



P U T U S A N
Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUTINAH, bertempat tinggal di Jenangan Rt 001 Rw 001, Kel./desa Jenangan, Kecamatan Kwadungan, Kabupaten Ngawi, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**

Lawan:

PT. Permodalan Nasional Madani (Persero), Kantor Pusat Jl. Jendral Sudirman Kav, 2 Jakarta 10220, cq. PT. Permodalan Nasional Madani (Persero), Kantor Wilayah Propinsi Jawa Timur, alamat Tambak Segaran NO. 67, Rt. 004 Rw. 009 Kec. Tambaksari, Kota Surabaya, cq. PT. Permodalan Nasional Madani (Persero), Kantor Cabang Madiun, Jalan Pendowo No. 21-23 Madiun, dan atau cq. PT. Permodalan Madani ULaMM Unit Gorang Gareng, Jl. Bhayangkara, Rt 001 Rw 003, Ds Rejosari, Kec. Kawedanan, Kab. Magetan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. R. ISAK SETYONO, 2. RIFQI WIDYARINI, sebagai Karyawan dari PT Permodalan Nasional Madani berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-1339/PNM-MDU/VIII/22, tanggal 26 Agustus 2022, dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Magetan, tanggal 31 Agustus 2022, Register Nomor 89/SK.Pdt/2022/PN.Mgt, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pemerintah Republik Indonesia cq Menteri Keuangan Republik Indonesia, Alamat Jl. Lapangan Banteng Timur No. 2-4, Rw. 004 Ps. Baru Kec. Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10710 cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, cq Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPK-NL) Madiun, tempat kedudukan Jl. Serayu Timur 141 Kelurahan Banjarejo, Kec. Taman, Kabupaten Madiun, Jawa Timur 63133, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. FENDY PURWANTO sebagai Kepala KPKNL Madiun, 2. MUHAMMAD FAISAL sebagai Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Madiun, 3.

Halaman 1 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



ERNA KURNIAWATI sebagai Pelaksana pada KPKNL Madiun,
4. FITRIA AYUNINGTYAS sebagai Pelaksana pada KPKNL
Madiun, 5. TOMI HERMANTO sebagai Pelaksana pada KPKNL
Madiun, 6. TEGUH HARI PRASETYO sebagai Pelaksana pada
KPKNL Madiun, 7. RAHMAWATI NUR SAM sebagai Pelaksana
pada KPKNL Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor
SKU-122/MK.6/WKN.10/2022, tanggal 4 Agustus 2022, dan
didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Magetan, tanggal
16 Agustus 2022, Register Nomor 87/SK Pdt/2022/PN.Mgt,
selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magetan pada tanggal 18 Juli 2022 dalam Register Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KRONOLOGI DAN DASAR HUKUM GUGATAN

1. Bahwa berdasarkan surat dari Tergugat, No. S-224/PNPM-ULM-GRGR/XI/21, tertanggal 20 Nopember 2021, perihal Tanggapan Surat, telah disampaikan bahwa Penggugat telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat yaitu melalui Perjanjian Pembiayaan tanggal 24 September 2016, dengan Plafond Kredit sebesar Rp. 105.000.000,-- (seratus lima juta rupiah) dengan jangka waktu angsuran 36 bulan, dengan jaminan tanah dan bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam SHM No. 725. luas 285 m2, atas nama SUTINAH, yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Kwadungan, Kabupaten Ngawi, yang selanjutnya disebut tanah dan bangunan Obyek Lelang.
2. Bahwa setiap ada permasalahan angsuran Tergugat selalu memberikan solusi dengan memberikan fasilitas TOP-UP kepada Penggugat. Ada 3 (tiga) kali TOP-UP yang telah dilakukan, yaitu sebagai berikut :
 - 2.1. melalui Addendum Perjanjian Pembiayaan tanggal 23 Maret 2017, dengan Plafond Kredit sebesar Rp. 150.000.000,-- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu angsuran 36 bulan.



2.2. melalui Addendum Perjanjian Pembiayaan tanggal 25 JULI 2018, dengan Plafond Kredit sebesar Rp. 200.000.000,-- (dua ratus juta rupiah) dengan jangka waktu angsuran 40 bulan.

2.3. melalui TOP UP/ Addendum Perjanjian Pembiayaan tanggal 23 Agustus 2019, dengan Plafond Kredit sebesar Rp. 220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dengan jangka waktu angsuran 27 bulan.

3. Bahwa setiap ada permasalahan angsuran diselesaikan dengan cara Tergugat memberikan tambahan kredit baru (TOP UP), kepada Penggugat. Sehingga semua tunggakan pokok, bunga, denda, pinalti, administrasi dan lain-lain, pelunasannya bisa langsung dipotongkan dari hasil TOP-UP.
4. Bahwa fasilitas TOP-UP melalui addendum atas perjanjian kredit tersebut sesungguhnya tidak banyak membantu nasabah/debitur/Penggugat, karena tambahan pinjaman baru tersebut langsung dipotong dengan pelunasan tunggakan angsuran pokok, bunga, denda, pinalti, dana cadangan angsuran (DCA), biaya administrasi, biaya Notaris, Premi Asuransi. Praktis riel yang diterima Penggugat selaku nasabah hanya sebagian kecil dari sisa Plafon kredit baru hasil dari TOP-UP setelah dikurangi tunggakan dan lain-lain.
5. Bahwa fasilitas TOP-UP tersebut pada hakikatnya hanyalah modus untuk mengakali Penggugat agar tunggakan kreditnya bisa dilunasi, tanpa memikirkan beban angsuran kedepan semakin berat, dan ujung-ujungnya barang jaminan bisa segera di lelang. Pada hal jika ketika itu sisa pinjaman direscheduling agak panjang dan tidak dibenani bunga (bukan susbsidi bunga), denda, pinalti, admin, asuransi, biaya notaris, dan lain-lain, usaha Penggugat insya Allah masih bisa bernafas dan bisa dipertahankan.
6. Bahwa tragisnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPK-NL) Madiun, selaku pihak yang melaksanakan lelang umum atas barang jaminan berupa tanah dan bangunan rumah yang telah dilekati dengan hak tanggungan hanya mengamini keinginan Tergugat. Turut Tergugat sepertinya telah terjebak oleh kebenaran formalitas belaka, misalnya sudah diterbitkan surat peringatan, sudah diumumkan, dst. Tanpa mengindahkan ketentuan pasal 19 ayat 1 dan pasal 20 ayat 1 - 5, UU No. 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan.
7. Bahwa dalam ketentuan pasal 19 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan, menegaskan sebagai berikut :
*“ Pembeli obyek hak tanggungan, baik dalam suatu **pelelangan umum atas perintah ketua pengadilan negeri** maupun dalam jual beli suka rela, dapat meminta kepada **pemegang hak tanggungan** agar benda yang dibelinya itu*

Halaman 3 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



dibersihkan dari segala beban hak tanggungan yang melebihi harga pembelian”.

Baca pula pasal berikutnya, yaitu ps. 20 ayat 1 sampai dengan ayat 5 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam ketentuan dua pasal tersebut jelas secara tersurat maupun tersirat, hak tanggungan bisa dijual melalui dua cara :

- 7.1. Hak Tanggungan dijual melalui **lelang umum** atas perintah Ketua Pengadilan Negeri;
- 7.2. Hak Tanggungan dijual **secara suka rela** atas kesepakatan antara Pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan, sehingga dapat menguntungkan kedua belah pihak.

Dengan demikian rencana lelang umum, sebagaimana tersebut dalam surat Tergugat tertanggal 05 JULI 2022, perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, **tanpa adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri Magetan**, yang akan dilaksanakan pada tanggal 02 Agustus 2022, adalah cacat hukum dan melawan hukum, yang konsekuensi hukumnya adalah batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.

