



PUTUSAN

Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Klaten yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara;

HARYANA, bertempat tinggal di Kunden, RT 001, RW 004, Desa Sumberejo, Kecamatan Klaten Selatan, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, sebagai **Penggugat**;

LAWAN

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Kantor Cabang Pembantu Pedan, berkedudukan di Petengan, Keden, Pedan, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, yang diwakili oleh Riki Rinda Sakti, Pemimpin Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Klaten dalam jabatannya mewakili Direksi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gentur Prakoso, dkk., pegawai pada PT Bank Rakyat Indonesia Tbk. berdasarkan Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2024, sebagai **Tergugat**;

Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, berkedudukan di Jl. Ki Mangun Sarkoro No 141, Sumber, Banjarsari, Surakarta, Jawa Tengah, yang diwakili oleh Heru Pambudi, Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniarto, dkk. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2024, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Hal. 1 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 05 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 08 Agustus 2024 dalam Register Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KRONOLOGI DAN DASAR HUKUM GUGATAN:

1. Bahwa semula Penggugat mempunyai hubungan Hutang kepada Tergugat yaitu pinjaman Kredit Modal Kerja / KMK sistem pembayaran RK (Rekening Koran) dengan plafon Rp. 698.000.000,- (Enam ratus sembilan puluh delapan juta rupiah).
2. Bahwa kemudian berdasarkan Surat No. B.418.KCP-XII/ADK/10/2021 dari Tergugat pokok pinjaman Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 698.000.000,- (Enam ratus Sembilan puluh Delapan juta rupiah).
3. Bahwa dalam perjanjian tersebut dijaminan:
Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 1214, yang terletak di Kunden, RT 001 RW 004, Desa Sumberejo, Kecamatan Klaten Selatan, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, atas nama Doktorandus Haryana.
Dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara :Tanah milik Narto Wiratmo
Selatan :Tanah milik Jalan
Timur :Tanah milik Mulyono
Barat :Tanah milik Jalan
Untuk selanjutnya mohon disebut:

OBYEK SENGKETA

4. Bahwa pada awalnya angsuran Penggugat berjalan baik sampai dengan tahun 2019, kemudian mulai mewabahnya Pandemi Covid 19, di mana Pemerintah mengambil kebijakan pembatasan Sosial (*lockdown*) dan menjadikan Covid 19 sebagai Bencana Nasional sesuai dengan KEPRES No. 12 tahun 2020. Hampir semua jenis bidang usaha mengalami kesulitan, terlebih usaha Penggugat yang mengalami dampak langsung yang berimbas pada **penurunan omset yang**

Hal. 2 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat drastis sekitar 75% s.d. 80%, meskipun demikian Penggugat tetap berupaya mengelola usaha dengan baik agar bisa kembali pulih.

5. Bahwa atas Surat Peringatan ke-3 No. B.45 KCP-XII/ADK/02/2023 tanggal 09 Februari 2023 dari Tergugat, sebagai respon baik dan bukti itikad baik dari Penggugat mengajukan Permohonan Penyelesaian pinjaman KMK secara lisan dengan cara mencicil pokok pinjaman setiap bulan, Namun niat dan itikad baik Penggugat belum dapat disetujui oleh Tergugat. Mengingat usaha Penggugat saat itu sudah tidak berjalan sebagaimana layaknya, ditambah efek domino dari wabah Covid 19 dan dampak kenaikan harga BBM semakin membuat perekonomian Penggugat dan sebagian besar masyarakat pasti mendapatkan dampak langsung terhadap perekonomiannya. Saat ini usaha yang dirintis Penggugat pelan - pelan dijalankan dengan modal seadanya.
6. Bahwa kemudian Penggugat tidak mendapatkan respon baik atas itikad baiknya dengan secara lisan kembali meminta mengajukan Permohonan Penyelesaian pinjaman KMK tanggal 23 Juli 2024. Bahwa restrukturisasi yang diinginkan oleh Penggugat adalah dengan mencicil pokok, bukan terus membayar bunga saja di mana seperti yang diketahui pembayaran bunga saja terus menerus tidak akan bisa menyelesaikan pinjaman Penggugat kepada Tergugat.
7. Bahwa meskipun Tergugat telah memberikan relaksasi dan atau kebijakan restrukturisasi kredit, namun hanya menyentuh kulitnya saja, dan kami hanya membutuhkan kebijakan yang sama-sama menguntungkan karena di sini kami masih mempunyai itikad baik keluar dari masalah ini. Dalam kondisi bencana atau ada peristiwa overmacht kebijakan restrukturisasi seharusnya tidak hanya sekedar menanggungkan angsuran pokok, bunga, denda dan lain-lain. Melainkan **rescheduling pembayaran sisa pokok pinjaman**, termasuk **pengurangan sisa pokok pinjaman**, tanpa harus dibebani bunga, denda, administrasi dan lain-lain, karena pandemi Covid-19 adalah sebuah peristiwa yang memiliki daya paksa yang luar biasa atau disebut dengan **OVERMACHT**
8. Bahwa Penggugat mendapatkan surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang tertanggal 27 Agustus 2024, Penggugat merasa kaget karena pemberitahuan mendadak lewat whatsapp tertanggal 30 Juli 2024 lewat whatsapp

Hal. 3 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah satu pegawai Tergugat, Dan penggugat tidak pernah menerima Penjadwalan lelang dari TURUT TERGUGAT dan sebelumnya Penggugat juga sudah melakukan permohonan agar dapat menyelesaikan pinjaman KMK bahkan penggugat juga masih melakukan pembayaran meski hanya sesuai kemampuan kepada Tergugat dengan cara dicicil pokok pinjamannya.

9. 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 jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, maka Lelang bukan jalan yang terbaik Penggugat tetapi malah menghancurkan usaha Penggugat yang selama ini terus beritikad baik untuk membayar.
10. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut diatas, dalam keadaan normal (di luar musibah Pandemi Covid 19), untuk mengatasi problem angsuran Tergugat dapat melakukan kebijakan sebagai berikut:
 - a. **Penjadwalan kembali (rescheduling)**, yaitu dengan merubah jangka waktu kredit yang memungkinkan debitur mampu mengangsur kembali, dan bilamana perlu dengan penambahan kredit.
 - 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.

Hal. 4 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit di restrukturisasi.

Padahal 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 karena untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya*"

11. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang tersebut di atas pada posita 9 dan 10, Tergugat harusnya melaksanakan kebijakan tersebut dengan memberikan Restrukturisasi kredit kepada Penggugat, dimana kemampuan Penggugat saat ini adalah dengan mencicil pokok pinjaman sesuai dengan kemampuan.
12. Bahwa oleh karena lelang tersebut mengesampingkan adanya **Overmacht atau Pandemi Covid 19**, dan tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata, jo Pasal 1365 KUH Perdata jo Pasal 224 HIR jo Pasal 19 ayat 1 dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan,

Hal. 5 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa lelang selayaknya menurut hukum harus **dengan perintah Pengadilan Negeri Atau dengan fiat Pengadilan**. Jika hak tanggungan **dijual dengan sukarela** 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 Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang nomor 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 Objek 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 dan dapat dibatalkan. Dengan demikian penjualan hak tanggungan melalui pelelangan umum tidak boleh hanya merujuk pada satu pasal yang berdiri sendiri, yaitu Pasal 6 Undang-Undang 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, dimana dalam Pasal 19 ayat 1 Undang - Undang 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 dan cara yang **KEDUA** : melalui jual beli sukarela.

13. Bahwa Tergugat bersama Turut Tergugat yang aka melakukan penjualan secara lelang pada tanggal 27 Agustus 2024 atas Obyek Sengketa guna melunasi pinjaman Penggugat, dimana lelang tersebut dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum oleh karena penjualan objek hak tanggungan tidak dilakukan dengan harga yang wajar hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 49 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan :

Hal. 6 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 49

"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi."

Dimana harga wajar objek sengketa adalah **Rp1.500.000.000,- (Satu Milyard lima ratus juta rupiah)** maka minimal nilai limit lelang adalah **Rp1.500.000.000,- (Satu Milyard lima ratus juta rupiah)**

14. Bahwa kemudian berdasarkan Pasal 44 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan:

Pasal 44

(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. **penilaian oleh Penilai;** atau
- b.dst

Dengan demikian sebagaimana ketentuan diatas maka penjualan Obyek Sengketa harus didasarkan pada nilai oleh tim penilai yang Independen.

15. Bahwa selain itu seharusnya Turut Tergugat tidak menerima dan atau melaksanakan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat oleh karena selain dari pada penentuan harga limit yang tidak wajar, Turut Tergugat juga telah melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan Pasal 50 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan:

Pasal 50

"Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual."

Hal. 7 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian seharusnya dilakukan dan/atau dilaksanakan Penilaian terlebih dahulu oleh Kantor Jasa Penilai Publik terhadap Objek Sengketa oleh karena penentuan harga limit yang dijadikan dasar oleh Tergugat dalam mendaftarkan permohonan lelang telah bertentangan dengan ketentuan Perundang-Undangan.

16. Bahwa tindakan Turut Tergugat yang menerima permohonan lelang Tergugat merupakan tindakan yang tidak sesuai dan atau bertentangan dengan tugas dan fungsinya, hal tersebut sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1 ayat 8 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan :

Pasal 1

"Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik Negara, kekayaan Negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan."

17. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat bersama Turut Tergugat yang melakukan penjualan lelang objek sengketa / objek hak tanggungan yang harga limitnya tidak wajar atau jauh lebih rendah dari harga pasar adalah tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum serta sangat merugikan Penggugat, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan oleh karenanya penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.
18. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan ke Pengadilan Negeri Klaten sehubungan dengan adanya Tindakan Tergugat bersama Turut Tergugat sehingga berakibat merugikan hak dan kepentingan Penggugat terhadap hak tanggungan atas nilai jaminan dalam pengikatan Agunan Hak Milik Penggugat yaitu: Sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 1214 dengan luas tanah 353 m2, yang terletak di Kunden, RT 001 RW 004, Desa Sumberejo, Kecamatan Klaten Selatan, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, atas nama Doktorandus Haryana.

Hal. 8 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik Narto Wiratmo
- Selatan : Tanah milik Jalan
- Timur : Tanah milik Mulyono
- Barat : Tanah milik Jalan

Oleh karena itu tindakan Tergugat tersebut nyata-nyata dapat merugikan hak-hak dan kepentingan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum

19. Bahwa Penggugat sangat keberatan atas tindakan Tergugat, yang telah mengajukan lelang Obyek Sengketa / jaminan atas: Sertifikat Hak Milik Nomor 1214 dengan luas 353, dengan Harga Limit Lelang yang sangat jauh dibawah harga pasar, hal ini mengakibatkan **kerugian Materiil** terhadap Penggugat.

Disamping itu Penggugat juga menderita Kerugian immateriil berupa Perasaan tidak tenang, rasa takut, gelisah dan gusar karena terancam kehilangan rumah akibat tekanan terus menerus oleh Tergugat sehingga mengganggu aktivitas pekerjaan Para Penggugat sehari- hari.

20. Bahwa oleh karena Tergugat bersama Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka penjualan secara lelang atas Objek Sengketa / obyek hak tanggungan atas Sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1214 dengan luas tanah 353 m2, yang terletak di Kunden, RT 001 RW 004, Desa Sumberejo, Kecamatan Klaten Selatan, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, atas nama Doktorandus Haryana, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat bersama Turut Tergugat adalah **tidak sah dan batal demi hukum**.

21. Bahwa Turut Tergugat sebagai institusi negara dalam hal ini adalah KPKNL Surakarta dalam melakukan proses lelang haruslah cermat, teliti, dan menghindari adanya cacat kehendak sehingga dalam melakukan proses lelang tidak boleh bertentangan dengan hukum maupun ketentuan-ketentuan lain yang dapat merugikan pihak Penggugat. Hal ini sesuai dengan : PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 13 yaitu huruf 1 yaitu poin b Keabsahan dokumen persyaratan lelang; (poin b).

Hal. 9 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan jelas dan tak terbantahkan keabsahan dokumen persyaratan lelang yang diajukan Tergugat **TIDAK SAH**, karena tidak ada Putusan dari Pengadilan Negeri yang menyatakan Penggugat Wanprestasi.

Maka tanpa adanya Putusan dari Pengadilan Negeri yang menyatakan Penggugat Wanprestasi, lelang yang di ajukan Tergugat kepada Turut Tergugat **TIDAK SAH** dan **WAJIB DITOLAK**.

