaksi yang dapat merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk penjual sehingga petitum ke-3 huruf a dan b Para Penggugat tersebut diatas haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terkait petitum ke-3 huruf c Para Penggugat yang memohon menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan atas tindakan Penandaan–penandaan kurang tepat bangunan, pada obyek hak tanggungan dan dilaksanakan oleh Tergugat I tanpa memberikan dokumen2 mengenai hak tanggungan Penggugat Khususnya Akta Perjanjian dan Jaminan Hak Tanggungan Perjanjian;

Menimbang, bahwa terkait petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa penandaan penandaan di objek lelang bukanlah menjadi syarat pelaksanaan lelang sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan dari bukti surat **T.II-5a** mengenai pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan , bukti surat berupa Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui media cetak surat kabar tertanggal 21 Juli 2023 (vide bukti **T.I-9, T.II-5b, dan P-16**) serta bukti **T.II-1** tentang Risalah Lelang Nomor 390/50/2023 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang diketahui bahwa objek yang dilelang adalah SHM nomor 5240 atas nama pemegang hak Dwi Retno Endarwati (Penggugat II) yang terletak di Lingkungan Barak, Sidoharjo, Pacitan dengan Luas 407 M2 dan berdasarkan keterangan Para Penggugat dan Tergugat I ketika dilakukan Pemeriksaan Setempat Para Penggugat dan Tergugat I menyatakan obyek yang telah dimohonkan lelang tersebut adalah sama dan tidak ada perbedaan yaitu SHM nomor 5240 atas nama pemegang hak Dwi Retno Endarwati sebagaimana objek yang dibebani hak tanggungan, dan dalam Pemeriksaan Setempat tersebut diketahui obyek lelang

Halaman 46 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut masih dikuasai oleh Para Tergugat sesuai dengan bukti **T.II-1** tentang Risalah Lelang Nomor 390/50/2023 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang yang pokoknya menerangkan **dalam pelelangan tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP)** sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum ke-3 huruf c tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 huruf d Para Penggugat yang memohon Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I yang memberikan Informasi bangunan sengketa yang disebar luas melalui WhatsApp Andromeda C.W, dan Perseroan tentunya sangat merugikan Para penggugat UU ITE Nomor ; 11 Tahun 2011 revisi Nomor 19 tahun 2016 penyebaran berita tanpa seijin Penggugat, dan petitum ke-3 huruf h yang memohon untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menjadikan Hak tanggung Bangunan bukan berdiri diatas sertipikat Hak Tanggung , selain itu Tergugat tanpa pemberitahuan melakukan penyebaran dokumen yang salah Obyek Sengketa lewat whats App atau Media lainnya sedangkan Penggugat melakukan Perikatan hanya kepada Bank BRI unit barat Kota atau Bank BRI yang masih tercatat dalam akta Perjajian Kredit sesuai dengan dengan surat Peringatan Nomor ; B. 105/KC-XVI/MKR./05/2003 tanggal 17 Mei 20023, Majelis Hakim berpendapat terkait publikasi objek yang dilelang selain Pengumuman dan melalui media surat kabar dapat dilakukan penjual atau pihak lain dan tidak ada larangan terkait pengumuman tersebut sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum ke-3 huruf d dan huruf h tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 huruf:

- e. Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I dan Seiring Perjalanan waktu Sebagai seorang muslim Kami Para Penggugat sangat menginginkan adanya batasan kelebihan lainnya dalam hal ini untuk penambahan baki debet dari selebihnya modal awal sampai gugatan ini terbit belum adanya kesepakatan dan Para penggugat bersikukuh belum bisa membayarnya atas kelebihan itu dengan dasar agamanya yang menyangkut Riba( kelebihan Baki Debet ) Al qur an sura Ar Rum 39,An Nisa ayat 160-161,Al Baqoroh 280 UUD Hak azasi manusia No. 39 tahun 1999 Hak Melekat yang di junjung Tinggi dari Tuhan Yang Maha Esa;
- f. Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan Tergugat I yang dasar kerugian- Kerugian tersebut Para Penggugat melayangkan Gugatan UUHT ini jelas melanggar Perbuatan