8. Bahwa dengan merujuk ketentuan pasal 19 ayat 1 dan pasal 20 ayat 1 – 5 Undang-Undang No. 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan, berarti Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPK-NL) Madiun, tidak mentaati atau tidak mematuhi ketentuan perundang-undangan yang menjadi dasar pelaksanaan lelang umum. Oleh karena itu dalam gugatan aquo Pemerintah Republik Indonesia cq Menteri Keuangan Republik Indonesia, cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, cq Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPK-NL) Madiun, Penggugat posisikan sebagai Turut Tergugat, agar hak-hak Penggugat yang dijamin oleh undang-undang mendapatkan perlindungan hukum. Setidaknya-tidaknya mau mengingatkan kepada Tergugat agar mau mematuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
9. Bahwa di samping rencana lelang umum yang bertentangan dengan UU, Tergugat juga sangat tidak transparan dalam melakukan bisnis dalam bidang keuangan. Terbukti Tergugat juga tidak pernah memberikan salinan atau copian dari Perjanjian Kredit (PK) kepada Penggugat, termasuk setiap ada Addendum Perjanjian Pembiayaan/Kredit. Inilah praktek dunia perbankan pada umumnya yang sudah selayaknya dikoreksi. Dimintapun biasanya pihak Bank atau Tergugat tidak bersedia memberikan, kecuali ada relawan atau lawyer yang mendampingi. Apalagi jika pihak nasabahnya orang kecil dan

Halaman 4 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



awam. Mereka hanya pasrah. Akibatnya banyak UMKM atau Pengusaha Kecil Mikro setelah mendapatkan fasilitas kredit yang diikuti dengan pemberian fasilitas TOP-UP, justru banyak yang gulung tikar, atau berguguran. Karena setelah terperangkap fasilitas TOP-UP, giliran berikutnya aset yang dijamin akan segera dilelang. Dan ironisnya lelang umum tersebut **tanpa adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri** atau lelang yang lepas kontrol dari lembaga peradilan

10. Bahwa, oleh karena rencana lelang Hak Tanggungan tersebut bertentangan dengan ketentuan UU dan juga tanpa mempertimbangkan akibat langsung dari adanya musibah pandemi Covid-19, yang melanda hampir di seluruh belahan dunia, maka sudah selayaknya Lelang Umum atas tanah dan bangunan yang dilekati dengan Hak Tanggungan tersebut tetap dilaksanakan, berarti lelang tersebut cacat hukum dan melawan hukum, dan batal demi hukum atau setidak-tidaknya dapat dibatalkan. Apalagi akibat adanya musibah Pandemi Covid-19, Penggugat mengalami kesulitan keuangan yang luar biasa. Harga-harga komoditas hasil pertanian jeblok, harganya terus turun seiring dengan impor pangan yang terus membancir. Harga gabah, beras, kacang, kedelai, jagung jeblok. Pasar sepi mamring. Piutang antar pedagang banyak yang macet. Diperparah lagi adanya pembatasan sosial yang berlangsung bertahun-tahun. Banyak kredit macet. Banyak sawah, pekarangan, dan rumah dilelang. Akibatnya para pedagang UMKM atau pedagang kecil seperti Penggugat, harus plonga-plongo menyaksikan asetnya yang dijadikan jaminan utang akan dilelang, atau dilelang dengan harga OBRAL atau SUPER MURAH, bukti-bukti korban yang berguguran terlampir.
11. Bahwa pandemi Covid-19 adalah sebuah peristiwa yang luar biasa, yang terjadi diluar kekuasaan para pihak, yang memiliki dampak sosial ekonomi dan politik yang juga luar biasa. Korban jiwa berjatuhan. PHK dan Pengangguran meroket. Pendapatan masyarakat turun, daya beli turun, pasar sepi mamring karena seiring dengan adanya kebijakan pemerintah tentang pembatasan kegiatan masyarakat. Sehingga musibah pandemi Covid-19 tersebut, merupakan peristiwa Overmacht sebagaimana di atur dalam pasal 1245 KUH Perdata. Oleh karena itu, menurut hukum, tidak selayaknya seluruh kerugian akibat pandemi Covid-19, hanya dipikul sendiri oleh Penggugat, melainkan harus ada pembagian resiko kerugian.
12. Bahwa berdasarkan UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU Nomor 7



Tahun 1992 tentang Perbankan jo UU Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253 jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan RI No. 11 / POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Counter Cyclical Dampak Coronavirus Disease 2019, **lelang bukan jalan keluar yang terbaik**. Musti memperhatikan kebijakan Pemerintah. Jika lelang yang jadi pilihan, maka Pemerintah dan Kreditur harus bertanggungjawab atas munculnya **banyak tuna wisma masal** yang berasal dari kalangan usaha kecil atau UMKM, sebagai akibat adanya main lelang. Sementara pihak Bank dan para oportunis akan banyak mengeruk keuntungan, dibalik keamanan dan kepolosan dari para pedagang kecil.

13. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut di atas, dalam keadaan normal (**diluar musibah Pandemi Covid-19**), untuk mengatasi problem angsuran Tergugat dapat melakukan kebijakan sbb :

- a. **penjadwalan kembali (rescheduling)**, yaitu dengan merubah jangka waktu kredit yang memungkinkan DEBITUR mampu mengangsur kembali, dan bilamana dipandang perlu dengan penambahan kredit (**catatan Penggugat dalam praktek pilihan ini jarang dilakukan**);
- b. **persyaratan kembali (reconditioning)**, yaitu dengan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, tidak hanya pada perubahan jadwal angsuran, atau jangka waktu kredit saja.
- c. **penataan kembali (restructuring)**, yaitu berupa perubahan syarat-syarat kredit, yang antara lain, penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit dan penambahan fasilitas kredit.

Kemudian berdasarkan peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, dalam Bab 1 Pasal 1 butir ke 26 menegaskan bahwa : **Restrukturisasi Kredit** adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- a. *penurunan suku bunga Kredit;*
- b. *perpanjangan jangka waktu Kredit;*
- c. *pengurangan tunggakan bunga Kredit;*
- d. *pengurangan tunggakan pokok Kredit;*
- e. *penambahan fasilitas Kredit; dan/atau*
- f. *konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.*



Sedangkan dalam Pasal 52 ditegaskan sebagai berikut : *Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :*

- a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit;
- b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.

14. Bahwa disaat pandemi Covid-19 sebagaimana tersebut di atas, seharusnya Tergugat memperhatikan: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan RI No. 11 / POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Counter Cyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019, Tergugat **tidak boleh main lelang** Hak Tanggungan. Itu terlalu kejam dan sangat tidak manusiawi. Karena ada musibah pandemi Covid-19. Harusnya ada **pembagian resiko, relaksasi dan penjadwalan kembali (rescheduling)** sisa pokok pinjaman, tanpa harus dibebani membayar bunga, denda, pinalti, administrasi, dan lain-lain. Tapi Tergugat tetap menolak tanpa mau kompromi. Pada hal menurut pasal 1245 KUH Perdata ditegaskan sebagai berikut : “ **Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya**”.

15. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jikalau terjadi keadaan yang memaksa, atau overmacht atau force majeure, Penggugat dapat dibebaskan dari seluruh kewajiban yang ada. Setidak-tidaknya ada pembagian resiko, secara adil dan proporsional.

16. Bahwa jikalau tidak ada pembebasan kewajiban DEBITUR berdasarkan pasal 1245 KUH Perdata, setidaknya ada pembagian resiko. Masing-masing pihak menanggung resiko 50% dari sisa pokok pinjaman, dan kepada Penggugat tidak dibebani lagi bunga, denda, pinalti, administrasi dan lain-lain. Jikalau tidak ada pembebasan kewajiban mengembalikan sisa pinjaman, maka sesuai surat pemberitahuan Tergugat, No. S-420/PNM-MDU/III/2022, tertanggal 29 Maret 2022, perihal : Surat Pemberitahuan, adalah sebagai berikut :

No. Rekening IK 046.000133

Jumlah Hari Menunggak : 171 hari

Tunggakan Pokok : Rp. 157.590.930,-

Tunggakan Bunga : Rp. 17.880.086,-

Tunggakan Denda : Rp. 4.825.531,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pinalti : Rp. 43.232.310,-

Total Kewajiban : Rp. 223.528.857,-

Kewajiban yang harus dibayar oleh Penggugat jika tidak ada pembebasan kewajiban, adalah sejumlah $50\% \times \text{Rp. } 157.590.930,- = \text{Rp. } 78.795.465,-$ (tujuh puluh delapan juta, tujuh ratus sembilan puluh lima ribu, empat ratus enam puluh lima rupiah), dan oleh karena penghasilan sekarang hanya sekedar cukup untuk makan keseharian, maka kewajiban tersebut akan dilunasi dalam tenggang waktu 5 tahun atau 60 kali angsuran.