22. Bahwa berdasarkan fakta hukum Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi *"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian terhadap orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

23. Bahwa menurut **MARIAM DARULZAMAN** bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a) Bahwa harus ada perbuatan yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat.
- b) Perbuatan itu harus melawan hukum.
- c) Ada kerugian.
- d) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
- e) Adanya kesalahan

Berikut ini penjelasan bagi masing-masing unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut, yaitu:

A. Adanya suatu perbuatan:

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh perbuatan dan si pelakunya, umumnya di terima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (pasif). Perbuatan tersebut melawan hukum;

B. Perbuatan tersebut melawan hukum :

Hal. 10 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- Perbuatan yang melanggar Undang-undang yang berlaku
- Yang dilanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku;
- Perbuatan yang bertentangan oleh dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*)
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verrker betaant ten aazein van ande person of goed*)

C. Adanya kesalahan dan pihak pelaku

Perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut. Secara hukum disebut sebagai adanya kesalahan, jika memenuhi unsur pertama, unsur kesengajaan, kedua unsur kelalaian (*negeligenca, culpa*), ketiga tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain;

D. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi Penggugat atau Korban juga merupakan syarat agar Gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena Wanprestasi yang hanya mengenal Kerugian Materiil, Maka Kerugian karena Perbuatan Melawan Hukum disamping kerugian Materiil, Yurisprudensi juga mengakui konsep Kerugian Immateriil yang juga akan dinilai dengan uang.

E. Adanya Hubungan kausalitas antara Perbuatan dengan Kerugian

Hubungan Kausalitas ini antara perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat, dengan kerugian yang terjadi menimpa Penggugat adalah merupakan syarat dan suatu Perbuatan Melawan Hukum

- 24.** Bahwa dengan mempertimbangkan dalil- dalil tersebut diatas, maka sudah sangat jelas Tergugat bersama Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Hal. 11 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*onrechtmatige daad*) Sebagaimana pasal 1365 KUHPerdara, yang juga berakibat Penggugat mengalami kerugian baik secara Materiil maupun Immateriil, dengan demikian sudah layak dan sepatutnya apabila gugatan Penggugat untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, karena unsur - unsur dari perbuatan Melawan Hukum itu sendiri telah terpenuhi;

25. Bahwa agar Agunan yang telah dipasang hak Tanggungan Hak Milik Penggugat tidak mengalami kerugian fatal dan berkelanjutan, maka Penggugat mengajukan Gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Klaten agar menurut hukum dipulihkan hak-haknya nilai Tanggungannya agar sesuai dengan harga umum.
26. Bahwa agar Tergugat dan Turut Tergugat segera melaksanakan Putusan dalam perkara a quo, maka sudah selayaknya dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) oleh Tergugat dan Turut Tergugat untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan Putusan dalam perkara a quo;

Berdasarkan uraian diatas Mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

II. PETITUM:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah debitur yang beritikad baik.
3. Menghukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membatalkan lelang atas OBYEK SENGKETA
4. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**.
5. Menyatakan lelang yang telah di lakukan Tergugat dan Turut Tergugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum dan Batal Demi Hukum**.
6. Menyatakan objek jaminan yaitu:

Sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 1214 dengan luas tanah 353 m2,yang terletak di Kunden RT 001 RW 004, Desa Sumberejo, Kecamatan Klaten selatan, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, atas nama Doktorandus Haryana.

Hal. 12 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara :Tanah milik Narto Wiratmo

Selatan :Tanah milik Jalan

Timur :Tanah milik Mulyono

Barat :Tanah milik Jalan

Adalah sebagai **OBJEK SENGKETA**

7. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 tentang restrukturisasi kredit dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019;
8. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 13 yaitu huruf 1 yaitu poin b Keabsahan dokumen persyaratan lelang; (poin b).
Bahwa dengan jelas dan tak terbantahkan keabsahan dokumen persyaratan lelang yang diajukan Tergugat **TIDAK SAH**, karena tidak ada Putusan dari Pengadilan Negeri yang menyatakan Penggugat Wanprestasi.
9. **Menghukum Tergugat** untuk melaksanakan **Peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012** dan **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.48/POJK.03/2020** Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019. Yaitu dengan melakukan Restrukturisasi Kredit Penggugat dengan pembagian resiko kerugian karena lelang **dengan mencicil pokok pinjamannya setiap bulan.**

Hal. 13 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat, secara Tanggung Renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar **Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)**, dan kerugian Immaterial sebesar **Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)**.
11. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) Kepada para Penggugat untuk setiap keterlambatan dalam menjalankan Putusan dalam Perkara aquo;
12. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada perkara aquo dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.
13. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi.

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Klaten berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono)

Demikian gugatan ini diajukan, atas perhatian dan dikabulkannya gugatan ini, kami ucapkan terima kasih.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap sendiri, Tergugat menghadap dengan didampingi kuasanya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI (Perma) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Francisca Widiastuti, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Klaten, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 02 Oktober 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat

Hal. 14 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln

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

menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mengajukan jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat.
3. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
4. Bahwa Tergugat telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat bersama-sama istrinya (Nyonya Yuli Dwi Setyani) berupa:
 - 1) Kredit Modal Kerja Maksimum CO Tetap sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor: 53 tanggal 27 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Handoko, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Klaten.
 - 2) Kredit Modal Kerja Maksimum CO Menurun sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor: 54 tanggal 27 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Handoko, Sarjana Hukum, selaku Notaris di KlatenYang telah dilakukan beberapa kali perubahan sehingga pokok kredit yang terakhir sebesar Rp.698.000.000 (enam ratus Sembilan puluh delapan juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Surat Penawaran Putusan Kredit Nomor: B.418-KCP-VII/ADK/10/2021 tanggal 30 Oktober 2021.
5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil posita Penggugat angka 6 s/d angka 11 serta petitum angka 7 dan 9 yang mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan restrukturisasi kredit kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia

Hal. 15 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 14/15/PBI/2012 Tentang Restrukturisasi Kredit dan Peraturan OJK Nomor: 11/POKL.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019.

Dalil posita serta petitum Penggugat aquo sangat tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah selayaknya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo

Tidak semua kredit bermasalah dapat dilakukan restrukturisasi kredit, sekalipun kredit bermasalah tersebut karena dampak dari pandemi Covid 19, karena di dalam Pasal 2 ayat (4) dan ayat (5) POJK No.11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 19 telah diatur secara tegas bahwa Bank yang akan melaksanakan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi sebagai dampak penyebaran Coronavirus Disease 19 (Covid 19) harus memiliki pedoman untuk menetapkan kriteria debitur serta sektor usaha yang terkena dampak penyebaran Coronavirus Disease 19 (Covid 19).

Pada bagian pertimbangan POJK di atas juga telah disebutkan bahwa kebijakan stimulus perekonomian sebagai Countercyclical dampak penyebaran Coronavirus Disease 19 (Covid 19) dimaksud diterapkan dengan tetap harus **memperhatikan prinsip kehati-hatian**.

Atas dasar ketentuan tersebut di atas, jelas Bank termasuk Tergugat incasu diberi kewenangan untuk membuat kebijakan restrukturisasi kredit kepada para Debitur yang terkena dampak pandemi Covid 19 tetapi tetap harus memperhatikan prinsip kehati-hatian.

Berpedoman pada ketentuan tersebut, Tergugat telah menetapkan kebijakan terkait kriteria Debitur serta sektor usaha apa saja yang dapat mengajukan restrukturisasi kredit diantaranya adalah:

- 1) Kolektibilitas kredit Lancar atau DPK posisi Februari 2020 dan
- 2) Debitur memenuhi syarat restrukturisasi sebagai berikut:
 - a) Debitur mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pada BRI karena debitur atau usaha debitur terdampak dari penyebaran Covid-19 baik secara langsung atau tidak langsung sehingga mengalami penurunan omset usaha.

Hal. 16 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



- b) Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik, dan
- c) Debitur menunjukkan itikad yang positif untuk bekerja sama (kooperatif) terhadap upaya restrukturisasi yang akan dijalankan.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Tergugat telah memberikan restrukturisasi kredit kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Akta Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor: 14 tanggal 28 Mei 2020
 - 2) Surat Penawaran Putusan Kredit Nomor: B.522.B-KCP-VII/ADK/10/2020 tanggal 27 Oktober 2020.
 - 3) Surat Penawaran Putusan Kredit Nomor: B.418-KCP-VII/ADK/10/2021 tanggal 30 Oktober 2021.
6. Bahwa perjanjian-perjanjian kredit tersebut telah dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata sehingga sah dan mempunyai kekuatan berlaku mengikat sebagai undang-undang (vide: Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUH Perdata).
- Sesuai Pasal 1338 ayat (1) dan (3) KUH Perdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan **itikad baik**.
- Itikad baik tersebut harus dimaknai dalam arti subjektif yang merupakan kejujuran seseorang, yaitu terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum, maupun itikad baik dalam **arti objektif** yaitu pelaksanaan perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau sesuatu yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.
- Itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata merupakan itikad baik dalam **arti objektif** yaitu itikad baik **saat pelaksanaan perjanjian** bukan pada *pembuatan perjanjian*, sehingga konsekuensi logisnya para pihak harus memenuhi semua isi perjanjian dengan baik tanpa syarat.
7. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit Penggugat tersebut, telah diserahkan agunan berupa tanah dan atau bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1214/Sumberejo tercatat atas nama Doktorandus Haryana dan telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 02132/2020 tanggal 7 Jul 2020

Hal. 17 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 147/2020 tanggal 26 Juni 2020.

Dengan telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan atas agunan kredit di atas, jelas bahwa pengikatan Hak Tanggungan atas agunan kredit tersebut adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga membawa konsekuensi yuridis apabila Debitur cidera janji, maka Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan Pertama BERHAK menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hak Tergugat tersebut sesuai ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai berikut:

Pasal 6:

*"Apabila debitur 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".*

Pasal 20 ayat (1):

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

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

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

Hak Tergugat tersebut di atas juga telah ditegaskan dan disepakati dalam APHT-APHT di atas Pasal 2 butir 6 yang menyatakan bahwa:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya 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

Hal. 18 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu dari pihak pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas dan

Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.

8. Bahwa dengan terbitnya SHT, maka terbukti pengikatan Hak Tanggungan tersebut sudah sesuai undang-undang sehingga sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada para pihak termasuk pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) butir (a) jo. Penjelasan Pasal 13 ayat (1) dan ayat (5) UUHT sebagai berikut:

Penjelasan Pasal 4 ayat (1) butir (a)

Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).

Penjelasan Pasal 13 ayat (1)

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas, oleh karena itu didaftarkanya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Penjelasan Pasal 13 ayat (5)

Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.

9. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, Tergugat menolak dengan tegas dalil

Hal. 19 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

posita gugatan Penggugat angka 12 dan angka 21 serta petitum primer angka 8 yang pada intinya mendalilkan bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 13 huruf 1 poin (b) PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan eksekusi lelang atas agunan kredit tanpa adanya Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan Penggugat telah wanprestasi.

Dalil posita maupun Petitum primer Penggugat aquo sangat mengada-ada, tidak berdasar hukum sama sekali serta menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki pemahaman yang benar mengenai ketentuan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan, sehingga tidak layak dipertimbangkan dan harus ditolak.

PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dijadikan dasar hukum oleh Penggugat dalam perkara aquo sudah dinyatakan TIDAK BERLAKU sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan No. 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Tidak ada satupun ketentuan pasal dalam PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maupun Peraturan Menteri Keuangan No. 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mensyaratkan bahwa dalam pelaksanaan lelang berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT terlebih dahulu harus ada Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan Penggugat telah wanprestasi.

10. Bahwa Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi lelang melalui **Parate Eksekusi** yang didasarkan pada Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT sebagaimana tersebut di atas dan bukan atas dasar title eksekustorial sebagaimana dimaksud Pasal 14 UUHT, sehingga pelaksanaan Parate Eksekusi tersebut tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, apalagi harus dengan persetujuan Penggugat.

Tidak diperlukannya perintah Ketua Pengadilan maupun persetujuan Penggugat dalam pelaksanaan Parate Eksekusi adalah sesuai dengan pendapat Prof. Dr. St. Remy Sjahdeini, SH, dalam bukunya Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan - satu kajian mengenai

Hal. 20 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Hak Tanggungan - Terbitan Alumni, Bandung Tahun 1999 hal. 46 yang menyatakan Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat.

Pendapat senada juga disampaikan oleh beberapa ahli sebagaimana dikutip oleh Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H. dalam bukunya Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT) terbitan LaksBang PRESSindo Yogyakarta halaman 248, yang menyatakan bahwa "kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, **tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri**".

