



PUTUSAN
Nomor 75/Pdt.G/2024/PN Sbw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Eka Deli Faryeni, berkedudukan di Panto Daeng Rt/rw 02/07, Kelurahan Brang Bara, Sumbawa, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa, Nusa Tenggara Barat;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Sahlan, S.H., Taufik Hidayat, S.H., Dion Leonardo, KS, S.H., Advokat/ Pengacara - Konsultan Hukum beralamat di Kantor Advokat ADI SAHLAN,SH & Partners, Jalan Wiratama No 9, Kota Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Nopember 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Sumbawa nomor 358/SK.PDT/2024/PN Sbw tanggal 20 Nopember 2024;
Selanjutnya di sebut sebagai **PENGUGAT**;

Melawan:

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Bertempat kedudukan Jalan Kartini No 10 , Kelurahan Brang Bara , Kecamatan Sumbawa ,Nusa Tenggara Barat;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Gusti Ayu Ika Kesuma Wardani, Adrian Surya Putra, Susi Sofia Sufriana Simbolon, Denok Wulandari, Rahmat Hidayat, Pegawai PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SBW/1/329/R tanggal 16 Desember 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar dibawah Register Nomor:04/SK.PDT/2024/PN Sbw tanggal 7 Januari 2025, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**

Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bima, tempat kedudukan Jalan Soekarno Hatta



Nomor 117, Sadia, Mpunda, Kota Bima, Nusa Tenggara Barat;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Benediktus Margiandi, Antonius Chandra Riatha Ginting, Samba Habib Hauri, Bohal Raja Mangaliat Tua Aritonang, Ni Made Ayuning Pradnyani, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-966/MK.6/KN.7/2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar di bawah Register Nomor: 03/SK.PDT/2024/PN Sbw tanggal 7 Januari 2025, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 November 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar pada tanggal 20 November 2024 dalam Register Nomor 75/Pdt.G/2024/PN Sbw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun Gugatan ini Kami, Ajukan Berdasarkan Dalil – dalil Sebagai Berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT merupakan Seorang Wiraswasta memiliki harta sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 727 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 2 Mei 1989 Nomor: 86/1989 seluas 304 m2 atas nama EKA DELI FARYENI (PENGGUGAT) terletak di Desa Brang Bara, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Dan selanjutnya, tanah dan bangunan tersebut mohon disebut sebagai OBYEK SENGKETA ;
2. Bahwa semula OBYEK SENGKETA karena ada kebutuhan dana untuk usaha oleh PENGGUGAT dijadikan jaminan hutang Kredit pada PT BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk atau TERGUGAT sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) ;
3. Bahwa pada awal Perjanjian Kredit yaitu pada tahun 2019 di tempat TERGUGAT, PENGGUGAT tidak pernah mengalami kendala dalam pembayaran angsuran pengembalian setiap bulannya kepada TERGUGAT, tetapi dikarenakan usaha PENGGUGAT sedang mengalami masalah dan beban mengakibatkan terjadi tunggakan terhadap pembayaran angsuran kredit tersebut. Dengan mana, masalah dan beban usaha itu hanyalah bersifat sementara dan peristiwa biasa dalam bisnis, sehingga masih dapat pulih kembali, terlebih usaha PENGGUGAT tidak pernah sampai dimohonkan Pailit;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sesungguhnya PENGUGAT harus menjamin Sertifikat Hak Milik Nomor: 727 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 2 Mei 1989 Nomor: 86/1989 seluas 304 m² atas nama EKA DELI FARYENI (PENGUGAT), karena dipaksa oleh kebutuhan dan keadaan karena usaha PENGUGAT saat itu membutuhkan dana untuk berbagai usaha dan tidak ada lain mengajukan Kredit kepada TERGUGAT;

5. Bahwa pada awal tahun 2020, Karena saat itu usaha dari PENGUGAT mengalami kendala dalam perjalanan usahanya ditambah pada saat itu adanya wabah Covid 19 dan ada juga kewajiban – kewajiban yang lain yang juga harus di penuhi oleh PENGUGAT maka kewajiban Angsuran PENGUGAT kepada TERGUGAT juga menjadi terkendala untuk pembayarannya;

6. Bahwa oleh karena itu, sebagaimana petunjuk OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK), dalam rangka menghindari kerugian Para Pihak seharusnya TERGUGAT melakukan langkah-langkah PENYELAMATAN terlebih dahulu saat terjadinya masalah pembiayaan (tunggakan pembayaran angsuran kredit) dengan cara melakukan RESTRUKTURISASI KREDIT. Dengan mana, yang dimaksud dengan RESTRUKTURISASI KREDIT tersebut, antara lain:

- penurunan suku bunga;
- perpanjangan jangka waktu;
- pengurangan tunggakan pokok;
- pengurangan tunggakan bunga;
- penambahan fasilitas pembiayaan; dan/atau
- konversi pembiayaan menjadi Penyertaan Modal Sementara;

7. Bahwa atas itikat baik PENGUGAT , PENGUGAT telah datang ke kantor TERGUGAT dan juga telah membuat Surat secara tertulis yang di tujukan kepada Pimpinan TERGUGAT dan juga telah secara tertulis menyampaikan kemampuan dari PENGUGAT untuk berusaha membayar angsuran kreditnya kepada TERGUGAT;

8. Bahwa PENGUGAT telah berkali – kali mengajukan keringanan kepada TERGUGAT , akan tetapi TERGUGAT tidak pernah mengabulkan permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT, tentunya Permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT adalah berdasarkan kemampuan dari PENGUGAT , dan PENGUGAT juga memahami proses dari awal Pengajuan Kredit kepada TERGUGAT juga telah dilakukan analisa oleh TERGUGAT sehingga dengan perjalanan usaha dari PENGUGAT yang sekarang mengalami kemacetan tidak serta merta di bebaskan kepada PENGUGAT , karena TERGUGAT pun telah melakukan analisa dan survey kelayakan usaha dari PENGUGAT;