16. Bahwa Pemerintah Republik Indonesia, cq Menteri Keuangan RI, cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, cq Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPK-NL) Madiun, saat terjadi musibah Pandemi Covid-19 belum memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat, terbukti diberbagai daerah banyak terjadi lelang hak tanggungan. Di saat Pengusaha UMKM atau kelompok Pedagang kecil mengalami penurunan aset dan kesulitan keuangan justru asetnya banyak yang dilelang dengan harga obral oleh pihak Bank. Oleh karena itu sudah selayaknya saya dudukan sebagai Turut Tergugat, dengan harapan agar mau memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat sebagai akibat adanya pandemi Covid -19.
17. Bahwa oleh karena musibah pandemi Covid-19 terjadi diluar kehendak para pihak/diluar kekuasaan manusia, termasuk Pemerintah (OVERMACHT), maka sesuai dengan ketentuan pasal 1245 KUH Perdata, Penggugat selayaknya dibebaskan seluruh kewajiban sebagai Debitur, minimal harus ada pembagian resiko kredit antara Penggugat dengan Tergugat. Sangat tidak adil ketika terjadi peristiwa overmacht (Pandemi Covid-19), omzet terjun bebas, daya beli masyarakat turun drastis, banyak usaha kolap atau bangkrut, pengangguran meroket, PHK massal terjadi dimana-mana, yang menanggung seluruh kerugian hanya Penggugat sendiri. Sedangkan Tergugat tidak mau tahu, maunya hanya untung dan untung. Apalagi kalau ada lelang hak tanggungan, pasti akan banyak mengeruk keuntungan. Pada hal telah terjadi OVERMACHT, yang berupa musibah pandemi Covid-19 yang menimpa hampir diseluruh belahan dunia, yang telah melahirkan krisis, dan menguras keuangan di berbagai negara, serta telah membuat dunia usaha banyak yang gulung tikar.
18. Bahwa ternyata Tergugat tetap tidak mau tahu penderitaan Penggugat, yang dalam posisi **sudah tidak berdaya**, barang jaminan berupa tanah dan

Halaman 8 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



bangunan tempat tinggal milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam SHM No 725, luas 285 m2 atas nama SUTINAH yang terletak di Desa Jenangan, Kec. Kwadungan, Kab. Ngawi, yang akan dilelang pada tanggal : 02 Agustus 2022, bertempat di KPK-NL Madiun. Jika terjadi lelang terhadap tanah dan bangunan obyek lelang, berarti Tergugat telah mengusir Penggugat beserta anak cucu dari rumah yang merupakan satu-satunya aset yang masih tersisa.

19. Bahwa meskipun obyek lelang ditawarkan sangat murah, praktek di lapangan sering tidak ada yang menawar. Ini membuktikan bahwa akibat Pandemi Covid-19, daya beli masyarakat benar-benar mengalami penurunan yang sangat tajam.
20. Bahwa jika lelang atas tanah dan bangunan obyek lelang tetap dilaksanakan maka berarti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena pelaksanaan lelang umum tersebut telah mengesampingkan adanya Overmacht atau pandemi Covid-19, dan tidak mempertimbangkan ketentuan pasal 1245 KUH Perdata, jo pasal 19 ayat 1 dan pasal 20 ayat 1 – 5, UU No. 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan, bahwa lelang umum harus **dengan perintah Pengadilan Negeri** atau dengan fiat Pengadilan. Jika hak tanggungan dijual **secara suka rela** berdasarkan kesepakatan antara Pemberi Hak Tanggungan (Penggugat) dengan Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat), maka **tidak memerlukan perintah Ketua Pengadilan Negeri**. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 20 ayat 2 jo pasal 6 jo 19 ayat 1, UU No. 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan, jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984. Dan mengingat dalam sertifikat hak tanggungan tersebut mencantumkan irah-irah " DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ", yang berarti kedudukannya sama dengan putusan Pengadilan, maka sepanjang penjualan obyek hak tanggungan "**melalui pelelangan umum**", **harus ada perintah Ketua Pengadilan Negeri**. Sehingga memiliki sifat memaksa dan memiliki derajat yang sama dengan eksekusi terhadap putusan Pengadilan Negeri. *Kalau tidak ada perintah Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan.* Dengan demikian penjualan hak tanggungan melalui pelelangan umum tidak boleh hanya merujuk satu pasal yang berdiri sendiri, yaitu pasal 6 UU No. 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan tanpa memperhatikan pasal-pasal yang lain, maupun peraturan perundang-undangan yang diterbitkan oleh Bank Indonesia dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Di mana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pasal 19 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996, tentang hak tanggungan ditegaskan bahwa lelang hak tanggungan memiliki dua cara, yaitu :

PERTAMA : melalui **pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.**

KEDUA : melalui **jual beli sukarela.** Dengan demikian tidak ada yang merasa dirugikan.

21. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253 jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan RI No. 11 / POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, pada intinya menegaskan semua lelang yang bertentangan dengan peraturan sebagaimana tersebut diatas harus dibatalkan atau batal demi hukum.
22. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan sebagaimana terurai di atas jikalau rencana lelang tetap dilakukan, berarti Tergugat *telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga sudah sepatutnya seluruh akibat hukum dari lelang tersebut adalah batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya dapat dibatalkan.*
23. Bahwa oleh karena pandemi Covid-19 adalah peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan para pihak, yang memiliki daya paksa yang luar biasa (1245 KUH Perdata) dan telah menelan banyak korban jiwa, serta telah melahirkan krisis keuangan, termasuk membuat usaha Penggugat bangkrut, gulung tikar, maka sudah selayaknya dengan adanya over macht tersebut Penggugat dibebaskan dari segala kewajibannya kepada Tergugat, atau setidaknya-tidaknya ada pembagian resiko, minimal masing-masing 50% dari sisa pokok pinjaman, tanpa dibebani lagi untuk membayar **bunga, denda, pinalti, premi asuransi, biaya notaris, aministrasi,** dst Bukan malah di tengah-tengah musibah pandemi Covid-19 Tergugat asyik menikmati bunga, **denda, finalti,** administrasi, dan lain-lain.

II. PETITUM :

Berdasarkan dalil-dalil gugatan sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Magetan, atau Majelis Hakim

Halaman 10 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt

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

yang menyidangkan dan mengadili perkara a quo untuk berkenan mengabulkan gugatan Penggugat dengan amar putusan sebagai berikut :

A. PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa musibah pandemi Covid-19 adalah kejadian overmacht sebagaimana diatur dalam pasal 1245 KUH Perdata, atau peristiwa yang terjadi diluar kekuasaan para pihak, termasuk Pemerintah.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tidak mentaati peraturan perundang-undangan, khususnya pasal 19 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan dan pasal 1245 KUH Perdata.
4. Menyatakan Rencana Lelang yang akan dilakukan pada tanggal 02 Agustus 2022, adalah cacat hukum, melawan hukum dan bertentangan dengan pasal 19 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan dan pasal 1245 KUH Perdata karena tidak mempertimbangkan adanya overmacht yang berupa musibah pandemi Covid-19.
5. Menyatakan jikalau lelang tetap dilaksanakan, maka batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.
6. Menyatakan membebaskan Penggugat dari segala kewajibannya sebagai Debitur kepada Kreditur (Tergugat), karena telah terjadi OVERMACHT, pasal 1245 KUH Perdata, karena telah terjadi bencana pandemi Covid -19 yang melanda di hampir seluruh belahan dunia.
7. Menyatakan jika petitum angka 6 tidak dikabulkan, maka resiko dipikul bersama masing-masing menanggung resiko 50% dari sisa pokok Pinjaman, dan total kewajiban Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 78.795.465,- (tujuh puluh delapan juta, tujuh ratus sembilan puluh lima ribu, empat ratus enam puluh lima rupiah). dan Penggugat wajib membayar kepada Tergugat paling lama 5 (lima) tahun atau 60 kali angsuran, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht).
8. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan Pengadilan, dan melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara di setiap jenjang peradilan.

B. SUBSIDAIR

Bilamana Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan pertimbangan dan getaran nurani Majelis Hakim.

Halaman 11 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt

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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir menghadap sendiri sedangkan untuk Tergugat dan Turut Tergugat hadir menghadap kuasanya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk FREDY TANADA, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Magetan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 September 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah membacakan surat gugatan Penggugat selanjutnya Penggugat menyatakan terdapat perubahan pada gugatannya yakni pada alamat Tergugat, yang semula tertulis Jl. Bhayangkara, Rt 001 Rw 003, Ds Rejosari, Kec. Kawedanan, Kab. Magetan menjadi Jl. Bhayangkara, Rt 001 Rw 003, Ds Kawedanan, Kec. Kawedanan, Kab. Magetan;

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

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA TELAH MENCAMPURADUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*ONRECHTMATIGE DAAD*) DENGAN WANPRESTASI

1. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu dalam merumuskan dalil gugatan tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan, dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika terjadi *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi atau tidak tepat jika gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah wanprestasi oleh Penggugat itu sendiri;
2. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan tergugat yang didasari



dengan **perikatan**, in casu **perjanjian kredit** yang tentunya ada hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perikatan tersebut;

3. Bahwa selanjutnya Penggugat terang-terangan telah mengakui bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat sebagaimana telah disepakati sebelumnya dan dituangkan dalam suatu perjanjian yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat, dengan demikian Penggugat telah dengan terang menyatakan bahwa Penggugat telah ingkar janji (**wanprestasi**) dan tidak dapat memenuhi perikatan;
4. Bahwa berdasarkan wanprestasinya Penggugat sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, maka Tergugat melaksanakan haknya untuk mengembalikan kerugian yang timbul akibat wanprestasinya Penggugat dengan cara melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat melalui perantara Turut Tergugat, yang dijadikan dalil Penggugat dalam gugatannya untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa merujuk pada peristiwa-peristiwa hukum yang didalilkan PENGGUGAT tersebut, maka tidak dibenarkan untuk menggabungkan beberapa permasalahan dalam satu gugatan, karena membuat kabur dan gelap gugatan PENGGUGAT, sebagaimana dikemukakan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 456 yang menyatakan: "*Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel.*"