11. Bahwa selanjutnya meskipun terhadap kredit Penggugat telah dilakukan 3 (tiga) kali restrukturisasi namun ternyata Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya mengangsur kreditnya sesuai perjanjian kredit sehingga kreditnya menunggak, dan bahkan **sampai dengan jatuh tempo kredit pada tanggal 30 Oktober 2022 Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajiban pelunasan kreditnya.**

Atas menunggaknya kredit Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan surat peringatan-surat peringatan sebagaimana berikut:

- 1) Surat No. B.571 KCP-VII/ADK/12/2022 tanggal 2 Desember 2022 Perihal Surat Peringatan Pertama.
- 2) Surat No. B.8 KCP-VII/ADK/01/2023 tanggal 4 Januari 2023 Perihal Surat Peringatan Kedua.
- 3) Surat No. B.45 KCP-VII/ADK/02/2023 tanggal 9 Februari 2023 Perihal Surat Peringatan Ketiga.

Dalam setiap surat peringatan telah dicantumkan dengan jelas kewajiban Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, baik tunggakan pokok, bunga dan penalty serta tanggal pembayaran, namun demikian Penggugat tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajibannya, oleh karenanya Penggugat nyata-nyata sudah memenuhi kategori wanprestasi/cidera janji.

Hal tersebut sesuai **Pasal 1238 KUHPerdato jo. Pasal 1338 KUHPerdato**, Debitur yang telah diberitahukan oleh Kreditur mengenai kewajiban yang harus dipenuhi

Hal. 21 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam jangka waktu tertentu, maka Debitur dianggap lalai/wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuat secara sah dengan Tergugat (Perjanjian Kredit).

- 12.** Bahwa dengan telah cidera janji/wanprestasinya Debitur yang demikian adalah sesuai pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika, hal. 454 menyebutkan bahwa wanprestasi yaitu keadaan dimana Debitur tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali atau tidak memenuhi prestasi tepat waktu atau tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

Pendapat senada juga disampaikan oleh Handri Raharjo dalam bukunya Hukum Perjanjian di Indonesia, terbitan Pustaka Yustisia, tahun 2009, halaman 80 yang menyatakan bahwa debitur dikatakan wanprestasi (cidera janji) apabila:

- sama sekali tidak memenuhi prestasi,
- memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
- memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu (terlambat),
- melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

- 13.** Bahwa selanjutnya mengingat Debitur telah terbukti wanprestasi/ingkar janji atas kewajiban kreditnya kepada Tergugat II, atas wanprestasi/cidera janjinya Debitur tersebut, maka berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) serta Pasal 2 butir (6) pada Akta Pemberian Hak Tanggungan, selanjutnya Tergugat mempunyai hak preferent untuk melakukan eksekusi lelang terhadap obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) dan mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan lelang tersebut.

- 14.** Bahwa dalam rangka proses lelang atas obyek sengketa tersebut, Tergugat telah melaksanakan semua tahapan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dari mulai permohonan lelang kepada KPKNL Surakarta (Turut Tergugat) sebagaimana Surat Nomor B.1910 KC-ADK/05/2024 tanggal 14 Mei 2024 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan.

Atas dasar permohonan dari Tergugat tersebut, Turut Tergugat telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang yaitu pada hari: Selasa, 27 Agustus 2024 yang

Hal. 22 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan kepada Tergugat melalui Surat Nomor: S-2214/KNL.0902/2024 tanggal 26 Juli 2024 perihal Penetapan Jadwal Lelang.

Setelah menerima jadwal penetapan lelang tersebut, Tergugat kemudian menyampaikan pemberitahuan lelang kepada Penggugat melalui Surat Nomor: B-3723 BO-RO-JOG/COP/08/2024 tanggal 1 Agustus 2024.

Disamping menyampaikan pemberitahuan lelang kepada debitur, Tergugat juga telah menerbitkan pengumuman lelang baik melalui selebaran tanggal 29 Juli 2024 maupun melalui Surat Kabar Harian Jawa Pos Radar Solo tanggal 13 Agustus 2024.

- 15.** Bahwa setelah melalui tahapan lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan No. 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang di atas, maka pada hari: Selasa, 27 Agustus 2024 telah dilaksanakan lelang terhadap obyek sengketa dengan hasil tidak laku terjual lelang sebagaimana diterangkan dalam Salinan Risalah Lelang Nomor: 749/09.02/2024-01 tanggal 27 Agustus 2024.

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka dalil posita gugatan Penggugat serta petitum primer angka 2 dan angka 5 yang mendalilkan lelang atas obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum sehingga lelang aquo batal demi hukum sangat tidak layak untuk dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan No. 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang secara tegas menyatakan *"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"*.

- 16.** Bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat angka 13 s/d angka 15 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual obyek sengketa milik Penggugat dengan harga yang tidak wajar di bawah harga nilai pasar.

Dalil posita dan petitum primer Penggugat aquo sangat tidak layak untuk dikabulkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo.

Hal. 23 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam menetapkan nilai limit lelang terhadap obyek sengketa, Tergugat telah memenuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

Pasal 55 ayat (2):

Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual.

Pasal 56 ayat (1):

Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- Laporan hasil penilaian oleh Penilai atau*
- Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir atau*
- Harga perkiraan sendiri*

Pasal 56 ayat (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.

Pasal 56 ayat (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 57

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian dari Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) huruf a untuk:

- Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia sesuai Pasal 29 UU Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan **nilai paling sedikit Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah).***

Pasal 59

Hal. 24 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi obyek Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia sesuai Pasal 29 UU Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, **Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan Nilai Likuidasi.**

Berdasarkan ketentuan Pasal 57 huruf (a) tersebut di atas, selanjutnya pada tanggal 6 Mei 2024 Tergugat telah melakukan penilaian atas obyek sengketa yang akan dilelang dengan hasil penilaian sebagai berikut:

NAMA OBYEK	NILAI PASAR WAJAR	NILAI LIKUIDASI
SHM Nomor: 1214/Sumberejo tercatat atas nama Doktorandus Haryana	Rp.1.059.000.000	Rp.900.150.000

Dari hasil penilaian tersebut, Tergugat telah menetapkan **Nilai Limit Lelang** atas obyek sengketa dalam pelaksanaan lelang pada Hari: **Selasa, tanggal 27 Agustus 2024** adalah sebesar **Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah)**. Penetapan Nilai Limit lelang tersebut masih ada diatas **Nilai Likuidasi** obyek sengketa yaitu sebesar **Rp.900.150.000 (sembilan ratus juta seratus lima puluh ribu rupiah)**.

NAMA OBYEK	NILAI LIKUIDASI	NILAI LIMIT
SHM Nomor: 1214/Sumberejo tercatat atas nama Doktorandus Haryana.	Rp.900.150.000	Rp.1.000.000.000

17. Bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang di atas penetapan **Nilai Limit** didasarkan pada **Nilai Likuidasi (Nilai Jual Cepat) bukan Nilai Pasar Wajar**. Penggunaan Nilai Likuidasi (Nilai Jual Cepat) sebagai dasar penetapan nilai limit lelang eksekusi yang diatur dalam PMK di atas karena memperhitungkan dan atau mempertimbangkan adanya risiko-risiko lelang dan biaya-biaya lelang yang timbul.

Apabila penetapan Nilai Limit Lelang Eksekusi menggunakan Nilai Pasar Wajar maka tidak perlu ada lelang dan sudah pasti tidak ada peserta lelang yang akan mengikuti lelang, karena justru akan membayar harga lelang yang lebih besar dari harga pasar wajar karena masih dibebani dengan biaya-biaya lelang.

Dengan demikian terlihat jelas bahwa dalam menentukan Nilai Limit Lelang Eksekusi

Hal. 25 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas obyek sengketa, Tergugat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- 18.** Bahwa selanjutnya Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat serta petitum primer angka 10 yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan immaterial sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

Jumlah perhitungan kerugian materiil sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah selayaknya ditolak oleh Yang Mulia Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi sebagai berikut:

- 1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

- 2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telalt diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

Terlebih lagi dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 27 Agustus 2024 aquo, obyek sengketa belum laku terjual lelang sehingga sama sekali belum ada kerugian bagi Penggugat.

Demikian pula berkaitan kerugian immateriil dengan nilai fantastis yang didalilkan Penggugat sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) juga tidak nyata dan tidak masuk akal karena tidak disertai dengan rincian dari mana angka tersebut diperoleh serta tidak disertai dengan fakta-fakta yang mendukung adanya kerugian immaterial pada Penggugat.

Selain itu, berdasar pada **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 196K/Sip/1974 tanggal 7 Oktober 1976** sehubungan dengan kerugian immaterial juga dinyatakan "*dalam menilai jumlah ganti rugi immateriil perlu ditinjau kedudukan kemasyarakatan dari pihak yang dirugikan tersebut*"

Sehingga atas dasar hal tersebut dalam pengajuan kerugian immateriil dalam

Hal. 26 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln

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

perkara *a quo*, masih harus dibuktikan adanya keterkaitan antara kerugian immateriil yang diderita (*quad non*) dengan status kemasyarakatan Penggugat.

19. Bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas dalil posita gugatan Para Penggugat angka serta petitum primer angka 11 yang memohonkan agar Yang Mulia menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) perhari, bila mana tidak melaksanakan, lalai dan mengabaikan putusan dalam perkara *aquo*.

Tuntutan pembayaran *dwangsom* tersebut tidak layak untuk dikabulkan karena sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 79 K/Sip/1972 disebutkan bahwa *dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang.

20. Bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat serta petitum primer angka 14 yang pada intinya meminta kepada majelis Hakim menyatakan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding maupun Kasasi dari pihak manapun.

Dalil posita Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak, karena sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA no. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama".

Sesuai dengan ketentuan tersebut maka Penggugat dalam mengajukan putusan serta merta harus menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi. Tanpa jaminan tersebut maka tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka telah jelas bahwa sama sekali tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, mulai dari proses pemberian kredit, pembuatan perjanjian kredit, pengikatan agunan,

Hal. 27 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perlu Tergugat sampaikan bahwa untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam 1365 KUHPerdara sebagaimana berikut:

- 1) harus ada perbuatan;
- 2) perbuatan itu harus melawan hukum;
- 3) ada kerugian;
- 4) ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- 5) ada kesalahan (schuld);

Setelah membaca dalil posita gugatan Penggugat, maka tidak satu pun dalil yang menunjukkan bahwa Tergugat telah memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, terutama adanya kesalahan (schuld) yang dilakukan oleh Tergugat.

Dengan demikian maka dalil-dalil posita gugatan Penggugat serta petitum primer angka 4 yang mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah seharusnya ditolak

22. Bahwa mengingat seluruh proses perjanjian kredit, pengikatan agunan sampai dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara aquo telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka sudah seharusnya Tergugat selaku kreditur yang beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang semestinya.

23. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, nyata-nyata Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun, oleh karenanya Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa perkara aquo untuk memberikan putusan terhadap perkara aquo dengan putusan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut;

Hal. 28 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dan petitum gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa adapun objek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang tercatat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1214/Sumberejo atas nama Doktorandus Haryana.
3. Bahwa objek sengketa tersebut merupakan jaminan dalam perjanjian kredit antara PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) (Persero) Tbk. yang dalam hal ini diwakili oleh PT BRI Kantor Cabang Pembantu Pedan (*in casu* Tergugat) dengan Penggugat.
4. Bahwa Penggugat dalam gugatannya berdalil jika lelang atas objek sengketa yang diperantarai oleh Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum karena:
 - a. Pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan tanpa perintah pengadilan negeri atau fiat pengadilan; dan
 - b. Nilai limit (nilai jual) objek sengketa jauh dibawah harga pasar/umum.
5. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, maka dapat Turut Tergugat tanggap sebagai berikut:
 - a. Pelaksanaan lelang atas objek sengketa merupakan konsekuensi hukum akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat. Berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "**UU Hak Tanggungan**"), apabila seorang Debitur telah wanprestasi (*in casu* Penggugat), maka seorang Kreditur (*in casu* Tergugat) selaku pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan (*in casu* objek sengketa) melalui lelang umum (*in casu* melalui Turut Tergugat) meski tanpa perintah pengadilan negeri atau fiat pengadilan; dan
 - b. Penetapan nilai limit sepenuhnya merupakan kewenangan serta tanggung jawab Tergugat selaku Penjual. Berdasarkan dokumen persyaratan lelang

Hal. 29 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang Turut Tergugat terima, diketahui jika Tergugat telah menetapkan nilai limit atas objek sengketa sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "**PMK Lelang**").