9. Bahwa ternyata TERGUGAT tidak pernah melakukan langkah penyelamatan kredit kepada PENGGUGAT, TERGUGAT telah melakukan lelang atas obyek sengketa atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 727 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 2 Mei 1989 Nomor: 86/1989 seluas 304 m2 atas nama EKA DELI FARYENI (PENGUGAT) dengan Suratnya Nomer : RCR /2B/I/1737 tanggal 12 Juni 2024 dimana dalam surat tersebut menjelaskan tentang Pemberitahuan hasil lelang beserta kewajiban yang masih harus ditanggung oleh PENGUGAT;
10. Bahwa senyatanya hingga saat diajukannya Gugatan ini, TERGUGAT tidak pernah melakukan langkah-langkah PENYELAMATAN PEMBIAYAAN melalui RESTRUKTURISASI KREDIT / PEMBIAYAAN terhadap fasilitas Pembiayaan (Kredit) yang diberikan kepada PENGUGAT, TERGUGAT memberi Surat Peringatan dan kemudian melakukan Lelang atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 727 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 2 Mei 1989 Nomor: 86/1989 seluas 304 m2 atas nama EKA DELI FARYENI (PENGUGAT) ;
11. Bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 55 menjelaskan tentang lelang harus melalui Surat Kabar harian dimana PENGUGAT belum pernah melihat pengumuman tersebut, Pengumuman PENGUGAT hanya mengetahui lewat media sosial;
12. Bahwa oleh karena itu, perbuatan TERGUGAT yang terlebih dahulu tidak melakukan PENYELAMATAN KREDIT melalui RESTRUKTURISASI KREDIT terhadap fasilitas kredit yang diberikan kepada PENGUGAT dan hanya memberikan surat peringatan dan kemudian melakukan Lelang atas obyek sengketa tanpa adanya Restrukturisasi Kredit, merupakan perbuatan yang tidak dibenarkan menurut hukum dan merugikan hak PENGUGAT, sehingga karenanya patut dinyatakan TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap PENGUGAT;
13. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum tersebut, PENGUGAT telah menderita kerugian dan oleh karena itu mewajibkan TERGUGAT untuk menggangtanya kepada Para PENGUGAT, yaitu:
- a. Kerugian Materiil
- Perbuatan TERGUGAT yang telah melakukan lelang atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 727 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 2 Mei 1989 Nomor: 86/1989 seluas 304 m2 atas nama EKA DELI FARYENI Milik PENGUGAT dan sudah terjual padahal atas Objek tersebut bernilai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
- b. Kerugian Inmateriil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para PENGGUGAT mengalami tekanan batin dan rasa malu yang mendalam akibat direndahkannya martabat dan kehormatannya dihadapan keluarga, tetangga dan orang sekitar akibat perbuatan TERGUGAT ,dengan mengirimkan surat dan pengumuman lelang di media sosial atas obyek milik PENGGUGAT yang apabila diperhitungkan dengan nilai uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

14. Bahwa guna menjamin pembayaran ganti kerugian tersebut, mohon untuk juga meletakkan Sita Jaminan (conservatoire beslag) terhadap terhadap harta kekayaan TERGUGAT, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, yang ada pada diri TERGUGAT atau yang ada pada Pihak lain karena suatu alas hak, secara tanggung renteng. Guna menjamin putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan, pasca inkracht-nya terkait penyelesaian ganti kerugian materiil maupun immateriil yang dialami PENGGUGAT. Dengan mana, rinciannya akan disampaikan kemudian;

15. Bahwa dengan adanya Eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas OBYEK SENGKETA yang kewenangan pelaksanaannya berada ditangan TURUT TERGUGAT , oleh karenanya telah sepatutnya ditarik sebagai pihak agar dapat tunduk dan mentaati terhadap putusan dalam perkara ini;

16. Bahwa dikarenakan perkara ini merupakan sengketa atas OBYEK SENGKETA, telah sepatutnya TURUT TERGUGAT wajib membatalkan pelaksanaan Eksekusi Lelang atas OBYEK SENGKETA sesuai perintah Pasal 27 Huruf c Peraturan Menteri Keuangan RI No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan No. 106/PMK.06/2013;

17. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan pada suatu alasan yang kuat, dengan kedudukan PENGGUGAT sebagai pihak yang patut dan dapat dibenarkan secara hukum dan mempunyai itikad baik, maka sepatutnya terhadap perkara ini, dapat diputuskan terlebih dulu secara uitvoerbaar bij vooraad meskipun terdapat perlawanan, banding maupun kasasi;

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, mohon Yang Mulia Ketua PENGADILAN NEGERI SUMBAWA BESAR maupun Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, berkenan untuk menerima, memeriksa dan memutuskan perkara ini, dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum TERGUGAT untuk mengganti kerugian terhadap PENGGUGAT, berupa:

a. Kerugian Materiil

Perbuatan TERGUGAT yang telah melakukan lelang atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 727 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 2 Mei 1989 Nomor: 86/1989 seluas 304 m2 atas nama EKA DELI FARYENI Milik PENGGUGAT dan sudah terjual padahal atas Objek tersebut bernilai Rp . 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

b. Kerugian Imateriil

PENGGUGAT mengalami tekanan batin dan rasa malu yang mendalam akibat direndahkannya martabat dan kehormatannya dihadapan keluarga, tetangga dan orang sekitar akibat perbuatan TERGUGAT ,dengan mengirimkan surat dan pengumuman lelang di media sosial atas obyek milik PENGGUGAT yang apabila diperhitungkan dengan nilai uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

4. Menyatakan batal lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT melalui perantara TURUT TERGUGAT;

5. Menyatakan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;

6. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta lebih dahulu (Uit Vooerbaar Bij Vooraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

7. Menghukum TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya dari suatu peradilan yang baik dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat masing masing dihadiri diwakili oleh kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk HIKA DERIYANSI ASRIL PUTRA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Januari 2025, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



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

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk jawab jinawab kedua belah pihak sepakat dilakukan secara elektronik (e court) ;

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

I. DALAM EKSEPSI

I. 1. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM DALAM MENGAJUKAN GUGATAN (*EXCEPTIO ERROR IN PERSONA*)

a. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136) menyatakan bahwa yang bertindak sebagai PENGGUGAT harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai PENGGUGAT adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.

b. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan pengganti dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pada Pasal 34 ayat (2) telah diatur pihak lain yang mengajukan gugatan selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sehingga lelang tidak dapat dilaksanakan yaitu:

- a) ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pembebanan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
- b) pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
- c) pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pemberian hak tanggungan.

c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai kepentingan hukum yang cukup sebagai pihak yang dapat membatalkan lelang dan untuk



mengajukan gugatan *aquo*, sehingga TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan menerima eksepsi TERGUGAT dan menolak perlawanan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankeljkverklaard*).