SELAIN TELAH MENCAMPURADUKKAN ANTARA WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, GUGATAN PENGGUGAT JUGA KABUR DAN TIDAK JELAS KARENA MENGAJUKAN TERKAIT KEBERATAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM BENTUK GUGATAN

6. Bahwa PENGGUGAT kabur dan tidak jelas dalam menentukan dasar gugatannya, karena telah mencampuradukkan beberapa peristiwa hukum sekaligus, hal mana pada posita angka 1 s/d 5 gugatannya PENGGUGAT telah mendalilkan terkait adanya peristiwa hukum berupa perikatan Kredit antara Penggugat dengan Tergugat Cq Unit UlaMM Gorang Gareng, selanjutnya pada angka 12 s/d 13 posita gugatannya PENGGUGAT juga

Halaman 13 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



mendalikkan secara tidak langsung terkait adanya peristiwa wanprestasi di dalam gugatannya, kemudian pada angka 16 s/d 19 posita gugatannya PENGUGAT juga mendalikkan terkait adanya eksekusi Hak Tanggungan atas objek berupa sebidang tanah dan bangunan milik **PENGUGAT**;

7. Bahwa dalam hal maksud **PENGUGAT** adalah mengajukan gugatan/perlawanan terhadap eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana posita angka **18** gugatannya, maka gugatan yang diajukan seharusnya adalah dalam bentuk **perlawanan** dan bukan **gugatan biasa**, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 207 HIR jo. 225 RBg;
8. Hal tersebut juga sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 434 yang menjelaskan: "*Lain halnya dengan verzet atau perlawanan yang langsung datang dari pihak tereksekusi sendiri. Pihak-pihak yang menjadi subjek gugatan perlawanan "persis sama" dengan pihak-pihak yang terdapat dalam perkara yang hendak dieksekusi. Tidak ada pihak lain yang dilibatkan. Persis murni seperti perkara semula.*";
9. Bahwa apa yang TERGUGAT kemukakan tersebut di atas sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan MA RI No. 697 K/Sip/1974** yang menyatakan bahwa: "**Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilakukan.**"
10. Lebih lanjut, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1281 K/Sip/1979 menyatakan: "**bantahan terhadap eksekusi, yang diajukan setelah eksekusi itu dilaksanakan, tidak dapat diterima.**"

OLEH KARENYA ADALAH WAJAR DAN BERALASAN APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

B. GUGATAN PENGUGAT CACAT FORMIL DALAM BENTUK KURANG PIHAKNYA KARENA TIDAK MENARIK PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TELAH MENGESAHKAN PENGIKATAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK SHM NO. 725 YANG TELAH DISERAHKAN PENGUGAT SEBAGAI JAMINAN ATAS FASILITAS PEMBIAYAAN YANG TELAH DITERIMANYA (EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM)



1. Bahwa setelah TERGUGAT membaca dan mencermati seluruh materi dalam pokok gugatan PENGUGAT, sangat jelas bahwa gugatan PENGUGAT adalah gugatan yang cacat secara formil, karena PENGUGAT telah menuntut pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap SHM No. 725 yang telah diserahkan PENGUGAT sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan kepada TERGUGAT, penyerahan mana telah dilakukan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah in casu Prakoso Pranajaya, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Ngawi (APHT);
2. Bahwa APHT tersebut telah dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan di dalam Pasa 2 APHT dimaksud telah dengan jelas dinyatakan bahwa TERGUGAT memiliki hak untuk memohonkan pelaksanaan lelang eksekusi tanggungan dalam hal PENGUGAT wanprestasi, untuk lebih jelasnya berikut TERGUGAT kutip ketentuan dimaksud:

Pasal 2 poin 5 huruf a APHT 371/2016:

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

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;
3. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, dengan adanya tuntutan dari PENGUGAT untuk menyatakan batal terhadap lelang eksekusi hak tanggungan yang TERGUGAT lakukan berdasarkan APHT dan SHT yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi, maka sudah sepatutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah membuat dan mengesahkan pembebanan hak tanggungan terhadap SHM No. 725 tersebut turut ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

BERDASARKAN URAIAN FAKTA TERSEBUT DI ATAS, JELAS BAHWA GUGATAN PENGUGAT ADALAH GUGATAN YANG CACAT SECARA FORMIL KARENA TIDAK LENGKAP PIHAK YANG DIGUGATNYA (PLURIUM LITIS CONSORTIUM). OLEH KARENANYA, ADALAH WAJAR DAN BERDASAR HUKUM APABILA MAJELIS



HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DIRTERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa TERGUGAT mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi TERGUGAT tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan.
- Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.

A. PENGGUGAT MERUPAKAN PIHAK YANG BERITIKAD TIDAK BAIK, KARENA TERBUKTI DAN DIAKUI BAHWA PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG TELAH CIDERA JANJI/WANPRESTASI TERHADAP TERGUGAT BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT SECARA SAH

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT, agar Majelis Hakim Yang Terhormat mempunyai pemahaman yang sama, maka perlu TERGUGAT sampaikan, konologis pemberian fasilitas pembiayaan kepada PENGGUGAT, sebagai berikut:
 - a. Bahwa, PENGGUGAT telah menandatangani masing-masing Perjanjian Kredit Nomor 004/ULM-GRGR/PK-MMR/III/16 tanggal 24 Maret 2016 dengan Plafond Kredit sebesar Rp. 105.000.000,- yang di legalisasi dihadapan Notaris Prakoso Pranajaya, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Ngawi;
 - b. Bahwa sesuai kebutuhan kebutuhan Penggugat selanjutnya mengajukan tambahan modal usaha dan disepakati sebagaimana Addendum Perjanjian Kredit nomor 012/ULM-GRGR/PK-TMR/III/17 tanggal 27 Maret 2017 dengan Plafond Penggugat Menjadi Rp. 150.000.000,-;
 - c. Bahwa seiring meningkatnya usaha penggugat kembali mengajukan tambahan modal usaha sehingga telah dituangkan dalam Addendum Perjanjian Kredit nomor 038/ULM-GRGR/PK-TMR/VII/18 tanggal 25 Juli 2018 dengan Plafond Penggugat menjadi Rp. 200.000.000,-;
 - d. Bahwa setahun kemudian penggugat kembali mengajukan penambahan modal usaha kepada Unit UlaMM Gorang-Gareng

Halaman 16 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



- untuk menunjang modal usahanya sebagaimana addendum Perjanjian Kredit nomor 044/ULM-GRGR/PK-TMR/VIII/2019 tanggal 23 Agustus 2019 dengan Plafond kredit menjadi Rp. 220.000.000,-;
- e. Bahwa untuk menjamin pelunasan pinjaman pembiayaan dimaksud, PENGGUGAT telah menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Jenangan Kecamatan Kwadungan Kabupaten Ngawi dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 725 atas nama SUTINAH i.c PENGGUGAT;
 - f. Selanjutnya, SHM No 725 tersebut diikat secara sempurna dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Prakoso Pranajaya, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Ngawi, (selanjutnya disebut sebagai "APHT").
 - g. Bahwa atas dasar APHT dimaksud, telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan I, II, III dan IV dimana TERGUGAT menjadi pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas jaminan tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 725;
Berdasarkan kronologis tersebut di atas, jelas bahwa Perjanjian Kredit termasuk Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dibuat secara sah sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya (vide: Pasal 1338 KUH Perdata);
 - h. Bahwa apa yang dinyatakan dalam posisinya nomor 1 sampai dengan 3 menunjukkan bahwa sebenarnya kemitraan antara Penggugat selaku Nasabah dari Unit UlaMM Gorang Gareng mempunyai prospek yang bagus terbukti usaha penggugat selalu meningkat dari waktu ke waktu.
 - i. Bahwa posita nomor 4 dan 5 justru menunjukkan penggugat sebagai pengusaha yang kurang bersyukur sebagaimana posita sebelumnya yaitu nomor 1 s/d 3 yang diceritakan penggugat sebagai pelaku usaha yang sukses berkembang diberi kepercayaan dari Unit UlaMM Gorang-Gareng dari awal plafond 105 Jt bisa top Up menjadi 220 jt, tetapi oleh penggugat semua itu justru dianggap sebagai akal-akalan dari Tergugat kepada Penggugat, sangat tidak masuk akal dan kurang bersyukur sebagai seorang pengusaha.