6. Bahwa lebih lanjut, lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 27 Agustus 2024 dengan hasil lelang berupa "**TIDAK ADA YANG MENGAJUKAN PENAWARAN**", yang artinya objek sengketa tidak laku terjual dan tidak beralih kepada pihak manapun.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat pada jawaban dalam pokok perkara ini.

A. Akar Permasalahan Perkara A Quo adalah Adanya Wanprestasi Penggugat atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah point of view dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi concern.
2. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur dari Tergugat.
3. Bahwa dalam perkara a quo, diketahui antara PT BRI yang dalam hal ini diwakili oleh PT BRI Kcp. Pedan (in casu Tergugat) dengan Penggugat telah terjadi perikatan sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 27 Februari 2020 dan Perjanjian Kredit Nomor 54 tanggal 27 Februari 2020 beserta seluruh perubahan dan perpanjangannya.
4. Bahwa adapun agunan atau jaminan pelunasan utang dalam perjanjian kredit tersebut adalah sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan SHM Nomor 1214/Sumberejo atas nama Doktorandus Haryana (in casu objek sengketa).
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat serta fakta hukum yang ada, diketahui jika Penggugat selaku Debitur dari Tergugat tidak dapat

Hal. 30 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit, sehingga kondisi tersebut telah menyebabkan Penggugat jatuh dalam kondisi wanprestasi.

6. Bahwa sesuai dengan pendapat Subekti dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perjanjian", disebutkan setidaknya terdapat empat jenis wanprestasi, yaitu:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat yang tidak dapat melakukan pembayaran utang/kreditnya kepada Tergugat termasuk sebagai wanprestasi karena Penggugat telah gagal untuk memenuhi atau melakukan apa yang disanggupi atau yang telah diperjanjikan dengan Tergugat.

7. Bahwa status wanprestasi Penggugat juga telah ditegaskan oleh Tergugat selaku Kreditur melalui salah satu dokumen persyaratan lelang yaitu Surat Pernyataan Nomor B.1910 KC-VII/ADK/05/2024 tanggal 14 Mei 2024 yang menyatakan:

Bahwa fasilitas kredit Debitur atas nama Haryana benar - benar telah lalai atau tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar utangnya maka dengan ini dinyatakan "WANPRESTASI".

8. Bahwa lebih lanjut, dikarenakan Penggugat telah wanprestasi (Pasal 1238 KUHPerdara), maka Tergugat selaku penerima jaminan/agunan berupa objek sengketa (Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan atas objek sengketa) berhak untuk melakukan upaya hukum berupa pengajuan lelang terhadap objek sengketa untuk menutup kewajiban/utang Penggugat sebagai bentuk pertanggungjawabannya sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit.

9. Bahwa dengan demikian, maka dapat disimpulkan jika dalil-dalil gugatan

Hal. 31 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat cenderung bermuara ke iktikad buruk dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, untuk itu Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar sekiranya dapat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat.

B. Uraian Fakta Hukum atas Objek Sengketa

1. Bahwa sebagaimana telah diketahui, objek sengketa perkara *a quo* merupakan barang jaminan (agunan) yang diterima Tergugat sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 27 Februari 2020 dan Perjanjian Kredit Nomor 54 tanggal 27 Februari 2020 beserta seluruh perubahan dan perpanjangannya.
2. Bahwa mengenai jaminan/agunan tersebut diperkuat dengan adanya pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 147/2020 tanggal 26 Juni 2020 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 02132/2020 tanggal 17 Juli 2020.
3. Bahwa perlu Turut Tergugat tekankan, proses pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa tersebut didasarkan kepada kesepakatan dan persetujuan dari Penggugat selaku pemilik objek sengketa.
4. Bahwa dengan adanya fakta-fakta hukum dimaksud, maka diketahui jika pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa dilakukan dengan sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat.
5. Bahwa selain itu, Penggugat dalam gugatannya juga tidak menyangkal ataupun mempermasalahkan hal-hal yang berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa, sehingga hal tersebut menunjukkan jika Penggugat telah mengakui keabsahan Tergugat selaku pemegang hak tanggungan atas objek sengketa.
6. Bahwa lebih lanjut, dengan adanya pembebanan hak tanggungan tersebut, maka pokok permasalahan gugatan *a quo* selayaknya tunduk pada ketentuan UU Hak Tanggungan dan hal tersebut sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga

Hal. 32 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn

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)



tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

7. Bahwa lebih lanjut, apabila mencermati klausul-klausul 147/2020 tanggal 26 Juni 2020, maka diketahui jika Debitur (*in casu* Penggugat) tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utangnya kepada Kreditur (*in casu* Tergugat), maka Tergugat berhak untuk menjual objek sengketa dihadapan umum secara lelang.
8. Bahwa atas dasar tersebut, maka sangat tidak berdasar apabila Penggugat berdalil lelang atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, padahal pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit dan APHT.
9. Bahwa fakta hukumnya adalah Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi, bahkan Penggugat dalam dalil gugatannya pun telah secara jelas dan terang mengakui kondisi wanprestasinya.
10. Bahwa dengan demikian, maka Tergugat selaku pemegang hak tanggungan atas objek sengketa dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

Pasal 6

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

Penjelasan Pasal 6

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak

Hal. 33 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

Pasal 20

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau”

11. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka Tergugat mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek sengketa a quo kepada Turut Tergugat. Oleh karenanya, tindakan Tergugat yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Turut Tergugat adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
12. Bahwa atas dasar tersebut, maka pelaksanaan lelang atas objek sengketa harus dipandang sebagai suatu konsekuensi hukum yang logis karena hal tersebut telah jelas diatur dalam perjanjian kredit, APHT dan SHT yang telah disepakati dan disetujui oleh Penggugat, sehingga sangat tidak berdasar apabila Penggugat mendalilkan Turut Tergugat ataupun tergugat lainnya telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek sengketa a quo adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

C. Kedudukan KPKNL Surakarta (*in casu* Turut Tergugat) Sebagai Perantara

1. Bahwa dengan berdasarkan kepada ketentuan Pasal 9 PMK Lelang, disebutkan:

Pasal 9

- (1) *Penyelenggara Lelang terdiri dari:*
 - a. *KPKNL*
 - b. *Balai Lelang; dan*
 - c. *Kantor Pejabat Lelang Kelas II.*
- (2) *KPKNL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berwenang menyelenggarakan semua kategori dan jenis Lelang sebagaimana*

Hal. 34 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



dimaksud dalam Pasal 2 atas permohonan Penjual.

- (3) Balai Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berwenang menyelenggarakan Lelang Sukarela sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b atas permohonan Penjual.*
- (4) Kantor Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berwenang menyelenggarakan Lelang Sukarela sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini atas permohonan Penjual atau Balai Lelang selaku kuasa dari Penjual.*
2. Bahwa substansi ketentuan dimaksud pada intinya mengatur jika pihak yang berwenang untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan (*in casu* lelang eksekusi HT atas objek sengketa) adalah KPKNL (*in casu* Turut Tergugat).
3. Bahwa kewenangan Turut Tergugat untuk melaksanakan lelang dimaksud merupakan kewenangan atribusi, sehingga lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat merupakan amanah peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa atas dasar tersebut, maka sangat tidak berdasar apabila Turut Tergugat yang senyatanya hanya melaksanakan tugas dan fungsinya berdasarkan peraturan perundang-undangan telah digugat serta dituntut untuk membayar ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) oleh Penggugat dengan dalil telah melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan, Turut Tergugat selaku satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang eksekusi hak tanggungan tidak memiliki kepentingan ataupun sikap keberpihakan kepada siapapun dalam melaksanakan tugasnya.
6. Bahwa meskipun tidak terdapat kepentingan, Turut Tergugat selaku perantara senantiasa melakukan verifikasi dan pengecekan legalitas formal subjek dan objek lelang (*in casu* objek sengketa), dengan tujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi Penggugat dan Tergugat ataupun pihak terkait yang sekiranya berhubungan langsung dengan lelang atas objek sengketa.

Hal. 35 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dengan demikian, maka tidaklah patut apabila Turut Tergugat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum serta dituntut ganti kerugian oleh Penggugat, padahal kedudukan Turut Tergugat dalam perkara *a quo* hanya merupakan perantara pelaksana lelang atas objek sengketa yang notabene merupakan pelaksanaan amanah peraturan perundang-undangan.

D. Uraian Prosedur Lelang

1. Bahwa untuk menjelaskan kepada Majelis Hakim serta memberikan pemahaman kepada para pihak terutama Penggugat dalam perkara *a quo*, maka Turut Tergugat akan menguraikan tindakan Turut Tergugat dalam perkara *a quo* yaitu terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa.
2. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan berdasarkan permintaan dari Tergugat sesuai dengan suratnya Nomor B.1910 KC-VII/ADK/05/2024 tanggal 14 Mei 2024 hal Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan.
3. Bahwa berdasarkan suratnya tersebut, Tergugat pada intinya mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa.
4. Bahwa bersamaan dengan surat permohonannya tersebut, Tergugat telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus, antara lain:
 - a. Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 27 Februari 2020 dan Perjanjian Kredit Nomor 54 tanggal 27 Februari 2020 beserta seluruh perubahan dan perpanjangannya;
 - b. APHT Nomor 147/2020 tanggal 26 Juni 2020;
 - c. SHT Nomor 02132/2020 tanggal 17 Juli 2020;
 - d. Surat Peringatan I, II dan III yang ditujukan kepada Haryana; dan
 - e. Surat Pernyataan Nomor B.1910 KC-VII/ADK/05/2024 tanggal 14 Mei 2024.
5. Bahwa selanjutnya, setelah menerima surat permohonan beserta lampiran berupa dokumen-dokumen persyaratan lelang dari Tergugat, maka Turut Tergugat menindaklanjutinya dengan melakukan penelitian terhadap

Hal. 36 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelengkapan terhadap dokumen kelengkapan dan/atau kesesuaian dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang.

6. Bahwa setelah melakukan penelitian dimaksud, maka diketahui jika permohonan lelang Tergugat telah lengkap dan sesuai serta memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 25 PMK Lelang yang berbunyi:

Pasal 25

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

maka Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang atas objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat.

7. Bahwa sebagai tindak lanjut atas permohonan lelang dari Tergugat yang telah lengkap, maka Turut Tergugat menetapkan jadwal pelaksanaan lelang atas objek sengketa pada hari Selasa, tanggal 27 Agustus 2024 sesuai dengan Surat Nomor S-2214/KNL.0902/2024 tanggal 26 Juli 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang.
8. Bahwa setelah ditetapkannya jadwal lelang atas objek sengketa, maka Tergugat selaku Penjual wajib melampirkan beberapa dokumen persyaratan lelang sebelum pelaksanaan lelang pada jadwal dimaksud.
9. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan, Tergugat telah melampirkan seluruh dokumen-dokumen persyaratan lelang tersebut, antara lain:
 - a. Surat Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang yang ditujukan kepada Penggugat;
 - b. Pengumuman lelang pertama dan kedua atas objek sengketa (objek lelang); dan
 - c. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Nomor 54561/2024 tanggal 19 Agustus 2024.
10. Bahwa dengan adanya dokumen-dokumen dimaksud, maka Tergugat selaku Penjual telah memenuhi seluruh dokumen-dokumen persyaratan

Hal. 37 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



lelang atas objek sengketa, sehingga lelang atas objek sengketa akan dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan.

11. Bahwa selain hal tersebut, Tergugat juga telah melakukan pengumuman lelang atas objek sengketa sebanyak 2 (dua) kali sesuai PMK Lelang, sehingga lelang atas objek sengketa telah memenuhi asas publisitas, yang berarti lelang atas objek sengketa telah diberitahu dan diketahui oleh khayalak ramai sehingga lelang atas objek sengketa terbuka bagi pihak manapun yang hendak berpartisipasi.
12. Bahwa lebih lanjut dapat Turut Tergugat sampaikan pula, lelang atas objek sengketa telah dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 27 Agustus 2024 dengan hasil berupa **"TIDAK ADA YANG MENGAJUKAN PENAWARAN"**, yang artinya objek sengketa tidak laku terjual dan tidak beralih kepada pihak manapun.
13. Bahwa setelah lelang atas objek sengketa dilaksanakan, maka Turut Tergugat menerbitkan Risalah Lelang Nomor 749/09.02/2024-01 tanggal 27 Agustus 2024 sebagai berita acara pelaksanaan lelang atas objek sengketa.
14. Berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka terbukti jika lelang atas objek sengketa adalah berdasar hukum dan sah karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga lelang dimaksud tidak dapat dinyatakan batal demi hukum (*vide* Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan).
15. Bahwa hal tersebut juga jelas ditekankan dalam Pasal 31 PMK Lelang yang berbunyi:

Pasal 31

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya."