I. 2. GUGATAN KURANG PIHAK, TERDAPAT PIHAK YANG SEHARUSNYA DITARIK SEBAGAI TERGUGAT ATAU SETIDAKNYA SEBAGAI TURUT TERGUGAT DALAM PERKARA A QUO (ERROR IN PERSONA : EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa dalam Petitum gugatan *a quo*, Penggugat meminta beberapa hal yang diantaranya yaitu:

"4. Menyatakan batal lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT melalui perantara TURUT TERGUGAT"

2. Bahwa lelang sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dilaksanakan melalui perantara TURUT TERGUGAT dan telah dilaksanakan pada tanggal 28 Mei 2024 dengan hasil laku terjual.

3. Bahwa dalam hal ini PENGGUGAT tidak menyertakan Pembeli/ PEMENANG LELANG selaku pihak dalam gugatan *a quo* sehingga gugatan PENGGUGAT mengandung cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, berkenaan untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankeljk verklaard*).

I. 3. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)

a. Bahwa perlu PENGGUGAT ketahui, gugatan **Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata harus terdapat unsur perbuatan yang dilarang oleh undang-undang.**

b. Bahwa pada saat Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT ditandatangani, maka semua persetujuan mengenai hak, kewajiban serta syarat yang terdapat dalam perjanjian kredit tersebut secara sah telah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, yaitu PENGGUGAT dan TERGUGAT, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

c. Bahwa dari sudut pandang perikatan yang lahir dari adanya persetujuan, menimbulkan konsekuensi yuridis jika terjadi



penyimpangan perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian (persetujuan) tersebut wajib dipandang sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

d. Bahwa gugatan perkara *a quo* diasumsikan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum yang mengacu pada pasal 1365 KUHPerdara oleh PENGUGAT, akan tetapi karena antara PENGUGAT dan TERGUGAT telah terjadi perikatan melalui Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang wajib dipatuhi, apakah asumsi/dalil PENGUGAT tersebut mengada-ada?

e. Bahwa tidak ada satupun dalil gugatan PENGUGAT yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (*schuld*), karena tetap patuh kepada Perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT dan tidak ada bukti bahwa TERGUGAT melakukan wanprestasi (cidera janji) atas perjanjian-perjanjian dimaksud.

f. Bahwa selanjutnya, PENGUGAT tidak menjelaskan lelang yang mana yang harus dibatalkan, PENGUGAT wajib mencantumkan apa saja obyek lelang serta jadwal lelang yang dipermasalahkan. Hal tersebut agar gugatan jelas dan tidak kabur (*vide point 9 Posita dan 4 Petitum*).

g. Bahwa posita dan petitum gugatan terdapat adanya hal yang tidak berkorelasi, pada posita point 14 PENGUGAT meminta agar dilakukan sita jaminan, akan tetapi dalam petitumnya tidak disampaikan tuntutan atas sita jaminan dimaksud.

h. Bahwa yang menjadi pertanyaan, apakah gugatan ini dibuat hanya untuk keuntungan PENGUGAT semata dan seakan dibuat-buat untuk menganggap / mengasumsikan / menuduh TERGUGAT melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM?

i. Bahwa dikarenakan gugatan perkara *a quo* kabur dan tidak jelas terkait Perbuatan Melawan Hukum, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa Besar untuk menyatakan bahwa gugatan ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

I. 4. PENGUGAT TIDAK MELAKUKAN PRESTASINYA (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*)



- a. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan oleh PENGUGAT pada Posita Gugatan Point 5, PENGUGAT telah menjelaskan keadaan PENGUGAT serta mengakui terkendala dalam memenuhi kewajiban PENGUGAT terhadap TERGUGAT.
- b. Bahwa karena PENGUGAT tidak melakukan kewajibannya yaitu pembayaran angsuran kredit, **terhitung sejak tanggal 27 Mei 2020 kualitas kredit PENGUGAT turun menjadi golongan 5 (macet).**
- c. Bahwa PENGUGAT harus pula mengetahui bahwa sebagai akibat dari wanprestasi PENGUGAT yang tidak melaksanakan pembayaran angsuran kredit PENGUGAT sampai dengan posisi sebelum dilaksanakan lelang yaitu tanggal **(29-02-2024)** telah menunggak angsuran pokok, bunga dan denda sebesar **(Rp. 305.077.261.-).**
- d. Bahwa TERGUGAT telah mengingatkan PENGUGAT untuk memenuhi kewajiban angsuran kreditnya, maupun mengirimkan surat teguran, dan atas surat teguran yang sudah disampaikan kepada PENGUGAT tersebut, PENGUGAT tetap melalaikan kewajibannya.
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPer yang menyatakan :
- “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.”*
- f. Bahwa dikarenakan PENGUGAT telah melakukan wanprestasi dahulu berupa tunggakan atas kewajiban angsuran kredit sesuai jadwal, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa Besar untuk dapat menyatakan bahwa gugatan *a quo* ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala apa yang telah TERGUGAT kemukakan dalam eksepsi di atas mohon agar dimasukkan sebagai bagian dari pokok perkara ini.

II.1 RIWAYAT FASILITAS KREDIT ATAS NAMA PENGUGAT

- a. Bahwa hubungan hukum antara TERGUGAT sebagai Kreditur dengan PENGUGAT sebagai Debitur berupa hubungan hutang piutang berdasarkan Perjanjian Kredit sebagai berikut:

No	No. Dan tanggal	Jenis Fasilitas	Maksimum	Tanggal
----	-----------------	-----------------	----------	---------



	Perjanjian Kredit	Kredit	(Rp)	jatuh tempo
1	0238/SBW/PK-KI KUR/2019 tanggal 25 April 2019	Kredit Usaha Rakyat (KUR)	300.000.000, -	24 April 2024

b. Perjanjian tersebut juga mengatur mengenai objek yang menjadi jaminan pelunasan kredit yaitu tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/melekat diatasnya sebagai berikut :

JENIS AGUNAN & LOKASI	PENGIKATAN
Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal yang terletak di Panto Daeng IV RT.002 RW. 007 Kelurahan Brangbara Kecamatan Sumbawa Provinsi Nusa Tenggara Barat Cfm SHM No. 00727/Brangbara Tgl. 13 Mei 1989 an Eka Deli Faryeni , LT = 304 m2, LB = 144 m2	HT I, SHT No.1733/2019, Tgl: 2 Desember 2019, dengan nominal pengikatan sebesar Rp.300.000.000,-

c. Bahwa PENGUGAT telah mengakui dalam dalilnya “sebagaimana point 5 Posita gugatan terkait terkendala pembayaran angsuran. Hal tersebut berdampak kepada penurunan kualitas kredit PENGUGAT menjadi turun dan saat ini berada di golongan 5 (macet) dengan rincian pergeseran kolektibilitas sebagai berikut:

- Bergeser ke golongan 2 tanggal 30 November 2019
- Bergeser ke golongan 3 tanggal 31 Maret 2020
- Bergeser ke golongan 4 tanggal 30 April 2020
- Bergeser ke golongan 5 (macet) tanggal 27 Mei 2020

d. Bahwa sebagaimana risalah lelang dari KPKNL Bima No. 122/14.04/2024-01 tanggal 28 Mei 2024, telah dilaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terhadap jaminan kredit PENGUGAT dengan hasil laku terjual.

e. Bahwa dikarenakan obyek jaminan telah laku terjual melalui lelang eksekusi sebesar Rp 304.000.000,00 (tiga ratus empat juta rupiah) dan atas hasil penjualan jaminan tersebut mencukupi angka pelunasan kredit PENGUGAT, maka fasilitas KUR PENGUGAT per tanggal 13 Juni 2024 telah dinyatakan lunas oleh TERGUGAT.

II.2 TERGUGAT MERUPAKAN PIHAK YANG BERITIKAD BAIK

a. Bahwa perjanjian hutang piutang antara PENGUGAT (debitur) dengan TERGUGAT (kreditur) didasari dengan iktikad baik dan kesadaran untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing serta telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian sesuai



dengan pasal 1320 KUHPerdara. Sedangkan pengikatan jaminan yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap obyek jaminan yang diserahkan oleh PENGUGAT telah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

b. Bahwa dalam perkara *a quo*, TERGUGAT adalah pihak yang beritikad baik, sebagai Kreditur yang menerima obyek sengketa sebagai jaminan yang sudah seharusnya mendapat perlindungan hukum oleh karena suatu Perjanjian Hutang Piutang (Perjanjian Kredit), dengan berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada, yang ternyata didalam akta-akta otentik yang ada, yang dipandang telah memenuhi syarat-syarat penjaminan, sehingga harus dilindungi kepentingan dan hak-haknya (Pasal 1341 KUHPerdara).

II.3 PERBUATAN TERGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT-SYARAT PMH SEBAGAIMANA DALIL PENGUGAT

a. Bahwa pada Posita dan Petitumnya, PENGUGAT pada intinya mendalilkan tindakan TERGUGAT terkait pelaksanaan lelang merupakan PMH.

b. Bahwa dalam posita gugatan, Penggugat tidak pernah menguraikan secara jelas, bagaimana perbuatan TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum. Uraian posita juga sangat tidak jelas dan tidak menyebutkan perbuatan hukum yang mana dan aturan mana yang dilanggar oleh TERGUGAT I DAN II sehingga memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum;

c. Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas telah cukup jelas bahwa tidak ada satupun alasan maupun dasar hukum untuk menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGUGAT serta bertentangan dengan hukum, sehingga seluruh posita dan petitum gugatan PENGUGAT harus ditolak.

II.4 RESTRUKTURISASI TIDAK DAPAT DIBERIKAN KARENA PENGUGAT MEMPUNYAI TUNGGAKAN

a. Bahwa pada point 6, PENGUGAT tidak mencantumkan dasar dari "Petunjuk OTORITAS JASA KEUANGAN". Hal tersebut membuat dalil PENGUGAT kabur karena hanya mencantumkan argument yang tidak berdasar.

b. Bahwa disetujui atau tidaknya pemberian restrukturisasi kepada debitur merupakan hak dari TERGUGAT selaku Kreditur bukan sebagai kewajiban. Bahkan TERGUGAT tidak menemukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu aturan yang mewajibkan pemberian restrukturisasi kepada debitur tanpa pandang bulu.

c. Bahwa keputusan TERGUGAT untuk tidak memberikan restrukturisasi didasarkan pada POJK Nomor 11 /POJK.03/2020. pada Pasal 5 POJK Nomor 11 /POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 sebagaimana yang terakhir diubah dengan POJK Nomor 17/POJK.03/2021 berbunyi :

- 1) Kualitas kredit atau pembiayaan yang direstrukturisasi ditetapkan lancar sejak dilakukan restrukturisasi.
- 2) Restrukturisasi kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan terhadap kredit atau pembiayaan yang diberikan sebelum maupun setelah debitur terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah.
- 3) Kredit bagi BPR atau pembiayaan bagi BPRS yang direstrukturisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan dari penerapan perlakuan akuntansi restrukturisasi kredit atau pembiayaan.
- 4) Kredit bagi BUK atau pembiayaan bagi BUS atau UUS yang direstrukturisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan dari perhitungan aset berkualitas rendah dalam penilaian tingkat kesehatan bank.
- 5) Bank dapat menyesuaikan mekanisme persetujuan restrukturisasi kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian.
- 6) Mekanisme persetujuan restrukturisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus tercantum dalam pedoman internal Bank sebagai satu kesatuan dengan pedoman penetapan debitur yang terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4) huruf a.

d. Bahwa untuk menghindari preseden buruk terkait Perbankan yang menolak untuk memberikan restrukturisasi kepada debitur yang sebenarnya masih memiliki kemampuan membayar tapi menggunakan wabah covid-19 sebagai "alasan" untuk mengurangi atau bahkan tidak melakukan pembayaran, maka kami



mohon agar Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan Gugatan Ditolak.

II.5 PROSEDUR LELANG TELAH DILAKSANAKAN SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU

- a. Bahwa terkait point 11 Posita, PENGUGAT tidak melakukan updating ketentuan petunjuk pelaksanaan lelang (saat ini Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan pengganti dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), TERGUGAT mengumumkan melalui Selebaran tanggal 29 April 2024 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Radar sumbawa tanggal 14 Mei 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua
- b. Bahwa TERGUGAT telah menyampaikan secara tertulis perihal pelaksanaan lelang kepada PENGUGAT terkait pelaksanaan lelang melalui Nomor RCR/2.8/1/1222E tanggal 30 April 2024. Dalam surat tersebut juga telah tercantum tanggal pelaksanaan lelang serta obyek yang akan dilelang.