Halaman 47 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct

#### 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)



Melawan Hukum dan sangat dirugikat dari berbagai aspek secara perdata maupun perbuatan Melanggar Hukum lain;

g. Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan Pendaftaran lelang tidak sesuai dengan apa yg diharapkan Para Penggugat merasa dirugikan dengan tindakan Tergugat I yang menganggap kesalahan Debitur tidak melakukan pembayaran angsuran atau katakanaan kredit macet atau wanprestasi/ingkar janji sebetulnya jikalau semua memahami ini para penggugat tentunya tergugat I mengerti akan situasi keadaan yg dialami Para penggugat karena memang situasinya keadaan usaha Para Penggugat saat ini belum sepenuhnya Normal semenjak Dampak adanya Covid 19, terus adanya Bencana Nasional , berkali kali adanya bencana local Banjir terus menerus memang hal ini berdampak terhadap Para Penggugat sesuai SURAT KETERANGAN USAHA KELURAHAN SIDOHARJO Nomor : 470/008/408.64.5./2023 tertanggal 05 Juni 2023 bahwa memang usahanya mengalami kesulitan keuangan dan penurunan omzet;

Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tentang sahnya perikatan antara Para Penggugat dan Tergugat I sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas yang menyatakan Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat dan Tergugat I telah sah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi "1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu, 4. Sesuatu sebab yang halal" dan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu " ( Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), sehingga Majelis Hakim berpendapat segala yang telah diperjanjikan haruslah ditaati oleh para pihak dan hanya dapat ditarik dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa terkait bukti surat Para Penggugat berupa P-7 Fotokopi Surat Keterangan Usaha Nomor 470/008/408.64.5/2023 yang dikeluarkan Lurah Sidoharjo yang menerangkan bahwa usaha Toko Indora milik Dwi Retno Indarwati

Halaman 48 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat ini sedang mengalami kesulitan keuangan dan penurunan omzet penjualan/ pemasukan menurut Majelis Hakim hal tersebut bukan menjadi alasan yang berdasar hukum untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pendaftaran lelang, namun pelaksanaan lelang yang telah dilakukan dengan alasan Para penggugat telah ingkar janji sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, namun alasan kesulitan keuangan dan penurunan omzet penjualan/ pemasukan tersebut dapat digunakan Para Penggugat untuk memohon restrukturisasi kredit kepada Tergugat I dengan syarat perjanjian yang telah disepakati tersebut hanya dapat diubah/ditarik atas kesepakatan Para Penggugat dan Tergugat I, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum ke-3 huruf e, f dan g Para Penggugat berdasar hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa karena seluruh **petitum pokok** gugatan Para Penggugat ( petitum ke-3 huruf a sampai dengan huruf h) telah dinyatakan ditolak maka petitum lainnya yaitu petitum ke-2 dan ke-4 gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum ke-2 sampai dengan petitum ke-4 telah dinyatakan ditolak, maka petitum ke-1 beralasan hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya dan Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 4 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 49 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct

#### 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

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.085.000,00 (satu juta delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pacitan, pada hari Selasa, tanggal 12 Desember 2023, oleh kami, Kennedy Putra Sitepu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Andika Bimantoro, S.H., dan Putu Bisma Wijaya, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 15 Desember 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Tjahjo Patmono S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik kepada Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Andika Bimantoro, S.H.

Kennedy Putra Sitepu, S.H., M.H.

Putu Bisma Wijaya, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Tjahjo Patmono S.H.

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp30.000,00
2. Biaya ATK.....	Rp75.000,00
3. Biaya Panggilan .....	Rp160.000,00
4. PNBP Biaya Panggilan .....	Rp40.000,00
5. Pemeriksaan setempat....	Rp750.000,00
6. PNBP Pemeriksaan setempat.....	Rp10.000,00
7. Materai.....	Rp10.000,00

Halaman 50 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Pct



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

8. Redaksi..... Rp10.000,00

Jumlah ..... Rp1.085.000,00

(satu juta delapan puluh lima ribu rupiah)