16. Bahwa dengan demikian, maka telah terbukti secara hukum jika

Hal. 38 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum.

E. Tanggapan Terhadap Dalil-Dalil Penggugat

1. Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Sengketa Tidak Memerlukan Fiat Pengadilan

- a. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 4 angka 12 yang pada intinya menyatakan jika pelaksanaan lelang atas objek sengketa harus ada perintah pengadilan negeri atau fiat pengadilan.
- b. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* didasarkan kepada ketentuan UU Hak Tanggungan dan PMK Lelang.
- c. Bahwa terkait hal tersebut, maka Turut Tergugat akan mengutip ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan yang mengatur:

Pasal 6

"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."

Pasal 20

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. *Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;*
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan dimaksud, maka diketahui jika seorang pemegang hak tanggungan (*in casu* Tergugat) memiliki kewenangan untuk menjual objek hak tanggungan (*in casu* objek sengketa) melalui pelelangan umum (*in casu* Turut Tergugat) apabila seorang Debitor (*in casu* Penggugat) telah cidera janji atau wanprestasi.

Hal. 39 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



- e. Bahwa terkait dengan ketentuan tersebut dan berdasarkan dengan penjelasan Turut Tergugat mengenai kondisi wanprestasi Penggugat, yang kemudian diperkuat pula dengan pengakuan wanprestasi Penggugat dalam dalilnya pada halaman 2 angka 4, maka telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi jika Tergugat selaku pemegang hak tanggungan atas objek sengketa berhak untuk menjual objek sengketa melalui pelelangan umum.
- f. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah memenuhi persyaratan utama yang diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- g. Bahwa ketentuan-ketentuan serta fakta hukum tersebut telah membantah dan mematahkan dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa harus ada perintah pengadilan negeri atau fiat pengadilan, karena ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan sama sekali tidak mensyaratkan hal tersebut.
- h. Bahwa mengenai penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum (*in casu* objek sengketa) juga telah ditegaskan dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Buku II Tahun 2013 Mahkamah Agung Republik Indonesia pada halaman 120 angka 12, yang mengatur:
- “Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pertama.”*
- i. Bahwa penjualan objek hak tanggungan (*in casu* objek sengketa) melalui pelelangan umum atas permintaan kreditur berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan tersebut telah berlaku umum. Hal ini bahkan telah dikuatkan oleh Mahkamah Agung dengan **SEMA Nomor 4 Tahun 2014**, yang memberikan pedoman mengenai

Hal. 40 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengosongan objek lelang dalam hal pelelangan hak tanggungan dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang.

*“Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri **tanpa melalui gugatan.**”.*

- j. Bahwa selain hal-hal tersebut, penjualan objek sengketa melalui pelelangan umum (*in casu* melalui Turut Tergugat) juga telah disetujui dan disepakati antara Penggugat dengan Tergugat dalam perjanjian kredit dan APHT.
 - k. Bahwa atas dasar tersebut, maka seharusnya Penggugat tunduk dan terikat dengan klausul dalam perjanjian kredit dan APHT yang telah dibuatnya dengan Tergugat sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUHPdata. Oleh karena itu, maka dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa harus ada perintah pengadilan negeri atau fiat pengadilan merupakan bentuk pelanggaran dan penyelewengan kesepakatan.
 - l. Bahwa dengan demikian, maka dalil Penggugat halaman 4 angka 12 yang pada intinya menyatakan jika pelaksanaan lelang atas objek sengketa harus ada perintah pengadilan negeri atau fiat pengadilan adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.
- 2. Penetapan Nilai Limit Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan**
- a. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 dan 6 yang pada intinya menyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menjual objek sengketa dengan nilai limit (nilai jual) tidak wajar atau lebih rendah dari harga pasar.

Hal. 41 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln

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)



- b. Bahwa untuk menanggapi dalil Penggugat dimaksud, maka Turut Tergugat akan mengutip ketentuan Pasal 55 ayat (2) PMK Lelang yang berbunyi:

Pasal 55

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

berdasarkan ketentuan dimaksud, maka diketahui jika pihak yang memiliki kewenangan dan bertanggung jawab atas penetapan nilai limit adalah Penjual (*in casu* Tergugat).

- c. Bahwa Tergugat selaku Penjual wajib menetapkan nilai limit objek lelang berdasarkan jenis laporan yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 56 PMK Lelang yang berbunyi:

Pasal 56

- (1) *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*
 - a. *laporan hasil penilaian oleh penilai;*
 - b. *laporan hasil penaksiran oleh penaksir; atau*
 - c. *harga perkiraan sendiri.*
- (2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penilai pemerintah pada DJKN atau penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.*
- (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.*

berdasarkan ketentuan dimaksud, maka diketahui jika Tergugat selaku Penjual dapat menetapkan nilai limit atas objek sengketa berdasarkan **laporan hasil penilaian oleh penilai dan laporan hasil penaksiran oleh penaksir.**

Hal. 42 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



- d. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 57 PMK Lelang, maka Tergugat selaku Penjual wajib untuk menggunakan laporan hasil penilaian oleh penilai dalam menetapkan nilai limit objek lelang (*in casu* objek sengketa) apabila terdapat salah satu persyaratan sebagai berikut:
- a. Lelang eksekusi hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan dengan nilai limit paling sedikit bernilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 - b. Lelang eksekusi hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
 - c. Lelang eksekusi hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang lembaga jasa keuangan selaku kreditor akan ikut menjadi peserta lelang; dan
 - d. Lelang wajib dengan objek lelang berupa saham.
- e. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa tidak memenuhi persyaratan ketentuan Pasal 57 PMK Lelang, maka Tergugat selaku Penjual dapat menetapkan nilai limit sesuai dengan laporan hasil penaksiran oleh penaksir.
- f. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan lelang berupa laporan hasil penaksiran yang Turut Tergugat terima dari Tergugat, maka Tergugat selaku Penjual telah menetapkan nilai limit (nilai jual) objek sengketa yaitu Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
- g. Bahwa penetapan nilai limit tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 59 PMK Lelang yang berbunyi:

Pasal 59

"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, Nilai Limit

Hal. 43 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi."

Sehingga telah terbukti secara jelas dan pasti jika penetapan nilai limit atas objek sengketa oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yaitu melalui prosedur yang terukur dan dapat dipertanggungjawabkan.

- h. Bahwa terkait dengan permasalahan harga lelang rendah yang didalilkan oleh Penggugat, Turut Tergugat mempunyai referensi sebagaimana yang dikutip dari buku Penelitian Sosio-Legal: Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum bagi Pembeli oleh Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum. dkk., diantaranya berisi pendapat Hakim Agung, Takdir Rahmadi:

"Yang penting adalah lelang itu diumumkan. Jika bisa dibuktikan ada tertulis di koran, dan harga yang ditetapkan pada waktu itu tidak mendapat respons, maka harga akan diturunkan. Mau dibikin harga tinggi, tapi tidak ada yang mau beli, bisa makin rugi krediturnya (Bank). Prinsipnya, pemenang lelang tidak bisa dikalahkan".

- i. Bahwa masih dikutip dari buku yang sama, Hakim Agung Soltoni Mohdally berpendapat:

"Ada lagi kasus mengenai harga limit. Dulu, harga limit tidak jelas. Ada yang gunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), atau keterangan dari Pemda. Untuk sekarang ini, sudah baik, karena ada appraisal. Jasa penaksir ini juga kan dibayar. Sepanjang penilai menetapkan harga limit: harga rendah, harga sedang, harga tinggi, maka harga lelang menjadi obyektif. Kalau terjadi lelang kedua dan ketiga, itu biasanya di bawah limit. Memang begitu, bukan karena ada permainan. Kalau gagal lelang pertama itu, memang harganya turun. UU Lelang bilang begitu juga. Pembeliannya itu sah. Intinya, jangan ada prosedur yang melanggar. Kalau ada, pasti riskan. Karena lelang itu sesuai prosedur, harus mengacu pada peraturan menteri keuangan itu. Lelangnya bisa batal. Pembeli lelang juga dituntut mengerti, supaya hal-hal seperti itu

Hal. 44 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



tidak merugikan dia. Lelang itu kan dicari orang, karena harganya murah. Prosedur lelang itu, pertama, yakni surat dari pemohon lelang (bank atau panitera misalnya), lalu dicek apakah pihak yang memohonkan lelang itu adalah orang yang berhak, lalu diumumkan ke publik melalui media massa, lalu ditaksir harga obyek, dan lalu lelang”.

- j. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan, mekanisme pembentukan harga lelang merupakan mekanisme penjualan secara cepat sehingga tidak dapat disamakan dengan proses jual beli dalam kondisi normal atau tidak ada permasalahan. Namun hal yang pasti adalah Tergugat I selaku Penjual tidak pernah menetapkan nilai limit di bawah nilai likuidasi dan tidak melakukan penjualan di bawah nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I.
- k. Bahwa selain itu, penetapan nilai limit yang dilakukan oleh Tergugat I telah didasarkan kepada laporan yang kredibel serta dapat dipertanggungjawabkan, sehingga sangat tidak berdasar jika Penggugat yang hanya berdasarkan asumsinya menyatakan nilai limit (nilai jual) objek sengketa jauh di bawah harga pasar/umum.
- l. Bahwa berdasarkan penjelasan Turut Tergugat, maka dalil gugatan Penggugat pada halaman 6 yang pada intinya menyatakan nilai limit (nilai jual) objek sengketa yang jauh di bawah harga pasar/umum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

3. Turut Tergugat Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Atas Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Sengketa

- a. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 7 angka 22 yang intinya menyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur *onrechtmatige daad* yang oleh beberapa ahli diterjemahkan sebagai “Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Melanggar Hukum” di dalam praktiknya dapat bersifat aktif apabila seseorang

Hal. 45 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, dan bersifat pasif berarti bahwa seseorang itu tidak berbuat sesuatu yang akibatnya menimbulkan kerugian pada orang lain.

- c. Bahwa adapun unsur-unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata menurut doktrin sebagai berikut:
- 1) Ada perbuatan melawan hukum yang terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan;
 - 2) Melanggar hak subjektif orang lain yang merupakan suatu hak/kewajiban khusus yang diberikan/dijamin hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya, seperti hak perorangan atas kebebasan, kehormatan, nama baik dan lain-lain atau hak perorangan atas harta kekayaan;
 - 3) Ada kesalahan (schuld) yang dapat berupa kealpaan dan atau kesengajaan;
 - 4) Ada kerugian;
 - 5) Ada hubungan kausal (timbal balik) antara unsur-unsur dimaksud.
- d. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata merupakan unsur yang bersifat kumulatif, sehingga apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- e. Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas, ternyata Penggugat pada gugatannya tidak dapat membuktikan Turut Tergugat ataupun Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- f. Bahwa sebaliknya, Turut Tergugat melalui seluruh penjelasan di atas telah membuktikan tindakan Tergugat yang mengajukan lelang terhadap objek sengketa adalah telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak terdapat perbuatan yang melawan hukum.
- g. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat Turut Tergugat sampaikan fakta hukum sebagai berikut:

Hal. 46 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn

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)



- 1) Bahwa Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat melalui Perjanjian Kredit Nomor 53 tanggal 27 Februari 2020 dan Perjanjian Kredit Nomor 54 tanggal 27 Februari 2020 beserta seluruh perubahan dan perpanjangannya;
- 2) Bahwa atas perjanjian kredit tersebut, Penggugat telah membebaskan hak tanggungan peringkat I atas objek sengketa sebagai jaminan pembayaran perjanjian kredit dimaksud sesuai dengan APHT Nomor 147/2020 tanggal 26 Juni 2020 dan SHT Nomor 02132/2020 tanggal 17 Juli 2020;
- 3) Bahwa dengan diikatnya objek sengketa dalam bentuk hak tanggungan bermaksud memberikan perlindungan hukum kepada Tergugat selaku Kreditur apabila Penggugat selaku Debitur wanprestasi, maka Tergugat dapat dengan mudah untuk melakukan eksekusi;
- 4) Bahwa pada faktanya, Penggugat selaku Debitur telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang dapat dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan I sampai dengan III serta surat pernyataan dari Tergugat yang pada intinya meminta kepada Penggugat untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan, "Apabila debitur 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", Tergugat selaku pemegang hak tanggungan atas objek sengketa berhak melakukan penjualan di muka umum melalui lelang eksekusi;
- 5) Bahwa kemudian Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan dengan jelas mengatur, apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk

Hal. 47 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

- h. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka tindakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, karena pelaksanaan lelang tersebut tidak terbukti bertentangan dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat ataupun Tergugat. Oleh karenanya, dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

4. Turut Tergugat Dengan Tegas Menolak Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa (*Dwangsom*) Yang Diminta Penggugat

- a. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak petitum Penggugat pada halaman 10 angka 10 dan 11 yang pada intinya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten untuk menghukum Turut Tergugat membayar secara tanggung renteng kerugian materiil sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) serta membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan.
- b. Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat sampaikan, tidak terdapat satupun perbuatan dari Turut Tergugat yang sekiranya merupakan tindakan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat tidak berdasar apabila Turut Tergugat dituntut untuk membayar ganti rugi. Terlebih, pelaksanaan lelang atas objek sengketa berlangsung tanpa adanya pihak yang mengajukan penawaran, artinya lelang terhadap objek sengketa tidak menimbulkan akibat hukum dalam bentuk apapun yang sekiranya merugikan kepentingan Penggugat.