II.6 TERGUGAT MERUPAKAN PIHAK PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG SAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG

- a. Bahwa fasilitas kredit yang diberikan oleh BNI kepada PENGUGAT sebagai Debitur merupakan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan ketentuan bahwa objek berupa tanah hanya dapat dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan. Sesuai dengan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UU Agraria) jo. UU Hak Tanggungan, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai bisa dijadikan jaminan atas utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- b. Bahwa TERGUGAT selaku Kreditur dapat mengeksekusi objek sengketa yang telah dijadikan jaminan tersebut, karena telah diberikan hak untuk mengeksekusi dalam UUHT, apabila debitor Wanprestasi. Hal ini diatur dalam **Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan**:

"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a) *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b) *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),*



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

c. Bahwa sebagaimana yang tercantum dalam **Sertipikat Hak Tanggungan (SHT)** yang akan kami buktikan pada agenda pembuktian. Telah membuktikan bahwa pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa telah sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Undang-Undang demi hukum telah secara jelas menjamin memberikan kedudukan dan melindungi TERGUGAT I dan II selaku pemegang jaminan Hak Tanggungan yaitu:

a) *Telah dijamin dan dilindungi atas kedudukannya atas hak jaminan kebendaannya yang diutamakan atau didahului (droid de preference-vide Pasal 1 butir (1) UU Hak Tanggungan);*

b) *Telah dijarnin dan dilindungi dimana haknya dimaksud selalu mengikuti kemanapun objek jaminan tersebut berada (droid de suite-vide Pasal 7 UU Hak Tanggungan);*

c) *Telah dijamin dan dilindungi atas terpenuhinya asas spesialisitas (vide Pasal 11 UU Hak Tanggungan) dan publisitas (vide Pasal 13 UU Hak Tanggungan) sehingga mengikat dan memberikan kepastian hukum kepada TERGUGAT sebagai pihak yang berkepentingan; dan*

d) *Telah dijamin dan dilindung dengan diberikan kepastian hukum yang tegas untuk melakukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan dengan mudah dan pasti pelaksanaannya (vide Pasal 6 Jo.Pasal 20 UU Hak Tanggungan).*

e. Bahwa berdasarkan dalil di atas, dan juga sebagaimana yang telah dijelaskan oleh TERGUGAT pada dalil-dalil sebelumnya, maka PENGUGAT sebagai Debitur telah melakukan Wanprestasi sebagaimana Pasal 1243 KUHPerdara sehingga sudah menjadi ketentuan hukum manakala terjadi wanprestasi dalam Perjanjian utang Piutang maka jaminan milik debitur yang telah diikat dengan Hak Tanggungan dan telah terbit sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga sepatutnya jaminan tersebut dapat dilakukan pelelangan guna melunasi hutang.

II.7 PERMOHONAN GANTI RUGI



a. Bahwa PENGGUGAT dalam Posita point 13 serta Petitum Point 3, telah mengajukan permintaan ganti rugi baik materiil maupun Immateriil.

b. Bahwa tidak sepatutnya PENGGUGAT memperhitungkan kerugian yang bukan merupakan akibat dari suatu tindakan oleh TERGUGAT dan hanya menunjukkan asumsi, bukan dari perhitungan matematis yang dapat dibuktikan.

c. Bahwa berdasarkan seluruh uraian pada point – point memori jawaban ini, menurut TERGUGAT tindakan TERGUGAT memenuhi peraturan yang berlaku dan tidak ditemukan satupun adanya tindakan yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya. Justru tindakan PENGGUGAT lah yang telah memenuhi unsur wanprestasi (tidak memenuhi kewajiban angsuran kredit).

d. Bahwa apabila PENGGUGAT berdasarkan Posita no. 13 huruf a mendalilkan obyek jaminan bernilai Rp 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) maka PENGGUGAT wajib membuktikan dengan dokumen dari kantor jasa penilai publik yang sah dan wajib dibuktikan pada agenda pembuktian.

e. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi putusan Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 yang berbunyi:

" Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian Immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, Luka Berat dan penghinaan".

Posita point 13 gugatan sangat tidak berdasar karena PENGGUGAT hanya menyatakan/mengasumsikan tetapi apa faktanya? Apakah benar PENGGUGAT mengalami tekanan batin dan rasa malu yang mendalam? Dan kenapa tidak ada rincian kerugian yang dialami PENGGUGAT?.

f. Bahwa posita dari PENGGUGAT tidak memperlihatkan hubungan hukum/legal standing yang berhubungan dengan perbuatan TERGUGAT, dan kerugian yang ditanggung oleh PENGGUGAT secara jelas dan terperinci sehingga secara hukum dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut tidak dapat dikabulkan, sebagaimana adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 117 K/Sip/1971 yang menyatakan:

"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."

Serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1720 K/Pdt/1986 yang menyatakan:

"Setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas tidak sempurna"

g. Bahwa untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa Besar untuk menolak semua permintaan PENGUGAT.

II.8 PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA

a. Bahwa PENGUGAT menuntut agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan serta merta berdasarkan point 17 dan petitum point 6 memori gugatan.

b. Bahwa merujuk Pasal 18 ayat (1) HIR dan 191 ayat (1) RBG yang menjelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta, yaitu gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik, gugatan didasarkan atas akta di bawah tangan yang diakui, dan putusan serta merta yang didasarkan pada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

c. Bahwa vide poin 4 Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, "*Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:*

- a. *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- b. *Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c. *Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau Penyewa yang beritikad baik;*
- d. *Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*



- e. *Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;*
- f. *Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;*
- g. *Pokok sengketa mengenai bezitsrecht*

d. Bahwa berdasarkan Pasal diatas dan dalil-dalil PENGGUGAT dalam memori gugatannya, saat ini tidak ada akta autentik/akta di bawah tangan/putusan serta merta yang menegaskan bahwa tidak sahnya proses lelang eksekusi hak tanggungan dan tidak ditemukan adanya hal / alasan yang sesuai dengan poin 4 Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, untuk itu petitum poin 6 memori gugatan sudah selayaknya untuk ditolak.

Bahwa berdasarkan argumentasi-argumentasi baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa Besar yang terhormat untuk:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi-eksepsi TERGUGAT.
2. Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini.