SEHINGGA MENJADI SANGAT IRONI APABILA PENGGUGAT BARU MEMPERMASALAHKAN SEKARANG TERKAIT BIAYA-BIAYA, BUNGA DAN DENDA SETELAH PEMBIAYAANYA BERMASALAH, SEMENTARA KETIKA MENERIMA PENAMBAHAN FASILITAS PEMBIAYAAN PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK MEMPERSOALKANNYA;

- j. Bahwa posita penggugat nomor 1, 10 s/d 14 semakin menunjukan penggugat sebagai orang yang beritikad tidak baik, pelupa, licik, bingung dengan keadaanya sendiri, sehingga berdampak dalam menyampaikan keterangan berbeda dengan faktanya. Sebagaimana kita alami bersama sebagai warga dunia pada awal tahun 2020 juga termasuk Negara Indonesia mengalami musibah besar luar biasa yaitu berupa Virus Covid-19 yang berdampak kepada kehidupan umat manusia sehingga berimbas kepada kegiatan ekonomi masyarakat Indonesia, termasuk berdampak kepada sektor usaha, sesuai dengan Kebijakan Pemerintah Negara Indonesia serta peraturan OJK, PNM sebagai lembaga keuangan Milik Negara telah memberikan relaksasi berupa Restruktur kepada Penggugat sebanyak dua kali yaitu pada Addendum Perjanjian Pembiayaan nomor 055/ULM-GRGR/PK-RMR/IX/2020 tanggal 17 September 2020 serta addendum Perjanjian pembiayaan nomor 092/ULM-GRGR/PK-RMR/VII/2021 tanggal 09 Juli 2021
2. Bahwa selanjutnya sebagaimana posita gugatannya angka 13 s/d 15, **PENGGUGAT** telah terbukti dan mengakui Wanprestasi atas perjanjian kredit, yakni tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan jadwal sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit dan Jadwal Angsuran yang merupakan bagian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, **TERGUGAT** telah memberikan surat-surat peringatan, sebagai berikut:
- Surat Nomor S119/PNM/ULM-GRGR/SPI/IX/2021 tanggal 02 September 2021 perihal Surat Peringatan I kepada **PENGGUGAT**.
 - Surat Nomor S125/PNM/ULM-GRGR/SP2/IX/2021 tanggal 20 September 2021 perihal Surat Peringatan II kepada **PENGGUGAT**.
 - Mengingat tetap tidak ada tanggapan dari **PENGGUGAT**, maka pada tanggal 20 November 2021, **TERGUGAT** kembali

Halaman 18 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



mengirimkan surat Nomor S129/PNM/ULM-GRGR/SP3/XI/2021
perihal Surat Peringatan III.

3. Bahwa dari uraian di atas, jelas terbukti bahwa PENGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian Kredit yang dibuat bersama TERGUGAT, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

4. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya *“Hukum Perjanjian”*, PT Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji.....”

5. Bahwa dalil TERGUGAT di atas didasarkan pada ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf a Perjanjian Kredit Nomor 004/ULM-GRGR/PK-MMR/III/16 tanggal 24 Maret 2016, yang menyebutkan bahwa:

“Menyimpang dari ketentuan dalam pasal-pasal diatas, Debitur dinyatakan Wanprestasi (Cidera janji) dan dinyatakan telah jatuh tempo apabila memenuhi satu atau lebih peristiwa yang disebutkan dibawah ini:

- a. *Debitur tidak membayar angsuran yang didalamnya meliputi pokok, bunga dan denda yang timbul sebanyak 3 (tiga) kali dalam jangka waktu perjanjian kredit.”*

6. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “UU HT”), ditegaskan bahwa:

“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.”

7. Bahwa isi ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila PENGUGAT telah Wanprestasi, maka TERGUGAT selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek

Halaman 19 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;

8. Bahwa dasar TERGUGAT melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:

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

3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".*

9. Bahwa TERGUGAT menolak Posita angka 18 s/d 22 gugatan PENGUGAT, terkait pelaksanaan lelang yang dilakukan TERGUGAT melalui perantara TURUT TERGUGAT, karena telah sesuai dengan ketentuan dalam Perundang-undangan yang berlaku, namun TERGUGAT tetap akan menanggapi sebagai berikut:

a. TERGUGAT telah mengirimkan **Surat Pemberitahuan Proses Pengajuan Lelang** kepada PENGUGAT.

b. Lebih lanjut TERGUGAT juga telah mengirimkan Surat Perihal **Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** kepada PENGUGAT;

c. Pemberitahuan lelang telah diumumkan oleh TERGUGAT melalui selebaran sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Madiun sebagai Pengumuman Lelang Kedua;

10. Bahwa merujuk kepada uraian pada angka 9 tersebut di atas, maka terbukti bahwa PENGUGAT tidak mengajukan bantahan dan atau perlawanan terhadap eksekusi lelang hak tanggungan yang TERGUGAT lakukan melalui perantara TURUT TERGUGAT, dan dengan demikian sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 697 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa: "*Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan*";

11. Bahwa dengan demikian maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan pelelangan umum atas aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor 725 dilatarbelakangi oleh perbuatan cidera

Halaman 20 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



janji/wanprestasi Penggugat atas kewajiban pembayaran hutang penggugat kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit, dan pelaksanaan pelelangan tersebut demi hukum telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya pelelangan aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor 725 tersebut demi hukum sah dan berlaku mengikat terhadap Penggugat;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068 K/Pdt/2008 menyatakan: **"Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan"**

12. Selanjutnya berdasarkan uraian di atas, demi hukum terbukti bahwa tindakan TERGUGAT bukan suatu bentuk perbuatan melawan hukum. Lebih lanjut, PENGGUGAT tidak dapat menguraikan dengan jelas dasar-dasar pemenuhan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat, bentuk kerugian yang dialami PENGGUGAT, serta hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian yang diderita PENGGUGAT;

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN YANG TERGUGAT URAIKAN DI ATAS, MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijke verklaard*).

B. UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT SAMA SEKALI TIDAK TERPENUHI

1. Bahwa TERGUGAT juga menolak dalil PENGGUGAT pada posita angka 20 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terutama tetap melaksanakan lelang di masa pandemi Covid-19 dan tidak mempertimbangkan ketentuan pasal 1245 KUH Perdata jo pasal 19 ayat 1 dan pasal 20 ayat 1-5 UU no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. untuk lebih memperjelas dalil-dalil **TERGUGAT** pada tersebut di atas, perlu **TERGUGAT** sampaikan bahwa suatu perbuatan dapat disebut sebagai **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana diatur dalam Pasal



1365 KUH Perdata, apabila perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Unsur adanya suatu perbuatan:

Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** adalah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Objek Sengketa yang merupakan pelaksanaan hak dari **TERGUGAT** selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan **Sertifikat Hak Tanggungan** sebagai akibat dari Wanprestasinya **PENGUGAT**.

b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Objek Sengketa dilakukan oleh **TERGUGAT** berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Sebagai akibat Wanprestasinya **PENGUGAT** terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditandatangani antara Pengugat sekaligus nasabah dengan Tergugat yang juga sebagai Kreditur;
2. Bahwa **TERGUGAT** telah 3 (tiga) kali memberikan surat peringatan kepada **PENGUGAT** sebagaimana telah diuraikan sebelumnya di atas;
3. Bahwa **TERGUGAT** juga telah menyampaikan surat pemberitahuan rencana lelang kepada **PENGUGAT**;
4. Bahwa **TERGUGAT** telah melakukan pengumuman sebagaimana telah diuraikan pada butir A di atas. Maksud dari pengumuman dimaksud telah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 3 PMK No. 27/2016, yakni:

“Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan”.

5. Bahwa Pelaksanaan lelang yang diajukan oleh **TERGUGAT** didasarkan pada Pasal 6 ayat (1) huruf a Perjanjian Kredit nomor 004/ULM-GRGR/PK-MMR/III/16 tanggal 24 Maret 2016 serta Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU HT.

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku:



Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Objek Sengketa dilakukan oleh **TERGUGAT** sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang telah **TERGUGAT** sampaikan pada butir-butir tersebut di atas.

d. Unsur adanya kerugian bagi korban:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Tanah Objek Sengketa yang dilakukan oleh **TERGUGAT** bukan merupakan perbuatan melawan hukum, melainkan atas dasar hukum yang kuat sebagaimana uraiannya telah **TERGUGAT** sampaikan di atas.

e. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena dengan tidak terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada **TERGUGAT**, maka kerugian apapun yang dialami oleh **PENGGUGAT** tidak ada hubungannya dengan perbuatan **TERGUGAT**.

BAHWA BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA PERBUATAN TERGUGAT SAMA SEKALI TIDAK MEMENUHI UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 1365 KUH PERDATA DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBYEK JAMINAN. OLEH KARENANYA, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT.