Hal. 48 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam posita dan petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Turut Tergugat nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).
- d. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad buruk dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Turut Tergugat sebagai instansi pemerintah dan tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat.
- e. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
 - 1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:
Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan
 - 2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:
Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.
 - 3) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.
- f. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

III. KESIMPULAN

Hal. 49 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Turut Tergugat berikan kesimpulan sebagai berikut:

- Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo. 20 UU Hak Tanggungan atas objek sengketa tidak memerlukan fiat ketua pengadilan;
- Penetapan nilai limit atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Turut Tergugat atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tidak terpenuhi;
- Tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun ketika melakukan lelang atas objek sengketa;
- Menolak tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), serta membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang diajukan oleh Penggugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Hal. 50 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln

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

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik, dan Tergugat serta Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, atas nama Drs. Haryana, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Klaten, tanggal 06 September 2012, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti P-1**;
2. Fotokopi Kartu Keluarga, atas nama kepala keluarga Drs. Haryana, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Klaten, tanggal 20 Februari 2017, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti P-2**;
3. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit (*Offering Letter*) Nomor B.418.KCP-VII/ADK/10/2021, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Pembantu Pedan, tanggal 30 Oktober 2021, fotokopi dari fotokopi dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti P-3**;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1214/Sumberejo, atas nama Doktorandus Haryana, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal 16 April 2002, fotokopi dari fotokopi dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti P-4**;
5. Foto Surat Penawaran Penyelesaian Perdamaian Mediasi, oleh Penggugat tanggal 16 September 2024, dan Surat Penyampaian Replik, oleh Penggugat tanggal 05 November 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti P-5**;
6. Foto Surat-Surat Pernyataan Para Saksi, atas nama Yahadi, drs. Tri Raharjo, dan ST Sugimin, S.Pd., dan drs. H. Tri Raharjo, M.Pd., tanggal 20 November 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti P-6**;
7. Foto Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Pembantu Pedan ke Penggugat, yang terdiri dari:
 - a. Surat Rencana Lelang Agunan Penggugat, Nomor B-692-KC-VII-ADK-02-2024, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Pembantu Pedan, tanggal 10 Juli 2024;

Hal. 51 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat Pernyataan Deffault, Nomor B.47K/KCP-VII/RM/072024, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Pembantu Pedan, tanggal 10 Juli 2024;
 - c. Surat Peringatan Kedua, Nomor B.420.KCP-VII/ADK/09/2024 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Pembantu Pedan, tanggal 02 September 2024;
 - d. Surat Inquiry Bunga yang Ditunda, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Pembantu Pedan, tanggal 30 September 2021; dan
 - e. Surat Existing Account Inquiry-Balance, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Pembantu Pedan, tanggal 30 September 2021;
- fotokopi dari fotokopi dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti P-7**;
8. Foto Daftar Kwitansi (Tanda Bukti) Pembayaran, sebanyak 8 (delapan) kwitansi, oleh Penggugat kepada Tergugat, tanggal 19 November 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti P-8**;
 9. Fotokopi Surat Permohonan Keringanan Pengembalian Kredit dan Penghentian Lelang, tanggal 19 November 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti P-9**; (sesuai dengan asli)
 10. Fotokopi Rincian Investasi Aset Penggugat yang Hilang atau Belum Tertagih, sejak Covid, fotokopi, diberi tanda **Bukti P-10**;
 11. Foto Surat Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Mesin Cetak, antara Penggugat dengan Sri Waluyo, tanggal 28 April 2014, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti P-11**;
 12. Surat Pernyataan Saksi Ketiga, atas nama Petrus Marwoto, tanggal 20 November 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti P-12**;
 13. Surat Pernyataan Saksi Keempat, atas nama Anton Sujarwadi, tanggal 20 November 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti P-13**;
- Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
1. **Saksi YAHADI**, di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi kenal Penggugat, karena Saksi bermitra dengan Penggugat sejak tahun 2005;

Hal. 52 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bermitra mengambil buku kepada Penggugat secara *freelance*;
- Bahwa Penggugat membuka usaha sebagai distributor buku;
- Bahwa usaha Penggugat terdapat gudang dan berada di daerah Kunden, Sumberejo, Klaten;
- Bahwa Penggugat sebagai distributor buku pelajaran TK, SD dan buku umum, Iqro dan Kamus;
- Bahwa setahu saksi Penggugat mengalami kebangkrutan sejak tahun 2019, banyak sales buku yang dimodali oleh Penggugat tetapi belum pada membayar, dan banyak sejumlah toko di luar kota juga belum bayar;
- Bahwa Setahu saksi modal usaha Penggugat dari uang pinjaman, namun pinjam dari mana saksi tidak tahu;
- Bahwa saat ini Penggugat setahu saksi bekerja sebagai distributor buku namun hanya kecil-kecilan tidak sebesar dahulu, sekarang juga bekerja sendiri tidak ada sales;
- Bahwa terkait utang piutang Penggugat saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu permasalahan/persoalan apa sehingga Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat di Pengadilan Negeri ini;
- Bahwa Sales yang bekerja pada Penggugat jumlahnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Penggugat tersebut dalam usaha buku tidak ada rekanan dengan sekolahan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui, bahwa pernah ada surat teguran, ataukah ada orang yang datang di rumah Penggugat yang menagih hutang kepada Penggugat;
- Bahwa kapan usaha Penggugat tersebut mulai berdirinya saksi tidak tahu pasti, namun saksi sebagai mitra Penggugat mulai 2005;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa omzetnya Penggugat, namun gudangnya sewaktu sebelum mengalami kebangkrutan penuh dengan buku-buku, setiap hari sales mengambil buku pakai mobil maupun motor;
- Bahwa Penggugat bisa menyekolahkan anak-anaknya di perguruan tinggi di Kedokteran;

Hal. 53 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln

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

- Bahwa sales yang bermitra dengan Penggugat yang belum mengembalikan modal kepada Penggugat rata-rata Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);

Terhadap keterangan Saksi, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. **Saksi PETRUS MARWOTO**, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal Penggugat sudah lama sekitar 10 (sepuluh) tahunan;
- Bahwa Saksi mengetahui terkait teman/mitra kerja Penggugat yang bernama Waluyo, dan saat Covid usahanya Penggugat turun atau bangkrut;
- Bahwa Penggugat usaha di bidang penerbitan buku dan percetakan;
- Bahwa Saudara Waluyo sering kali mencetak buku kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan Tergugat ada hubungan hutang piutang, Penggugat utang kepada Tergugat;
- Bahwa Penggugat utang kepada Bank Rakyat Indonesia unit Pedan;
- Bahwa Penggugat utang kepada Tergugat mulai bulan dan tahun berapa saksi tidak tahu;
- Bahwa jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat yang Saksi tahu sekitar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa setahu Saksi berdasarkan perkataan Penggugat hutangnya sudah diangsur sebelum Covid;
- Bahwa berapa besar angsurannya Saksi tidak tahu;
- Bahwa sampai kapan jatuh temponya pinjaman Penggugat, Saksi tidak tahu, namun sampai saat ini utangnya masih ada;
- Bahwa yang menjadi jaminan atas pinjaman/utang Penggugat kepada Tergugat adalah rumah yang berada di daerah Kunden, Sumberejo, Klaten;
- Bahwa rumah yang menjadi jaminan tersebut masih ditempati oleh Penggugat, dan 3 (tiga) orang anaknya, yang anak pertama sudah menikah sudah tinggal di rumahnya sendiri, dan anak kedua dan ketiga masih tinggal bersama dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat masih usaha buku namun kecil-kecilan;

Hal. 54 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln

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

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa sisa utang Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa pinjaman Penggugat sudah habis masa pinjamannya tahun kemarin dan harus melunasi, namun ternyata sampai saat ini belum dikembalikan;
- Bahwa Penggugat kehidupannya mau makan saja susah;
- Bahwa Saksi tidak tahu secara pasti apakah sebelumnya Penggugat pernah mempunyai utang kepada Tergugat sebelum utang sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ini;
- Bahwa ada alat cetak buku yang dibawa oleh Pak Waluyo untuk dijualkan, namun tidak ada kabarnya sehingga Penggugat tidak bisa mencetak buku;
- Bahwa Pak Waluyo merupakan orang Solo, pernah dicari namun tidak ketemu dan sudah tidak tinggal lagi di alamat semula;
- Bahwa usaha Penggugat mulai turun sejak Covid tahun 2019;
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun kapan Penggugat berutang kepada Tergugat;

Terhadap keterangan Saksi, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. **Saksi STEPHANUS SUGIMIN, S.Pd.**, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal Penggugat sudah lama sekitar 20 (dua puluh) tahun dan kebetulan merupakan tetangga;
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Penggugat jaraknya dekat hanya di seberang jalan saja;
- Bahwa Penggugat mempunyai usaha percetakan buku di lingkungan tempat tinggal Saksi sebelum ada Covid perusahaan tersebut berkembang namun sejak ada Covid tahun 2019 usahanya kolaps;
- Bahwa Penggugat mengalami kemacetan usahanya, dan sampai saat ini usahanya belum pulih;
- Bahwa modal usaha Penggugat, diperoleh dari pinjaman atau yang lainnya saksi tidak tahu;
- Bahwa Penggugat mempunyai pinjaman atau tidak Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan apa antara Penggugat dan Tergugat;

Hal. 55 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn

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

- Bahwa Saksi tidak tahu ada permasalahan apa sehingga Penggugat menggugat Tergugat di Pengadilan ini;
 - Bahwa Saksi mendengar cerita dari Penggugat, kalau mempunyai pinjaman di Bank, namun jumlahnya berapa saksi tidak tahu;
 - Bahwa pinjaman Penggugat saat ini belum selesai;
 - Bahwa Penggugat mempunyai pinjaman di Bank apa dan di mana saksi tidak tahu;
 - Bahwa Penggugat mempunyai sales tetangga, dan orang dari luar, sales tetangga namanya Joko Susilo, sering kali sales tersebut bawa buku dulu bayarnya nanti, sehingga menumpuk dan tidak dibayar, dan sales tersebut sudah pindah rumah dan tidak muncul lagi;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah uang/modal yang dibawa sales tersebut
- Terhadap keterangan Saksi, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 53, yang dikeluarkan oleh Notaris Handoko, S.H., tanggal 27 Februari 2020, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-1**;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 54, yang dikeluarkan oleh Notaris Handoko, S.H., tanggal 27 Februari 2020, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-2**;
3. Fotokopi Akta Restrukturisasi Nomor 14, yang dikeluarkan oleh Notaris Handoko, S.H., tanggal 28 Mei 2020, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-3**;
4. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) Nomor B.522.B-KCP-VII/ADK/10/2020, dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Pembantu Pedan, tanggal 27 Oktober 2020, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-4**;
5. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit Nomor: B.418-KCP-VII/ADK/10/2021, dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Pembantu Pedan, tanggal 27 Oktober

Hal. 56 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, tanggal 30 Oktober 2021, diberi tanda **Bukti T-5**;

6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1214/Sumberejo, atas nama Doktorandus Haryana, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal 16 April 2002, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-6**;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 02132/2020, tanggal 7 Jul 2020 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 147/2020, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal 26 Juni 2020, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-7**;
8. Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor B.571 KCP-VII/ADK/12/2022, dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Pembantu Pedan tanggal 2 Desember 2022 Perihal Surat Peringatan Pertama, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-8**;
9. Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor B.8 KCP-VII/ADK/01/2023, dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Pembantu Pedan tanggal 4 Januari 2023, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-9**;
10. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor B.45 KCP-VII/ADK/02/2023, dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Pembantu Pedan tanggal 9 Februari 2023, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-10**;
11. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor B.1910 KC-ADK/05/2024, dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Klaten tanggal 14 Mei 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-11**;
12. Cetakan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-2214/KNL.0902/2024, dari Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta tanggal 26 Juli 2024, *print out* (cetakan) aplikasi dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-12**;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Surat Nomor: B-3723 BO-RO-JOG/COP/08/2024, dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Klaten tanggal 1 Agustus 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-13**;

Hal. 57 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Cetakan Selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Klaten tanggal 29 Juli 2024, *print out* (cetakan) dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-14**;
15. Fotokopi Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Surat Kabar Harian *Jawa Pos Radar Solo*, tanggal 13 Agustus 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-15**;
16. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor: 749/09.02/2024-01, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta tanggal 27 Agustus 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti T-16**;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor B.1910 KC-ADK/05/2024, dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Klaten tanggal 14 Mei 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti TT-1**;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor B.1910 KC-VII/ADK/05/2024, dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Klaten tanggal 14 Mei 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti TT-2**;
3. Cetakan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-2214/KNL.0902/2024, dari Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta tanggal 26 Juli 2024, *print out* (cetakan) aplikasi/fotokopi dari elektronik dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti TT-3**;
4. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SPKT) Nomor 54561/2024, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal 19 Agustus 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti TT-4**;
5. Fotokopi Selebaran Tempel Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Klaten tanggal 29 Juli 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti TT-5**;
6. Fotokopi Selebaran Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Klaten melalui Surat Kabar Harian *Jawa Pos Radar Solo* tanggal 13 Agustus 2024, sesuai dengan asli dan tidak bermaterai, diberi tanda **Bukti TT-6**;

Hal. 58 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 749/09.02/2024-01, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta tanggal 27 Agustus 2024, sesuai dengan asli dan bermaterai cukup, diberi tanda **Bukti TT-7**;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya menuntut untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Adapun dalam jawabannya, tuntutan Turut Tergugat tersebut tidak disertai rincian dan alasan untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima/*niet ontvankelijke verklaard* (NO). Maka sehubungan dengan eksepsi tersebut sudah menyangkut pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dalam pertimbangan pokok perkara. Dengan demikian eksepsi Turut Tergugat patut untuk ditolak:

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Penggugat yang pada pokoknya mengenai perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat atas dasar pelaksanaan lelang terhadap tanah Penggugat yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat, melalui perantara Turut Tergugat tidak dilaksanakan sebagaimana prosedur dan ketentuan yang berlaku dan di bawah harga yang wajar. Oleh karenanya Penggugat menuntut pembatalan lelang atas tanah *in casu* dan memberikan restrukturisasi kredit kepada Penggugat sebagaimana ketentuan mengenai stimulus perekonomian bagi pelaku usaha yang terdampak *Corona Virus HDisease 2019 (Covid-19)*;

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menolak bahwa Tergugat telah melakukan suatu perbuatan

Hal. 59 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum dalam pelaksanaan lelang atas tanah dari Penggugat, dikarenakan lelang telah dilaksanakan sebagaimana ketentuan yang berlaku dan penilaian atas nilai harga tanah dalam lelang sudah dilaksanakan secara tepat di atas hasil penilaian nilai likuidasi tanah. Kemudian Tergugat juga menolak tuntutan pemberian restrukturisasi kepada Penggugat, karena pemberian restrukturisasi oleh Tergugat sudah dilaksanakan sebanyak 3 (tiga) kali sesuai kebijakan yang telah ditetapkan, meskipun demikian Penggugat tetap tidak mampu untuk memenuhi kewajiban pelunasan utangnya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah menolak dalil-dalil dari Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang tanah obyek hak tanggungan *in casu*, karena pelaksanaan lelang dilaksanakan atas terjadinya wanprestasi dari Penggugat karena gagal dalam memenuhi kewajibannya. Turut Tergugat selain itu telah melakukan penelitian atas kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang diajukan Tergugat dan dinyatakan lengkap, sehingga lelang permohonan tidak boleh ditolak oleh Turut Tergugat dan wajib diproses;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk melaksanakan perjanjian utang-piutang senilai Rp698.000.000 (enam ratus sembilan puluh delapan juta rupiah), yang mana dalam perikatan hal ini Penggugat berkedudukan sebagai debitur yang menerima fasilitas pinjaman kredit sebagai utang dan Tergugat sebagai kreditur yang memberikan piutang yang wajib dibayarkan sebagaimana perjanjian;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut, telah dijadikan jaminan pelunasan utang berupa sebidang tanah sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1214/Sumberejo atas nama Doktorandus Haryana yang terletak di Kunden, RT 001, RW 004, Desa Sumberejo, Kecamatan Klaten Selatan, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah; dan
- Bahwa dalam proses pelunasannya Penggugat mengalami kendala untuk melunasi utang sebagaimana perjanjian, sehingga Tergugat melaksanakan eksekusi lelang atas tanah obyek jaminan dengan perantara Turut Tergugat;

Hal. 60 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln

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 setelah Majelis mencermati proses jawab menjawab kedua pihak, maka dapat diperoleh pokok persengketaan oleh kedua pihak sebagai berikut :

- Apakah dalam proses pelaksanaan lelang terhadap tanah jaminan kredit milik Penggugat melalui perantara Turut Tergugat terdapat suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga secara hukum harus dibatalkan?

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat **P-1** sampai **P-13**, dan 3 (tiga) orang saksi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti surat **T-1** sampai **T-16**;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat **TT-1** sampai **T-7**;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja, sedangkan terhadap bukti-bukti yang tidak dipertimbangkan oleh karena sifatnya tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara maka akan dikesampingkan (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan, "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut". Yang mana dalam perkembangannya, perbuatan yang terqualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi 4 (empat) syarat yaitu: bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; bertentangan hak subjektif orang lain; bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan;

Menimbang bahwa lelang merupakan upaya terakhir yang dapat ditempuh sebagai cara untuk ditunaikannya kewajiban pembayaran utang dari seorang debitur kepada kreditur. Sehubungan dalil gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat sangat erat kaitannya dengan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan

Hal. 61 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn

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

oleh Tergugat, maka Majelis Hakim perlu untuk terlebih dahulu mempertimbangkan keadaan-keadaan dan hubungan hukum yang melandasi pelaksanaan lelang. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan apakah terdapat suatu keadaan dalam proses lelang *in casu* yang disimpulkan dan dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa antara Penggugat, bersama istrinya (Saudari Dwi Yuli Setyani) baik atas nama sendiri maupun bersama-sama secara tanggung renteng atas nama Penggugat, dengan Tergugat pada tanggal 27 Februari 2020 telah sepakat untuk melakukan perjanjian utang piutang, melalui pemberian Kredit Modal Kinerja (KMK) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan skema maksimum *credit overeenkomst* (CO) tetap (*vide* Bukti T-1) dan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan skema maksimum *credit overeenkomst* (CO) menurun (*vide* Bukti T-2). Kemudian atas permintaan dari Penggugat, pada tanggal 28 Mei 2020 diadakan addendum perjanjian, dengan menyepakati restrukturisasi pinjaman menjadi Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan Rp198.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), yang keduanya dengan skema maksimum *credit overeenkomst* (CO) menurun (*vide* Bukti T-3).

Menimbang bahwa dengan diadakannya perjanjian tersebut maka Penggugat dan Tergugat telah terikat hubungan perikatan yang memiliki konsekuensi pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing. Dalam hal ini Tergugat berkedudukan sebagai kreditur yang berkewajiban untuk memberikan fasilitas pinjaman dengan nilai total sebesar Rp698.000.000 (enam ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) kepada Penggugat dan Penggugat berkedudukan sebagai debitur yang berkewajiban untuk melunasi pinjaman pokok dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan dengan bunganya senilai 9 persen per tahun.

Menimbang bahwa dalam perjanjian tersebut telah pula dijadikan jaminan pembayaran utang berupa sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 1214/Sumberejo (*vide* Bukti P-4 dan T-6) atas nama Doktorandus Haryana yang terletak di Kunden, RT 001, RW 004, Desa Sumberejo, Kecamatan Klaten Selatan, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, dengan dibebani hak tanggungan No. 02132/2020 peringkat I APHT Handoko Nomor 147/2020 tanggal 26/06/2020 (*vide* Bukti T-7);

Hal. 62 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln

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 dalam proses pelunasan angsurannya, Penggugat sebagaimana dalam dalil **posita ke-4** dan **posita ke-5** mengalami kendala untuk menunaikan angsuran secara rutin sehubungan dengan terjadinya wabah *Covid-19*. Oleh karenanya pada tanggal 27 Oktober 2020 Penggugat dan Tergugat melakukan adendum restrukturisasi perjanjian untuk kedua kalinya dalam rangka relaksasi dampak *Covid-19* (*vide* Bukti **T-4**). Kemudian pada tanggal 30 Oktober 2021, Tergugat kembali memberikan restrukturisasi ketiga, sehingga dilakukan pembaruan terhadap waktu jatuh tempo pelunasan sebagaimana dalam perjanjian, 12 (dua belas) bulan sejak pembaruan diadakan, yaitu pada tanggal 20 Oktober 2022;

Menimbang bahwa hingga pada waktu jatuh tempo kredit pada tanggal 30 Oktober 2022, Penggugat tetap tidak dapat mampu memenuhi kewajiban pelunasan kreditnya (*vide jawaban ke-11*). Oleh karenanya Tergugat memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat untuk melunasi utangnya, yaitu melalui surat peringatan pertama tanggal 2 Desember 2022 (*vide* Bukti **T-9**), surat peringatan kedua tanggal 4 Januari 2023 (*vide* Bukti **T-9**) dan surat peringatan ketiga tanggal 9 Februari 2023 (*vide* Bukti **T-10**). Atas peringatan tersebut Penggugat mengajukan permohonan keringanan penyelesaian pinjaman KMK, hal mana tidak disetujui oleh Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dalam dalil gugatan menuntut adanya restrukturisasi atas alasan terjadinya keadaan *overmacht*, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah situasi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam **posita ke-5** s.d. **posita ke-11** disertai bukti-bukti yang diajukan dapat dijadikan dasar untuk menyimpulkan keadaan *overmacht* yang dialami oleh Penggugat. Dengan demikian selanjutnya perlu untuk dipertimbangkan, apakah ketidakmampuan Penggugat untuk melunasi utangnya kepada Tergugat disebabkan oleh kejadian *overmacht*?

Menimbang bahwa *overmacht/force majeure* (keadaan memaksa) merupakan keadaan di mana debitur terhalang untuk memenuhi perjanjian oleh karena suatu alasan yang tidak terduga yang berada di luar kekuasaan dari debitur. Mengacu pada Pasal 1244 dan Pasal 1245, unsur utama yang dapat menjadi dasar terpenuhinya *overmacht* adalah:

1. Adanya kejadian yang tidak terduga;
2. Adanya halangan yang menyebabkan suatu prestasi tidak mungkin dilaksanakan;

Hal. 63 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Ketidakmampuan tersebut tidak disebabkan oleh kesalahan debitur; dan
4. Ketidakmampuan tersebut tidak dapat dibebankan risiko kepada debitur.

Maka berdasarkan uraian tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah keadaan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dikualifikasikan sebagai *overmacht*;

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat telah terikat pada hubungan hukum utang piutang, yang mana pengikatan hubungan hukum tersebut terjadi sejak perjanjian dibuat, yaitu pada tanggal 27 Februari 2020 (*vide* Bukti **T-1** dan **T-2**). Kemudian sebagaimana diterangkan oleh para saksi, bahwa penurunan kemampuan usaha yang dimiliki Penggugat sendiri terjadi sejak adanya wabah *Covid-19* di tahun 2019 atau mengalami kebangkrutan, dan banyaknya sales-sales buku yang dimodali oleh Penggugat namun belum membayar, serta banyak pula sejumlah toko di luar kota yang juga belum membayar kepada Penggugat. Maka mengingat perjanjian KMK *a quo* telah dibuat sejak mulainya wabah *Covid-19* merebak, Penggugat sudah semestinya mampu memprediksi kemampuan usahanya yang sudah turun sejak tahun 2019 guna mendukung pelaksanaan isi perjanjian (*in casu*-melunasi cicilan kredit yang tertunggak kepada Tergugat);

Menimbang bahwa dengan demikian atas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penurunan kemampuan usaha Penggugat diakibatkan oleh adanya *overmacht* akibat *Covid-19*, tidak relevan untuk diajukan sebagai alasan penghambat pelunasan utangnya kepada Tergugat. Sebagai konsekuensi atas pengajuan kredit kepada Tergugat dalam waktu mulai merebaknya wabah *Covid-19*, risiko atas ketidakmampuan Tergugat untuk menuntaskan kewajibannya tidak dapat dibebankan kepada Tergugat, yang dalam hal ini telah beritikad baik memenuhi kewajibannya untuk memberikan KMK. Atas keadaan yang demikian patut disimpulkan bahwa *Covid-19* bukan merupakan faktor satu-satunya yang menjadi alasan kegagalan Penggugat dalam melaksanakan isi perjanjian, melainkan merupakan salah satu faktor dengan penyebab utamanya adalah ketidakmampuan Penggugat dalam mengelola dan memperkirakan kapabilitas usahanya;

Menimbang bahwa kemudian sebagaimana dalil **posita ke-5** sampai **posita ke-7** Penggugat mengajukan keringanan pembayaran utang dalam bentuk restrukturisasi

Hal. 64 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali dengan alasan *Covid-19* sebagai *overmacht* (*vide posita ke-8 s.d. posita ke-11*). Maka sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, peristiwa wabah *Covid-19* bukan merupakan *overmacht* yang menghambat pelaksanaan prestasi Penggugat, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai alasan urgensi pemberian restrukturisasi kepada Penggugat. Kemudian juga sebagaimana bantahan Tergugat dalam jawabannya bahwa restrukturisasi telah diberikan oleh Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali termasuk dalam rangka relaksasi dampak *Covid-19* (*vide* Bukti **T-4**, **T-5**, dan **T-6**). Meskipun demikian, setelah dilakukan restrukturisasi, Penggugat tetap tidak mampu untuk melunasi utang yang tertunggak kepada Tergugat. Dengan demikian tuntutan untuk restrukturisasi *a quo* harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan mengenai terjadinya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Penggugat melalui perantara Turut Tergugat. Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah Tergugat di dalam melakukan proses eksekusi melalui pelelangan umum terhadap tanah obyek hak tanggungan *in casu* milik Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang bahwa setelah utang jatuh tempo, Tergugat tidak mampu untuk melunasi utangnya, maka Penggugat melalui perantara Turut Tergugat melaksanakan lelang atas tanah *in casu*. Yang mana atas pelaksanaan lelang *a quo* Penggugat merasa keberatan dan mendalilkan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Kemudian setelah mencermati dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat sebagaimana dalam **posita ke-12 s.d. posita ke-23**, Majelis Hakim merangkul hal yang menjadi dasar dalil perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang *a quo* atas alasan sebagai berikut:

- Lelang tidak dilaksanakan dengan perintah (*fiat*) Ketua Pengadilan Negeri;
- Lelang dilaksanakan tanpa adanya putusan pengadilan negeri yang menyatakan Penggugat melakukan wanprestasi;
- Nilai lelang tidak didasarkan atas harga yang wajar;

Menimbang bahwa dengan demikian alasan-alasan yang dikemukakan tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Ad.1. Lelang tidak dilaksanakan dengan perintah (*fiat*) Ketua Pengadilan Negeri;

Hal. 65 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn

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 Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan melalui lelang harus dilakukan dengan fiat ketua pengadilan (*vide posita ke-12*). Hal ini sehubungan dengan ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur bahwa lelang hak tanggungan memiliki dua cara, yaitu pertama melalui pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, dan kedua melalui jual beli sukarela. Sehingga berdasarkan penjelasan tersebut Penggugat menilai bahwa lelang secara langsung atas obyek hak tanggungan *in casu* oleh Penggugat dan Turut Tergugat adalah tidak sah;

Menimbang bahwa sejatinya ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut sebagaimana diuraikan dalam penjelasan pasal, dimaksudkan untuk mengatur mengenai perlindungan kepentingan pembeli obyek hak tanggungan, dan bukan secara spesifik mengatur mengenai bentuk eksekusi dari hak tanggungan. Landasan yuridis mengenai bentuk eksekusi hak tanggungan, dengan demikian harus mengacu pada Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu **pertama**: penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, dan **kedua**: penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan (dengan persetujuan kreditur dan debitur);

Menimbang bahwa pelaksanaan lelang atas kekuasaan sendiri merupakan konsepsi dari parate eksekusi, yang memberikan hak kepada kreditur (*in casu* Tergugat) untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*), selama dilakukan di muka umum, dan disepakati dalam perjanjian (*vide* Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Yang mana setelah Majelis Hakim mencermati, hal tersebut telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor Nomor 147/2020 (*vide* Bukti **T-7**), sehingga pelaksanaan lelang atas tanah obyek hak tanggungan *in casu* tidak memerlukan adanya fiat (penetapan/pengesahan) dari pengadilan;

Hal. 66 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn

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 dengan demikian fiat dari pengadilan baru diperlukan apabila terdapat kondisi-kondisi tertentu. Yaitu, **pertama**: apabila dalam peletakan hak tanggungan tidak diperjanjikan bagi kreditur untuk dapat menjual obyek hak tanggungan atas kuasa sendiri, dan **kedua**: apabila dalam pelaksanaan lelang debitur/terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan obyek hak tanggungan (*vide* Pasal 200 ayat (1) HIR). Oleh karenanya berdasarkan pertimbangan tersebut fiat dari pengadilan dalam lelang atas tanah obyek hak tanggungan *in casu* tidak diperlukan, sehingga lelang *a quo* patut untuk dinilai sempurna;

Ad.2. Lelang dilaksanakan tanpa adanya putusan pengadilan negeri yang menyatakan Penggugat melakukan wanprestasi;

Menimbang bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa dalam pelaksanaan lelang harus didahului dengan putusan dari pengadilan yang menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi (*vide posita ke-8 dan posita ke-21*). Yang mana hal tersebut sesuai dengan ketentuan mengenai keabsahan dokumen persyaratan lelang dalam Pasal 13 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Penunjuk Pelaksanaan Lelang. Maka tanpa adanya putusan pengadilan negeri yang menyatakan penggugat wanprestasi, lelang yang diajukan Tergugat kepada Turut Tergugat adalah tidak sah;

Menimbang bahwa sebagaimana dalil tersebut telah dibantah oleh Tergugat dalam poin **jawaban ke-9**, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak berlaku lagi, oleh karena telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kemudian mengenai dalil tidak terpenuhinya dokumen persyaratan lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) jo. Lampiran Dokumen Persyaratan Lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, putusan pengadilan bukan merupakan salah satu syarat dokumen persyaratan lelang, baik dokumen persyaratan umum dan dokumen persyaratan khusus.

Hal. 67 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Menimbang bahwa putusan wanprestasi tidak diperlukan sebagai syarat kelengkapan lelang kemudian Turut Tergugat dalam jawabannya juga menerangkan sudah melakukan penelitian kelengkapan dokumen lelang yang diajukan oleh Tergugat dan dinyatakan lengkap serta memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang. Dengan demikian dalil Penggugat bahwa dokumen kelengkapan lelang tidak lengkap tersebut patut untuk dinyatakan ditolak;

Ad.3. Nilai lelang tidak didasarkan atas harga yang wajar;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan bahwa lelang tidak dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku, oleh karena nilai lelang tidak didasarkan atas harga yang wajar, yaitu senilai Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) (*vide posita ke-13*). Kemudian dalam penentuan nilai lelang harus didasarkan oleh tim penilai yang independen (*vide posita ke-14*). Sehingga nilai yang ditentukan oleh Penggugat tidak sesuai dengan prosedur;

Menimbang bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 56 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, nilai limit dalam lelang ditetapkan berdasarkan laporan hasil penilaian oleh tim penilai, laporan hasil penaksiran oleh penaksir, atau harga perkiraan sendiri. Kemudian sebagaimana dalam Pasal 57 peraturan *a quo*, penentuan nilai lelang obyek hak tanggungan oleh penilai dilakukan dalam hal:

- a. Lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan nilai limit paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- b. Lelang eksekusi obyek hak tanggungan untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. Lelang eksekusi obyek hak tanggungan yang lembaga jasa keuangan selaku kreditor akan ikut menjadi peserta lelang; atau
- d. Lelang wajib dengan obyek lelang berupa saham.

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka dalam lelang obyek hak tanggungan *in casu*, tidak terpenuhi kondisi sebagaimana yang ditentukan agar nilai lelang dilakukan oleh penilai. Dengan demikian penentuan nilai lelang secara hukum dilakukan oleh penaksir, yang mana sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 56 ayat (2) peraturan *a quo*, yaitu pihak internal penjual

Hal. 68 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*in casu* Tergugat) atau pihak yang ditunjuk penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam hal ini Tergugat secara sah berkedudukan sebagai penaksir;

Menimbang bahwa dalam penentuan nilai limit, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 59 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Kemudian Tergugat menentukan nilai pasar wajar dari obyek hak tanggungan *in casu* adalah sebesar Rp.1.059.000.000 (lima miliar lima puluh sembilan juta rupiah) dengan nilai likuidasi adalah senilai Rp.900.150.000 (sembilan ratus juta seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa atas dasar tersebut, maka nilai yang dituntut oleh Penggugat sebagaimana dalil gugatan sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) adalah tidak berlandaskan secara hukum karena Penggugat tidak menyertai dengan dasar/alasan penentuan harga yang cukup serta tanpa dasar kewenangan. Dengan demikian nilai limit yang ditentukan oleh Tergugat, yaitu sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) adalah dalam lingkup kewenangannya sebagai penaksir sebagaimana Pasal 56 Jo. Pasal 57 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan sesuai dengan kisaran harga antara paling sedikit sama dengan nilai likuidasi dan paling banyak sama dengan nilai pasar wajar, sehingga patut untuk dinyatakan sah:

Menimbang bahwa kemudian sebelum melakukan lelang Tergugat telah melakukan upaya yang cukup untuk memperingati Penggugat agar melunasi utangnya (vide Bukti **T-8**, **T-9**, dan **T-10**). Kemudian dalam pelaksanaan lelang didahului dengan permohonan kepada Turut Tergugat (vide Bukti **T-11**, dan **TT-1**), dan setelah penelitian berkas dianggap lengkap Tergugat telah memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Penggugat dalam jangka waktu yang patut (vide Bukti **T-13**) sebagaimana Surat Penetapan Jadwal lelang Tanah Obyek Jaminan yang dikeluarkan Turut Tergugat (vide **T-12**, dan **TT-3**), yaitu 5 (lima) hari sebelum tanggal pelaksanaan lelang (vide Pasal 47

Hal. 69 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

huruf i Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana yang telah diuraikan di atas dan untuk memberikan kepastian hukum terhadap keabsahan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat, kemudian atas pertimbangan pelaksanaan lelang juga dilaksanakan sebagai upaya untuk terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, maka lelang *in casu* patut untuk dinilai telah dilaksanakan secara sah dan tidak bertentangan dengan hukum, sehingga perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat tidak termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum dan terhadap petitum-petitum Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan hukum patutlah untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (pasal 1365 KUHPerdara) sehingga tidak ada alasan menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kerugian baik yang bersifat *materiil* maupun *in materiil* secara tanggung renteng, maka terhadap petitum Penggugat tersebut, patutlah untuk dinyatakan tolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat mengenai tuntutan agar Tergugat dan Turut Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan *aquo*, maka Majelis berpendapat oleh karena tidak ada tuntutan mengenai penghukuman untuk melakukan suatu perbuatan maka ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya adanya perbuatan melawan hukum maka petitum Penggugat yang meminta agar “menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini”, dinyatakan ditolak karena Penggugat dipihak yang kalah maka haruslah membayar biaya perkara,

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil

Hal. 70 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN KIn

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

gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Mengingat dan memperhatikan Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata, *Herziene Indinesisch Reglement* (HIR), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp321.000,00 (tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten, pada hari Kamis tanggal 2 Januari 2025 oleh kami, Eulis Nur Komariah, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Evi Fitriastuti, S.H., M.H., dan Alfa Ekotomo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 14 Januari 2025, dengan dibantu oleh Mohammad Ridwan Agus, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Ttd.

Evi Fitriastuti, S.H., M.H.,

Ttd.

Alfa Ekotomo, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

Eulis Nur Komariah, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Hal. 71 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln



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

Ttd.

Mohammad Ridwan Agus, S.H.

Perincian Biaya Perkara

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp 30.000,00
2. PNBPN Relas	:	Rp 30.000,00
3. Biaya Proses/Biaya Administrasi	:	Rp 75.000,00
4. Biaya Panggilan	:	Rp166.000,00
5. Materai Putusan	:	Rp 10.000,00
6. Redaksi Putusan	:	<u>Rp 10.000,00 +</u>
Jumlah	:	

(tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah)

Hal. 72 dari 72 Hal. Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN Kln