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban:

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat, maka Penggugat telah menanggapiya melalui Replik tertanggal 17 Februari 2025 dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapiya melalui Duplik tertanggal 24 Februari 2025, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Dupliknya, yang untuk lengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat dan saksi yang dibawah sumpah atau janji telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :



Bukti Surat Penggugat

1. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Eka Deli Faryeni Nomor : 5204084101850005 tanggal 27 September 2012, bermaterai cukup, copy dari copy dan diberi tanda **P - 1** ;
2. Foto kopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 727 Diuraikan Dalam Gambar Situasi tanggal 2 Mei 1989 Nomor : 89/1989, seluas 304 M2 atas nama Eka Deli Faryeni, bermaterai cukup, copy dari copy dan diberi tanda **P - 2** ;
3. Foto kopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia berupa Surat Pemberitahuan Hasil Lelang tanggal 12 Juni 2024, bermaterai cukup, copy dari copy dan diberi tanda **P - 3** ;
4. Foto kopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia perihal Peringatan Penyelesaian Kredit, tanggal 23 Juni 2024 bermaterai cukup, copy dari copy dan diberi tanda **P - 4** ;
5. Foto kopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, tanggal 2 Januari 2024, bermaterai cukup, copy dari copy dan diberi tanda **P - 5** ;
6. Foto kopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, tanggal 30 April 2024, bermaterai cukup, copy dari copy dan diberi tanda **P - 6** ;
7. Foto kopi Resi dan bukti pengiriman pos kode transaksi 843002024051314229, tanggal 13 Mei 2024, bermaterai cukup, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **P - 7** ;
8. Foto kopi Surat Permohonan Penggugat yang diwakili oleh keluarga bernama Supratno MA perihal Permohonan Kebijaksanaan Terkait Tunggakan Kredit, tanggal 3 Mei 2024, bermaterai cukup, copy dari copy dan diberi tanda **P - 8** ;
9. Foto kopi Surat dari PT.BNI sebagai tanggapan atas Surat Penggugat yang diwakili oleh keluarga bernama Supratno MA perihal Permohonan Kebijaksanaan Terkait Tunggakan Kredit, tanggal 20 Mei 2024, bermaterai cukup, copy dari copy dan diberi tanda **P - 9** ;
10. Foto kopi Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang sebanyak 42 halaman, bermaterai cukup, copy dari copy dan diberi tanda **P - 10** ;
11. Foto copy Print Foto dari keluarga bernama Suhadayati dan Syamsiar HR berfoto bersama Pak Halim yang bekerja di KPKNL (Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) di Kota Bima, tanggal Februari 2024, diberi materai cukup, sesuai print foto, diberi tanda **P - 11**;

12. Foto copy Print Foto , bermaterai cukup, diberi tanda **P - 12**;

13. Foto copy dari social Media tentang Lelang, bermaterai cukup, print dari foto, diberi tanda **P-13**;

14. Foto kopi nota pembayaran pelunasan kredit atas nama Eka Deli Faryeni dengan nomor rekening 707680120 tanggal 24 April 2019 , bermaterai cukup, sesuai dengan aslinya diberi tanda **P - 14** ;

15. Foto kopi Surat Kuasa dari Eka Deli Faryeni kepada Suhadayati tertanggal 10 Juni 2024 , bermaterai cukup sesuai dengan aslinya diberi tanda **P - 15**;

16. Foto kopi nota pembayaran Asuransi kebakaran sebesar Rp2.621.114,00(dua juta enam ratus dua puluh satu ribu seratus empat belas rupiah) tanggal 24 April 2019 , bermaterai cukup sesuai aslinya, diberi tanda **P - 16** ;

17. Foto kopi nota pembayaran biaya pengikatan antaran Penggugat dan tergugat sejumlah Rp2.400.000,00(dua juta empat ratus ribu rupiah) tanggal 24 April 2019, bermaterai cukup sesuai aslinya, diberi tanda **P - 17** ;

18. Foto kopi nota pembayaran biaya Administrasi perjanjian kredit nomor 0238/SBW/PK-KI/201 sebesar Rp500.000,00(lima ratus ribu rupiah) tanggal 25 April 2019 , bermaterai cukup sesuai aslinya diberi tanda **P - 18** ;

19. Foto kopi surat persetujuan permohonan fasilitas kredit tertanggal 24 April 2019, bermaterai cukup sesuai aslinya, diberi tanda **P - 19** ;

20. Foto kopi perjanjian kredit usaha rakyat kecil BNI nomor 0238/SBW/PK-KI KUR/2019 tertanggal 25 April 2019 , bermaterai cukup sesuai aslinya diberi tanda **P - 20**;

Bukti Saksi Penggugat :

1. Supratno MA

- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah pelelangan rumah Penggugat oleh Tergugat ;
- Bahwa tergugat melakukan pelelangan Tanah dan rumah Penggugat yang terletak di Panto Daeng Rt.002 RW.007 Kelurahan Brang Bara Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa Besar karena sebagai jaminan hutang di bank BNI ;
- Bahwa Penggugat menjaminkan sertifikat tanah nomor 727 atas nama Eka Deli Faryeni dengan Luas tanah 304 M² (tiga ratus empat meter persegi) dengan jumlah pinjaman kredit pada Bank BNI sejumlah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu berapa lama jangka waktu pembayarannya dan tidak tahu jumlah pembayaran setiap bulannya;;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlah yang sudah dibayarkan, yang saksi ketahui sisa pembayaran sekitar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi menerangkan awalnya setiap bulannya pembayaran lancar, namun karena usaha Penggugat mengalami masalah sehingga terjadi kemacetan;
- Bahwa tanah dan rumah tersebut awalnya milik orang tua Penggugat yang telah diwariskan kepada Penggugat;
- Bahwa KPKLN melakukan pelelangan terhadap tanah dan rumah Penggugat pada tanggal 28 Mei 2024;
- Bahwa upaya yang Saksi lakukan sebelum dilakukan lelang, saksi membantu Penggugat untuk melakukan koordinasi dengan meminta keringanan pembayaran dan meminta kebijakan bank untuk meringankan jumlah angsuran setiap bulannya sejumlah Rp 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) baik datang langsung ke Bank atau mengirimkan surat;
- Bahwa di Bank BNI saksi melakukan koornasi dengan pegawai Bank bernama Denok dan orang tersebut ada diruangan sidang ini dan hasil dari koordinasi tersebut saksi diminta bank BNI untuk bersurat ke Bank BNI Denpasar karena kredit tersebut sudah ditangani oleh BNI Cabang Denpasar ;
- Bahwa saksi menerangkan selain bersurat, saksi juga pernah pernah datang langsung ke Bank BNI Denpasar ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat perjanjian kredit atas nama Penggugat;
- Bahwa jangka waktu pembayaran pinjaman selama 3 (tiga) tahun sejak tahun 2017 ;
- Bahwa usaha yang dijalankan oleh Penggugat adalah usaha Kerja Proyek dan jualan online, Honorer di Dinas Pekerjaan Umum dan baru ini lulus sebagai PNS ;
- bahwa saksi mengetahui apakah penyebab Penggugat tidak bisa membayar angsuran kredit setiap bulannya adalah karna Covid 19, dan prahara rumah tangganya sehingga bercerai dengan suaminya ;
- Bahwa yang menyebabkan dilakukan lelang terhadap jaminan Penggugat oleh Bank karena Penggugat lalai membayar;