C. PELELANGAN ATAS OBYEK SENGKETA DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.

1. Bahwa **TERGUGAT** lebih lanjut menolak dalil-dalil **PENGGUGAT** pada angka 18 s/d 22 yang menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah Objek Sengketa merupakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena apa yang telah **TERGUGAT** lakukan merupakan tahapan yang harus dilalui dalam pelaksanaan eksekusi lelang terhadap jaminan **PENGGUGAT**, adalah sebagai berikut :
 - a. Adanya perbuatan Wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang dilakukan oleh **PENGGUGAT**;
 - b. Adanya surat-surat peringatan kepada **PENGGUGAT**;



- c. Adanya surat pemberitahuan lelang kepada PENGGUGAT;
 - d. Adanya pengumuman-pengumuman lelang di surat kabar;
 - e. Adanya dasar hukum yang kuat, baik yang diatur dalam perjanjian kredit maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT, dimana pada intinya menyatakan bahwa Lelang atas objek perkara *a quo* maka Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melaksanakan pelelangan umum tersebut telah mengesampingkan adanya *overmacht* atau pandemic covid 19 dan tidak mempertimbangkan ketentuan pasal 1245 Perdata jo pasal 19 ayat 1, pasal 20 ayat 1-5 UU no 4 tahun 1995 tentang Hak Tanggungan.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai "UU HT"), ditegaskan bahwa:
- "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."*
4. Bahwa isi ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila PENGGUGAT telah Wanprestasi, maka TERGUGAT selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;
5. Bahwa dasar TERGUGAT melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan juga dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:
- 2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.
 - 3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte *hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah".
6. Bahwa TERGUGAT menolak posita PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan agar TERGUGAT tidak dapat melaksanakan lelang, sebagaimana telah TERGUGAT uraikan di atas, terhadap objek SHM No.



725 telah diikat secara **sempurna** sebagai **objek hak tanggungan**, sehingga dalam hal TERGUGAT dapat membuktikan bahwa PENGUGAT telah **wanprestasi**, dan seluruh **syarat administrasi pengajuan lelang eksekusi hak tanggungan telah terpenuhi**, maka TERGUGAT **dilindungi dan dijamin oleh Undang-Undang** untuk melaksanakan haknya tersebut;

7. Bahwa dengan demikian maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan pelelangan umum atas aset jaminan hak tanggungan SHM Nomor 725 adalah hak TERGUGAT yang dilatarbelakangi oleh perbuatan cidera janji/wanprestasi Para Penggugat atas kewajiban pembayaran hutang Para Penggugat kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Pembiayaan, hal mana sejala juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068 K/Pdt/2008, yang menyatakan sebagai berikut;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068 K/Pdt/2008 menyatakan: **"Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan"**

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN YANG TERGUGAT URAIKAN DI ATAS, MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijke verklaard*).

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka TERGUGAT memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus Perkara No. 19/Pdt.G/2022 /PN.Mgt dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT;
2. Menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT atau sekurang kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 25 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



3. Menyatakan Tergugat berhak untuk mengajukan lelang melalui perantaraan KPKNL atas obyek berupa sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik nomor 725 atas nama SUTINAH.
4. Menyatakan TERGUGAT adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
5. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

ATAU:

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan yang dikemukakan Penggugat di dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Eksepsi Penggugat Salah Mengajukan Upaya Hukum
 - 2.1. Bahwa pengajuan upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan sebagaimana halnya dalam perkara ini, padahal lelang yang eksekusinya belum dilaksanakan adalah keliru, karena terhadap lelang eksekusi yang belum dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk upaya hukum Bantahan/Perlawanan (*Verzet*) dan bukanlah dalam bentuk gugatan seperti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* (*Vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977).
 - 2.2. Bahwa berdasarkan uraian dalam point 2.1 di atas jelas bahwa Penggugat telah salah dalam mengajukan upaya hukum, maka untuk menjaga tertib beracara, sangatlah beralasan apabila Turut Tergugat mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat menolak seluruh dalil/alasan Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat.



3. Bahwa permasalahan yang disampaikan Penggugat adalah keberatan atas rencana pelaksanaan lelang terhadap 1 (satu) bidang tanah dan/atau bangunan milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 725 Luas 285 m2 atas nama Sutinah, yang terletak di Desa Jenangan, Kecamatan Kwadungan, Kab. Ngawi, Provinsi Jawa Timur (objek sengketa).
4. Perlu Turut Tergugat sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magetan bahwa pelelangan atas objek lelang a quo merupakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang selain tunduk pada Peraturan Menteri kKeuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No.213/2020), juga tunduk pada UUHT. Oleh karena itu, atas permohonan Lelang yang diajukan oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Tbk. Unit Gorang gareng (Tergugat) kepada Turut Tergugat tidak dapat ditolak, sepanjang permohonan lelang tersebut telah lengkap persyaratannya dan telah memenuhi legalitas formil subyek dan obyek lelang. Pelaksanaan lelang tersebut merupakan akibat dari wanprestasi/cedera janji yang dilakukan oleh Sutinah selaku Debitur.
5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengakui dan menyatakan dirinya telah melakukan perjanjian kredit modal kerja dengan jaminan milik Penggugat yaitu SHM Nomor 725 Luas 285 m2, atas nama Sutinah, yang terletak di Desa jenangan, Kecamatan Kwadungan, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur (objek sengketa).

Jadi dengan diakuinya secara tegas oleh Penggugat bahwa Penggugat sebagai Debitur dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Gorang Gareng, in casu Tergugat sesuai Perjanjian Kredit Nomor 004/ULM-GRGR/PK-MMR/III/2016 tanggal 24 Maret 2016, Perjanjian Kredit Nomor 012/ULM-GRGR/PK-MMR/II1/2017 tanggal 23 Maret 2017, Perjanjian Kredit Nomor 038/ULM/GRGR/PK-MMR/III/2018, tanggal 25 Juli 2018, Perjanjian Kredit Nomor 044/ULM-GRGR/PK-MMR/III/2019 tanggal 23 Agustus 2019, Perjanjian Kredit Nomor 055/ULM-GRGR/PK-MMR/III/2020 tanggal 17 September 2020, Perjanjian Kredit Nomor 092/ULM-GRGR/PK-MMR/III/2021 tanggal 9 Juli 2021 dengan jaminan 1 (satu) bidang tanah dan/atau bangunan milik Penggugat tersebut di atas, maka seharusnya Penggugat menepati janji-janji yang disepakati.

Dan dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut, Penggugat telah sepakat untuk mengagunkan objek lelang a quo sebagai jaminan pembayaran pinjaman



kredit dan atas jaminan tersebut telah diikatkan Hak Tanggungan Peringkat I atas nama Tergugat.

6. Bahwa perjanjian kredit antara PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Gorang Gareng (dhi. Tergugat) dengan Penggugat dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak dan semua persetujuan dibuat secara sah, serta berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat. Persetujuan-persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali, kecuali kedua pihak sepakat atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Hal tersebut diakui oleh Penggugat dalam posita gugatannya poin 1 (satu) dan 2 (dua).

Bahwa kredit modal kerja yang didapatkan Penggugat dari Tergugat akhirnya mengalami kemacetan keuangan (finansial), sehingga wanprestasi dan tidak membayar kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Oleh karena itu, pinjaman Penggugat dikategorikan sebagai kredit macet.

7. Bahwa telah ditegaskan dalam Pasal 6 UUHT: Apabila debitur cedera 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. Berdasarkan ketentuan tersebut, seketika saat debitur melakukan wanprestasi/cedera janji, yang terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan/atau tidak terpenuhinya kewajiban angsuran, maka Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat I berhak atas objek lelang *a quo* serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut.
8. Bahwa terhadap rencana pelelangan objek gugatan *a quo* Tergugat selaku Penjual telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada Penggugat sebagai debitur melalui surat pemberitahuan lelang. Seandainya benar (*quad non*) Penggugat memiliki itikad baik, maka seharusnya Penggugat dengan penuh kesadaran segera melaksanakan kewajibannya menyelesaikan pembayaran hutang yang telah dinikmatinya kepada Tergugat, bukannya malah mengajukan gugatan *a quo*.
9. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan secara lelang *a quo*, maka Turut Tergugat memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif. Setelah Turut tergugat melakukan pengecekan dokumen dan ternyata telah lengkap secara administratif sehingga memenuhi persyaratan



untuk dilaksanakan lelang, serta sesuai Pasal 11 PMK Nomor 213/2020 yang dengan tegas menyatakan Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas I, atau Pimpinan Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka Turut Terugat menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor:S-769/KNL. 1006/2022 tanggal 1 Juli 2022.

10. Bahwa selain itu, dalam surat penetapan jadwal hari/tanggal lelang, untuk memenuhi asas pubisitas, Turut Terugat telah meminta Terugat untuk membuat pengumuman. Terugat telah mengumumkan pelaksanaan lelang tersebut melalui Surat Kabar Harian pada tanggal 19 Juli 2022. Oleh karena itu, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) PMK No. 213/2020, yaitu:

Pasal 55

- 1) *Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*
- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali*
 - b. Jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender*
 - c. Pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar*
 - d. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik atau surat kabar harian; dan*
 - e. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang*

11. Bahwa sesuai dengan Pasal 36 PMK 213/2020, Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. Permintaan Penjual
- b. Penetapan atau Putusan dari Lembaga Peradilan; atau
- c. Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.

Oleh karena surat-surat tersebut di atas tidak pernah diterima oleh Turut Terugat, maka selanjutnya dilaksanakan penjualan lelang eksekusi atas objek *a quo*.

12. Bahwa sesuai dengan surat Penetapan Jadwal Lelang yaitu Surat Nomor: S-769/KNL. 1006/2022 tanggal 1 Juli 2022 perihal Lelang Eksekusi Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggung jawab dilaksanakan pada tanggal 2 Agustus 2022 dengan pelaksanaan lelang melalui jenis penawaran internet tertutup (Close Bidding) pada alamat domain www.lelang.go.id.

13. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah sah dan sesuai dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung) Tahun 2007 menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.
14. Bahwa Turut Tergugat akhirnya melaksanakan lelang terhadap obyek lelang a quo atas permohonan dari Tergugat tersebut. Hal tersebut karena sesuai dengan kapasitasnya dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 213/2020, serta tidak ada permintaan atau putusan yang memerintahkan penundaan/pembatalan rencana lelang atas objek lelang a quo. Oleh karena itu, sudah sepatutnya permintaan Penggugat atas penundaan/pembatalan rencana lelang ditolak oleh Majelis Hakim.
15. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti bahwa tindakan Turut Tergugat menerima dan memproses permohonan lelang atas objek lelang a quo telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magetan yang memeriksa dan memutus perkara a quo.
16. Bahwa secara tegas dan berdasarkan hukum serta merupakan fakta bahwa pelelangan atas objek perkara a quo tidak ada penawaran, sehingga jelas terbukti bahwa belum ada perpindahan hak atas objek perkara a quo dan Penggugat belum mengalami kerugian apapun.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magetan yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima.
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara

Halaman 30 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat serta Turut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan repliknya pada tanggal 26 Oktober 2022, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat, Tergugat serta Turut Tergugat mengajukan dupliknya pada tanggal 2 November 2022, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat dipersidangan mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Nomor: S-224/PNM-ULM-GRGR/XI/21, tanggal 20 November 2021, perihal: Tanggapan Surat, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Tanda Terima Pencairan Pembiayaan, tanggal 23 Maret 2017, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Tanda Terima Pencairan Pembiayaan, tanggal 25 Juli 2018, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Nomor: S-214/PNM-ULM-GRGR/XI/20, tanggal 16 November 2020, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Nomor: S-420/PNM-MDU/III/2022, tanggal 29 Maret 2022, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Nota Pelunasan Fasilitas Pembiayaan, Nomor: 092/ULM-GRGR/PK-PMR/VII/21, tanggal 18 Oktober 2022, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Surat Nomor 66/PNM-ULM-GRGR/SP1/VI/20, tanggal 19 Juni 2020, perihal Surat Peringatan I (Satu), diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Surat Nomor 074/PNM-ULM-GRGR/SP2/VI/20, tanggal 26 Juni 2020, perihal Surat Peringatan II (Dua), diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Surat Nomor 094/PNM-ULM-GRGR/SP3/VII/20, tanggal 08 Juli 2020, perihal Surat Peringatan III (Tiga), diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Surat Nomor S080-PNM-ULM-GRGR/SP1/V/21, tanggal 11 Mei 2021, perihal Surat Peringatan I (Satu), diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Surat Nomor S085-PNM-ULM-GRGR/SP2/V/21, tanggal 18 Mei 2021, perihal Surat Peringatan II (Dua), diberi tanda bukti P-11;

Halaman 31 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



12. Fotocopy Surat Nomor S106-PNM-ULM-GRGR/SP3/VII/21, tanggal 5 Juli 2021, perihal Surat Peringatan III (Tiga), diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy Surat Nomor S119-PNM-ULM-GRGR/SP1/IX/2021, tanggal 2 September 2021, perihal Surat Peringatan I (Satu), diberi tanda bukti P-13;
14. Fotocopy Surat Nomor S127-PNM-ULM-GRGR/SP2/XI/21, tanggal 20 November 2021, perihal Surat Peringatan II (Dua), diberi tanda bukti P-14;
15. Fotocopy Surat Nomor S-260/PNM-ULM-GRGR/VII/22, tanggal 5 Juli 2022, perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti P-15;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-15 tersebut telah sesuai dengan aslinya, sehingga terhadap bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-15 tersebut dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya tersebut dipersidangkan pihak Tergugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit antara PT Permodalan Nasional Madani ULaMM Unit Gorang Gareng dengan Sdri. SUTINAH tanggal 24 Maret 2016, Nomor: 004/ULM-GRGR/PK-MMR/III/16, diberi tanda bukti T.1;
2. Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit antara PT Permodalan Nasional Madani ULaMM Unit Gorang Gareng dengan Sdri. SUTINAH tanggal 23 Maret 2017, Nomor: 012/ULM-GRGR/PK-TMR/III/17, diberi tanda bukti T.2;
3. Fotocopy Addendum Perjanjian Pembiayaan antara PT Permodalan Nasional Madani ULaMM Unit Gorang Gareng dengan Sdri. SUTINAH tanggal 25 Juli 2018, Nomor: 038/ULM-GRGR/PK-TMR/VII/18, diberi tanda bukti T.3;
4. Fotocopy Addendum Perjanjian Pembiayaan antara PT Permodalan Nasional Madani ULaMM Unit Gorang Gareng dengan Sdri. SUTINAH tanggal 23 Juli 2019, Nomor: 044/ULM-GRGR/PK-TMR/VIII/19, diberi tanda bukti T.4;
5. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 725 atas nama pemegang hak SUTINAH, diberi tanda bukti T.5;
6. Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 121 tanggal 24 Maret 2016, diberi tanda bukti T.6;
7. Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 158 tanggal 23 Agustus 2019, diberi tanda bukti T.7;



8. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 371/Kwadungan/2016, tanggal 22 April 2016, diberi tanda bukti T.8;
9. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 591/2017, tanggal 18 September 2017, diberi tanda bukti T.9;
10. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 828/2018, tanggal 19 Oktober 2018, diberi tanda bukti T.10;
11. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 832/2019, tanggal 11 September 2019, diberi tanda bukti T.11;
12. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 740/2016, tanggal 04 Mei 2019, diberi tanda bukti T.12;
13. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 126/2018, tanggal 23 Januari 2018, diberi tanda bukti T.13;
14. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2614/2018, tanggal 27 Desember 2018 diberi tanda bukti T.14;
15. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2028/2019, tanggal 18 September 2019, diberi tanda bukti T.15;
16. Fotocopy Surat Peringatan I (Satu), Nomor: S-080/PNM-ULM-GRGR/SP1/V/2021, tanggal 11 Mei 2021, diberi tanda bukti T.16;
17. Fotocopy Surat Peringatan II (Dua), Nomor: S-085/PNM-ULM-GRGR/SP2/V/2021, tanggal 18 Mei 2021, diberi tanda bukti T.17;
18. Fotocopy Surat Peringatan III (Tiga), Nomor: S-106/PNM-ULM-GRGR/SP3/VII/2021, tanggal 05 Juli 2021, diberi tanda bukti T.18;
19. Fotocopy Penetapan Jadwal Lelang Debitur an. FOQI AZZUMA, SUTINAH dan PONIMAN, yang dikeluarkan oleh KPKNL Madiun, Nomor: S-769/KNL.1006/2022, tanggal 1 Juli 2022, diberi tanda bukti T.19;
20. Fotocopy Iklan Koran terhadap obyek Lelang SHM Nomor 725 atas nama SUTINAH di harian Jawa Pos radar Madiun terbit tanggal 19 Juli 2022, diberi tanda bukti T.20;
21. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor 312/50/2022, tanggal 02 Agustus 2022, diberi tanda bukti T.21;
22. Fotocopy Formulir Pengajuan Kredit Mikro dari nasabah No. 007/ULM-GRGR/APM/III/2016 tertanggal 21 Maret 2016, diberi tanda bukti T.22;
23. Fotocopy Salinan dari asli tanda Terima Pencairan Pembiayaan kepada Nasabah, Nomor 004/ULM-GRGR/NPP/III/16, tertanggal 24 Maret 2016, diberi tanda bukti T.23;
24. Fotocopy Salinan dari Salinan Surat Pemberitahuan Lelang, Nomor S-260/PNM-ULM-GRGR/VII/22, tanggal 05 Juli 2022, diberi tanda bukti T.24;

Halaman 33 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.1, T.2, T.3, T.4, T.5, T.6, T.7, T.8, T.9, T.10, T.11, T.12, T.13, T.14, T.15, T.20, T.21, T.22, T.23 tersebut telah sesuai dengan aslinya, sehingga terhadap bukti surat tersebut dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan dalam perkara ini, sedangkan alat bukti Tergugat tertanda T.16, T.17, T.18, T.19, T.24 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya tersebut dipersidangan pihak Turut Tergugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor S-729/PNM-MDU/VI/2022, tanggal 15 Juni 2022 dari PT Permodalan Nasional Madani Cabang Madiun, diberi tanda bukti TT.1;
2. Fotocopy Penetapan Jadwal Lelang Debitur an. FOQI AZZUMA, SUTINAH dan PONIMAN, yang dikeluarkan oleh KPKNL Madiun, Nomor: S-769/KNL.1006/2022, tanggal 1 Juli 2022, diberi tanda bukti TT.2;
3. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 312/50/2022, tanggal 2 Agustus 2022, diberi tanda bukti TT.3;
4. Fotocopy Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor S-260/PNM-ULM-GRGR/VII/22, Tanggal 05 Juli 2022, diberi tanda bukti TT.4;
5. Fotocopy Pengumuman Lelang kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tanggal 19 Juli 2022, diberi tanda bukti TT.5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor Berkas 45008/2022, diberi tanda bukti TT.6;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TT.1, TT.2, TT.3, TT.5 tersebut telah sesuai dengan aslinya, sehingga terhadap bukti surat tersebut dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan dalam perkara ini, sedangkan alat bukti Turut Tergugat tertanda TT.4, TT.6 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 20 Desember 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;



Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya juga menyampaikan eksepsi, sehingga sebelum mempertimbangkan materi pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang termuat didalam duplik tanggal 2 November 2022 mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Relatif) pada pokoknya bahwa Pengadilan Negeri Magetan tidak berwenang memeriksa, memutus dan mengadili gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini dengan alasan bahwa berdasarkan Pasal 11 Perjanjian Kredit Nomor 004/ULM-GRGR/PK-MMR/III/16, tanggal 24 Maret 2016 antara PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Gorang Gareng dengan SUTINAH yang menyatakan pada pokoknya: *"Tentang perjanjian ini dengan segala akibatnya, pada pihak sepakat memilih domisili hukum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Ngawi."*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut telah diputus dalam Putusan Sela tanggal 30 November 2022, dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat sepanjang mengenai kewenangan mengadili secara relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Magetan berwenang mengadili perkara perdata Nomor : 19/Pdt. G/2022/PN Mgt;
3. Memerintahkan kepada para pihak berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi selanjutnya dari Tergugat dan Turut Tegugat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat Konvensi menyampaikan eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), karena telah mencampuradukan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan wanprestasi, selain itu Penggugat dalam gugatannya juga mengajukan keberatan eksekusi Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan alasan eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk dapat diajukannya penggabungan tuntutan hak baik dalam hal gugatan ataupun perlawanan, maka salah satu syaratnya harus terdapat hubungan yang erat, hal ini diperkuat dengan adanya beberapa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain: Putusan MA No.677K/Sip/1972, tanggal 13 Desember 1972, yang “menyatakan bahwa dimungkinkan adanya penggabungan gugatan/perlawanan jika antara gugatan itu terdapat hubungan yang erat”, Putusan MA No. 1652 K/Sip/1975, yang menyatakan bahwa “syarat materiil penggabungan objektif adalah hubungan erat antara gugatan yang satu dengan yang lain”, ukuran ini diperkuat pula dengan Putusan MA No. 575 K/Pdt/1983 yang menyatakan bahwa “penggabungan (*samenvoeging*) baik dalam bentuk subjektif maupun objektif dapat dilakukan, asalkan terdapat hubungan erat (*innerlinjke samenhang*)”;

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo*, Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa gugatan tersebut didasarkan pada suatu perjanjian kredit sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor: 004/ULM-GRGR/PK-MMR/III/16, tanggal 24 Maret 2016, Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 012/ULM-GRGR/PK-TMR/III/17, tanggal 23 Maret 2017, Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor: 038/ULM-GRGR/PK-TMR/VII/18, tanggal 25 Juli 2018 serta Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor: 044/ULM-GRGR/PK-TMR/VIII/19, tanggal 23 Juli 2019, namun dalam petitum gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim menilai antara gugatan yang satu dengan yang lain adalah kasus yang berdiri sendiri atau dengan kata lain antara keduanya tidak terdapat koneksitas atau hubungan yang erat;

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, pada pokoknya menyatakan kumulasi gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan cidera janji (*wanprestasi*) harus diselesaikan dengan gugatan yang terpisah, oleh karenanya, gugatan mengenai wanprestasi yang didasarkan pada suatu perjanjian kredit sebagaimana tertuang dalam perjanjian Perjanjian Kredit Nomor: 004/ULM-GRGR/PK-MMR/III/16, tanggal 24 Maret 2016, Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 012/ULM-GRGR/PK-TMR/III/17, tanggal 23 Maret 2017, Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor: 038/ULM-GRGR/PK-TMR/VII/18, tanggal 25 Juli 2018 serta Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor: 044/ULM-GRGR/PK-TMR/VIII/19, tanggal 23 Juli 2019 dengan gugatan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat, Menurut hemat Majelis Hakim harus diajukan secara terpisah;

Halaman 36 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat dalam gugatannya juga mengajukan mengenai pembatalan rencana lelang hak tanggungan sebagai akibat dari pandemic covid-19;

Menimbang, bahwa salah satu syarat penggabungan gugatan, adalah apabila gugatan yang digabungkan tersebut tunduk pada hukum acara yang sama, sehingga tidak dibenarkan menggabungkan beberapa gugatan yang tunduk kepada hukum acara yang berbeda, meskipun antara gugatan tersebut memiliki hubungan yang erat, hal ini ditegaskan dalam Putusan MA-RI No.677K/Sip/1972;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan MA-RI No. 697 K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977, menegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan), sehingga eksekusi sudah selesai dijalankan, maka upaya yang dapat diajukan untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugatan biasa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat tertanda TT.3 berupa Fotocopy Risalah Lelang Nomor 312/50/2022, tanggal 2 Agustus 2022, menyatakan bahwa dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran, sehingga hak kepemilikan atas barang jaminan Penggugat belum beralih;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat tertanda TT.3 berupa Fotocopy Risalah Lelang Nomor 312/50/2022, tanggal 2 Agustus 2022, jika dikaitkan dengan Putusan MA-RI No. 697 K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977 tersebut, maka tuntutan hak untuk membatalkan upaya lelang hak tanggungan yang diajukan Tergugat, adalah dengan mengajukan tuntutan hak dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka penggabungan gugatan pembatalan rencana lelang hak tanggungan sebagai akibat dari pandemic covid-19, dengan wanprestasi, serta tuntutan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, menurut Majelis Hakim tunduk pada hukum acara yang berbeda, sehingga beberapa gugatan tersebut tidak dapat dilakukan penggabungan gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), karena telah mencampurkan gugatan pembatalan rencana lelang hak tanggungan sebagai akibat dari pandemic covid-19, dengan wanprestasi, selain

Halaman 37 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu Penggugat juga menuntut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, beralasan menurut hukum dan sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari Tergugat telah dikabulkan, maka eksepsi Tergugat selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), karena telah mencampuradukan gugatan pembatalan rencana lelang hak tanggungan sebagai akibat dari pandemic covid-19, dengan wanprestasi, selain itu Penggugat juga menuntut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum telah dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa Gugatan Penggugat terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dalam pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat berada di pihak yang kalah sehingga Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat ketentuan Pasal 136 HIR, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga saat putusan ini diucapkan adalah sejumlah Rp1.129.000,00 (satu juta seratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magetan, pada hari Selasa, tanggal 20 Desember 2022, oleh kami, EMMY HARYONO SAPUTRO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, GRAITO ARAN SAPUTRO, S.H., M.Hum. dan DIAN LISMANA ZAMRONI, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magetan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt, tanggal 18 Juli 2022, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka

Halaman 38 dari 39 Putusan Perdana Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Mgt



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

untuk umum pada hari Rabu, tanggal 21 Desember 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh HARSIH SUKENI, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Penggugat, Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh pihak Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

GRAITO ARAN SAPUTRO, S.H., M.Hum. EMMY HARYONO SAPUTRO, S.H., M.H.

DIAN LISMANA ZAMRONI, S.H., M.H.um

Panitera Pengganti,

HARSIH SUKENI, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp.30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp.75.000,00;
3. Panggilan	:	Rp.964.000,00;
4. PNBPN	:	Rp.20.000,00;
5. Redaksi Putusan Sela	:	Rp.10.000,00;
6. Materai Putusan Sela	:	Rp.10.000,00;
7. Redaksi Putusan Akhir	:	Rp.10.000,00;
8. Materai Putusan Akhir	:	Rp.10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.129.000,00;</u>

(satu juta seratus dua puluh sembilan ribu rupiah)