2. Suhadayati



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui masalah yang diajukan oleh Para Penggugat dalam persidangan ini yaitu masalah pelelangan rumah Penggugat oleh Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Tergugat melakukan pelelangan Tanah dan rumah Penggugat yang terletak di Panto Daeng Rt.002 RW.007 Kelurahan Brang Bara Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa Besar karena sebagai jaminan kredit di bank BNI ;
- Bahwa penggugat menjaminkan sertifikat tanah nomor 727 atas nama Eka Deli Faryeni dengan luas tanah 304 M² (tiga ratus empat meter persegi) dengan pinjaman kredit pada Bank BNI sejumlah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan Jangka waktu pembayarannya selama 60 (enam puluh) kali;
- Bahwa saksi mengetahui Pembayaran setiap bulannya sejumlah Rp5.940.000,00 (lima juta Sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa jumlah kredit yang sudah dibayarkan sebanyak 8 (delapan) kali , sisa pembayaran sekitar Rp 268.000.000,00 (dua ratus enam puluh delapan juta rupiah) atau masih 52 (lima puluh dua) kali angsuran namun mulai macet pembayarannya pada angsuran yang ke sembilan;
- Bahwa yang menyebabkan kemacetan pembayaran angsuran Penggugat karena Covid-19 sehingga tidak ada orang yang belanja;
- Bahwa uang pinjaman tersebut digunakan untuk oleh Penggugat untuk usaha membuka warung makan yang berlokasi didepan rumahnya;
- Bahwa permohonan kredit diajukan oleh Penggugat di Bank BNI pada bulan April 2019 dan cair dibulan tersebut;
- Bahwa penggugat pernah mengajukan permohonan kredit di Bank BNI sebelumnya sekitar tahun 2016 yang pertama dan yang kedua pinjaman yang macet ini;
- Bahwa yang dilakukan pihak Bank kepada Penggugat setelah adanya kemacetan pembayaran angsuran, Bank BNI mengajukan lelang kepada KPKNL Bima untuk melelang tanah dan rumah Penggugat yang menjadi jaminan;
- Bahwa karena adanya pelelangan tersebut penggugat menelpon Saya dan menyuruh Saya pulang ke Sumbawa untuk membantu menyelesaikan masalah pelelangan tersebut lalu saya pergi ke Kantor BNI Sumbawa sekitar tanggal 25 Januari 2024 untuk melakukan negosiasi guna menyelesaikan pembayaran Angsuran Penggugat dengan bertemu Ibu Denok dan hasil pertemuan tersebut Saya disuruh untuk melunaskan sisa tunggakan sebesar Rp 268.000.000,00 (dua ratus enam puluh delapan juta rupiah) dan disuruh bertemu dengan orang bernama Bu Dayu yang merupakan pemenang lelang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah pulang dan berembuk dengan keluarga dan sepakat untuk dilunasi dengan cara mengajukan pinjaman di Bank BPD sejumlah Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan sudah di ACC Bank BPD untuk pencairannya, kemudian Saya kembali lagi ke Bank BNI dan memberitahukan akan dilunasi sejumlah tersebut Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan sisanya mohon kebijakan untuk diangsur setiap bulannya;
- Bahwa tanggapan dari pihak Bank BNI menyuruh untuk melunaskan semuanya sejumlah Rp 268.000.000,00 (dua ratus enam puluh delapan juta rupiah) dan dibayarkan di hari berikutnya;
- Bahwa saksi pernah ke Kantor KPKNL Bima dan disana saksi bertemu dengan pak Halim yang kemudian menyuruh temannya untuk mengecek berkas permohonan tersebut dan berkas permohonan lelang tersebut tidak ada ditemukan (tidak ada pelimpahan surat permohonan lelang dari BNI Sumbawa atas nama Penggugat) ;
- Bahwa Saksi ada menyampaikan hasil pertemuan di KPKNL Bima kepada Bank BNI Sumbawa yaitu setelah pulang dari Bima saksi pergi ke BNI Sumbawa dan bertemu dengan Bu Denok supaya untuk dipertemuan dengan Pjs Pimpinan tetapi tidak dikasih bertemu dan bahkan dimarah-marahi dan tidak ada penyelesaiannya;
- Bahwa Saksi tidak pernah pergi ke BNI Denpasar, yang pergi adalah Mas No (Supratno) yang bertemu dengan Adrian dengan hasil diberikan kelonggaran untuk pembayaran tunggakan tersebut, dan sudah disampaikan ke BNI Sumbawa tetapi tidak ada penyelesaian sampai sekarang;
- Bahwa saksi menerangkan pelelangan terhadap agunan Penggugat oleh Bank BNI dilakukan sebanyak 2 (dua) kali yang pertama ditanggal 31 Januari 2024 dan yang kedua lupa dan pemenangnya adalah Bu Dayu;
- Bahwa saksi pergi ke Bank BNI pertama kali bertemu dengan bu Denok tanggal 10 Juni 2024 dan yang kedua kalinya bertemu dengan bu Denok dan Pjs bulan Maret 2024;
- Bahwa sebelum dilakukan pelelangan ada dilakukan teguran sebelum pelelangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi Penggugat, kedua belah pihak menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

Bukti Surat Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto kopi Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI nomor 0238/SBW/PK-KI KUR/2019 tanggal 25 April 2019, bermaterai cukup sesuai aslinya diberi tanda **T - 1** ;
2. Foto kopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 727 tanggal 13 Mei 1989 Nomor : 89/1989, seluas 304 M2 atas nama Eka Deli Faryeni, bermaterai cukup, copy dari copy, diberi tanda **T - 2** ;
3. Foto kopi Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 124/2019 tanggal 5 Nopember 2019, bermaterai cukup, copy dari copy, diberi tanda **T - 3** ;
4. Foto kopi Sertifikat Hak Tanggungan nomor 1733/2019, tanggal 2 Desember 2019, bermaterai cukup, copy dari copy, diberi tanda **T - 4** ;
5. Foto kopi Surat Peringatan (Somasi I), nomor W08/5/3.1/1456 tanggal 15 Juni 2023, bermaterai cukup, copy dari copy, diberi tanda **T - 5** ;
6. Foto kopi Surat Peringatan (Somasi II), nomor W08/5/3.1/1404 tanggal 23 Juni 2023, bermaterai cukup, copy dari copy, diberi tanda **T - 6** ;
7. Foto kopi Surat Peringatan (Somasi III), nomor RCR/2.8/1/98 tanggal 20 Juli 2023, bermaterai cukup, copy dari copy, diberi tanda **T - 7** ;
8. Foto kopi Risalah Lelang nomor 122/14.04/2024-01, tanggal 28 Mei 2024, bermaterai cukup sesuai aslinya, diberi tanda **T - 8** ;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan alat bukti saksi untuk diperiksa dalam perkara ini, sehingga dianggap tidak mempergunakan haknya

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

Bukti Surat Turut Tergugat

1. Foto kopi Risalah Lelang nomor 122/14.04/2024-01, tanggal 28 Mei 2024 bermaterai cukup sesuai aslinya, diberi tanda T.T - 1;
2. Foto kopi surat permohonan penetapan jadwal lelang ulang dari BNI nomor RCR/2.8/1/658/R tanggal 6 Maret 2024, bermaterai cukup sesuai aslinya, diberi tanda T.T - 2
3. Foto kopi surat pernyataan, Nomor RCR/2.8/1/660/R tanggal 6 Maret 2024, bermaterai cukup sesuai aslinya, diberi tanda T.T - 3 ;
4. Foto kopi Penetapan jadwal lelang Eksekusi nomor S-206/KNL.1404/2024 tanggal 4 April 2024, bermaterai cukup sesuai aslinya, diberi tanda T.T - 4 ;
5. Foto kopi pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 29 April 2024, bermaterai cukup sesuai aslinya, diberi tanda T.T - 5 ;
6. Foto copy IPengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 14 Mei 2024, bermaterai cukup sesuai aslinya, diberi tanda T.T-6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat penggugat/tergugat tersebut telah di nazegelel dan telah bermaterai secukupnya, yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti saksi untuk diperiksa dalam perkara ini, sehingga dianggap tidak mempergunakan haknya

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah menyerahkan Kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa didalam Jawabannya Tergugat telah mengemukakan eksepsi atas gugatan Penggugat, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan(Exceptio Error In Persona)** dengan alasan-alasan sebagaimana terurai dalam jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut
2. **Gugatan kurang pihak, terdapat pihak yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo, (Error In Persona: Exceptio Plurium Litis Consortium)** dengan alasan-alasan sebagaimana terurai dalam jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut
3. **Gugatan kabur dan tidak jelas (Exceptio Obscur Libel)** dengan alasan-alasan sebagaimana terurai dalam jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut
4. **Penggugat tidak melakukan prestasinya (Exceptio Non Adimpleti Contractus)** dengan alasan-alasan sebagaimana terurai dalam jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, telah dibantah oleh Penggugat dalam Repliknya yang pada prinsipnya menolak eksepsi-eksepsi tersebut;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim akan terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi tentang gugatan kurang pihak, terdapat pihak yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo, (Error In Persona: Exceptio Plurium Litis Consortium);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat, Penggugat tidak menyertakan pembeli/ pemenang Lelang selaku pihak dalam gugatan a quo sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat hukum yaitu kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa sekalipun hak untuk menentukan pihak-pihak dalam suatu perkara perdata adalah hak Penggugat, namun dengan memperhatikan bukti surat T-8 sama dengan bukti T.T-1 berupa Risalah Lelang Nomor 122/14.04/2024-01, tanggal 28 Mei 2024, telah terjual 1 (satu) bidang tanah dan bangunan seluas 304 M2 dengan nomor SHM 00727/ Brang Bara tanggal 13 Mei 1989 dan SU nomor 82/1989 tanggal 02 Mei 1989 atas nama Eka Deli Faryeni (Penggugat), pembeli Ida Ayu Suarthini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-8 sama dengan bukti T.T-1 berupa Risalah Lelang Nomor 122/14.04/2024-01, tanggal 28 Mei 2024, telah terjual 1 (satu) bidang tanah dan bangunan seluas 304 M2 dengan nomor SHM 00727/ Brang Bara tanggal 13 Mei 1989 dan SU nomor 82/1989 tanggal 02 Mei 1989 atas nama Eka Deli Faryeni (Penggugat), pembeli Ida Ayu Suarthini, sehingga secara hukum harusnya Penggugat menarik Ida Ayu Suarthini sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga terhadap eksepsi Tergugat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) telah dikabulkan maka terhadap poin-poin eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi, Tergugat dikabulkan, maka secara hukum pokok perkara tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga pihak Penggugat berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam HIR/Rbg dan Undang-Undang yang berlaku dan bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp370.000,00 (tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, pada hari Selasa tanggal 6 Mei 2025, oleh kami, John Michel Leuwol, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yulianto Thosuly, S.H. dan Fransiskus Xaverius Lae, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor 75/Pdt.G/2024/PN Sbw tanggal 20 November 2024, putusan tersebut pada hari, Kamis tanggal 15 Mei 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, H. Suhaedi Susanto, SH , Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Ttd

Yulianto Thosuly, S.H

Ttd

Fransiskus Xaverius Lae, S.H

Panitera Pengganti,

Ttd

H. Suhaedi Susanto, SH

Hakim Ketua,

Ttd

John Michel Leuwol, S.H

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran : Rp 30.000,00
2. ATK : Rp 75.000,00
3. PNBP Surat Kuasa : Rp 10.000,00
4. Biaya Panggilan : Rp 185.000,00
5. PNBP Panggilan/ Relas : Rp 30.000,00
6. Pem. Putusan Sela : -
7. PNBP Pemb Putusan Sela : -



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

8. Pemeriksaan Setempat : -

9. PNBP PS : -

10. Sumpah : Rp 20.000,00

11. Materai : Rp 10.000,00

12. Redaksi : Rp 10.000,00

Jumlah Rp370.000,00 (tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah)