



PUTUSAN

Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Pwt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Purwokerto yang memutus Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **JUKE CELLIA WIJAYA**, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: Jl. Raya Rama No. 837 Bogeman Kidul RT. 004 / RW. 03, Kelurahan Panjang, Magelang Tengah, Kabupaten Magelang;
2. **ANDI WIDYATMOKO**, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: Jl. Raya Rama No. 837 Bogeman Kidul RT. 004 / RW. 03, Kelurahan Panjang, Magelang Tengah, Kabupaten Magelang;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **1. TEUKU RIZKIANSYAH, S.H., 2. KIKI MINTORSOSO, S.H., M.H.**, keduanya Advokat/Konsultan Hukum beralamat di Law Office "TEUKU RIZKIANSYAH, S.H., ASSOCIATES" Jl. Sidokabul Gang Poncowolo No. 39A, Sorosutan, Umbulharjo Yogyakarta, sebagai **Para Penggugat**;

L a w a n :

1. **PT. BANK CENTRAL ASIA (BCA) Tbk CABANG UTAMA PURWOKERTO** Beralamat di Jl. Jenderal Soedirman No. 319 A, Brubahan, Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Yimur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, 53116, dalam hal ini **ERWAN YURIS ANG** Dan **SUBUR TAN**, bertindak dalam kedudukan masing-masing selaku Direktur dari dan oleh karena itu berhak bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor pusat di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat, memberikan kuasa kepada: **ANGGARDINI SWADARI** dan **WAHYU HARIATMANTO** berturut-turut selaku kepala Kantor dan Kepala Pengembangan Bisnis Cabang KCU Yogyakarta PT. Bank Central Asia Tbk, berdasarkan Surat Kuasa No.: 665/ST/DIR/2020 tanggal 11 November 2020, dalam hal ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada : **EKO HINDARTO, ENDARTO PUTRAJAYA, DHINA CRISTY HAPSARI, JUANVRICO GUNAWAN GOUW, ARIEF CAHYONO, BASILIUS ADITYAS WICAKSANA, MITA RATNASARI**, berdasarkan Surat Kuasa Nomor.: 1393/HKM/2020 tanggal 16 November 2020, sebagai **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 51 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Pwt



2. **PT. BALAI TUNJUNGAN**, beralamat di Jalan Wolter Mongisidi No.01
Km.01 RT.01/RW.05 Kelurahan Banjardowo, Kecamatan Genuk,
Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat II**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 02 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 04 November 2020 dengan nomor Register 74/Pdt.G/2020/PN Pwt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah Suami istri **Pemilik yang sah** atas Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di tanah pekarangan di atasnya berdiri dua buah rumah tembok yang beratap genting berlantai tegel tersebut dalam **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1137, luas 605 M2** terletak di Daerah Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Selatan, Kelurahan Purwokerto Kidul atas nama **PENGGUGAT/JUKE CELLIA WIJAYA;**

dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : RASWAN;

Sebelah Timur : SILUN DAN HO LIE MING;

Sebelah Selatan : JALAN PRAMUKA;

Sebelah Barat : SOLECHAN DAN DALDIRI;

Selanjutnya mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa;

2. Bahwa PARA PENGGUGAT pada awalnya sekitar Bulan Juni 2017 PENGGUGAT mengajukan pinjaman Kredit kepada TERGUGAT I sebesar **Rp. 4.000.000.000,- (Empat Milyar Rupiah)**, pada saat itu PARA PENGGUGAT seorang Pengusaha yang usahanya sedang dalam keadaan sehat sehingga PARA PENGGUGAT percaya diri untuk melakukan Pinjaman kepada TERGUGAT 1/**PT. BANK CENTRAL ASIA (BCA) CABANG UTAMA PURWOKERTO** Jl. Jendral Soedirman No. 319 A, Brubahan, Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, tetapi ironisnya dikarenakan adanya ketidak stabilan Ekonomi di beberapa wilayah Republik Indonesia dan Nilai Tukar Rupiah terus melemah dengan USD serta kebetulan saat ini PARA PENGGUGAT mengalami Musibah yaitu adanya permasalahan hukum (Korban Penipuan) yang sedang dihadapi oleh PARA PENGGUGAT



sehingga hal hal tersebut berdampak kepada pembayaran kewajiban angsuran PARA PENGGUGAT yang ada di PT. BANK CENTRAL ASIA (BCA) Cabang utama Purwokerto;

3. Bahwa pada tanggal 16 Juni 2017 mengajukan pinjaman kredit kepada **PT. BANK CENTRAL ASIA (BCA) CABANG UTAMA PURWOKERTO** Jl. Jendral Soedirman No. 319 A, Brubahan, Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah (TERGUGAT I) tetapi anehnya sampai dengan Gugatan ini diajukan ke Pengadilan PARA PENGGUGAT tidak pernah menerima segala bentuk Surat Perjanjian dari TERGUGAT I yaitu diantaranya:
 - a. Akta Perjanjian Kredit;
 - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - c. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama;
 - d. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua;
 - e. **Perincian Tertulis dan Resmi dari TERGUGAT I Selaku Debitur tentang Pokok Hutang/Sisa Hutang, Jumlah Angsuran yang telah dibayar, Bunga dan Denda yang dibebankan kepada PARA PENGGUGAT (Kreditur);**
4. Bahwa pada awalnya PARA PENGGUGAT menjalani angsuran sebagai Nasabah yang Kooperatif sudah mengangsur dengan normal dan tepat waktu sehingga angsuran yang masuk ke TERGUGAT I kurang lebih **Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah)** per bulan yang mana jumlah uang yang sudah disetorkan kepada TERGUGAT I adalah **Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah)** dikali **25 bulan** angsuran yaitu sebesar **Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah)** kemudian ditambah dengan jumlah **PINALTY FEB dan administrasi provisi, asuransi dan lain lain** kurang lebih sebesar **Rp. 78.964.388 (tujuh puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh delapan rupiah)** maka total keseluruhan uang PARA PENGGUGAT yang masuk kepada TERGUGAT I adalah sebesar **Rp. 928.964.388,24 (sembilan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh delapan koma dua puluh empat rupiah);**
5. Bahwa PARA PENGGUGAT setelah menerima pinjaman sebesar Rp. **4.000.000.000 (empat milyar rupiah)** Pada tahun sekitar 2017, serta PARA PENGGUGAT telah mengangsur selama 25 (dua puluh lima) bulan sebanyak **Rp. 34.000.000 (tiga puluh empat juta rupiah)** beserta **PINALTY FEE dan administrasi provisi, asuransi dan lain lain sehingga**



apabila di Total secara keseluruhan dari Bulan JUNI tahun 2017 sampai dengan Maret 2020 maka jumlah uang yang disetorkan oleh PARA PENGGUGAT kepada tergugat i yaitu sebesar Rp. 928.964.388,24 {sembilan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh delapan koma dua puluh empat rupiah};

6. Bahwa dengan tidak diberikannya informasi seluruh Perjanjian Kredit yang merupakan Hak dari PARA PENGGUGAT oleh Pihak TERGUGAT I, maka PARA PENGGUGAT telah dirugikan secara moril dan materil karena tidak mengetahui dengan jelas beban hutang yang ditanggungnya, yaitu Bunga dan denda yang telah ditetapkan oleh TERGUGAT I merupakan Bunga Berbunga atau tidak, serta Denda yang ditetapkan oleh TERGUGAT I sudah **sesuaikah** dengan peraturan Perundang -Undangan yang berlaku?, dengan demikian TERGUGAT I telah melanggar **asas keterbukaan dan transparansi data** yang diatur oleh undang-undang Perbankan maupun peraturan Bank Indonesia serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang mana Data Perjanjian tersebut merupakan Hak dari pada Nasabah (PARA PENGGUGAT);
7. Bahwa PARA PENGGUGAT telah menerima beberapa surat Peringatan dari TERGUGAT II tetapi puncaknya yaitu pada awal bulan Maret 2020 PARA PENGGUGAT mendapatkan surat peringatan dari PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk KCP Yogyakarta dengan Nomer 0565/YOG/2020 tertanggal 21 Juni 2020 tentang Pemberitahuan pelunasan pinjaman yang harus dibayar oleh PENGGUGAT **totalnya** sebesar **Rp 3.906.621.555,18, (tiga milyar sembilan ratus enam juta enam ratus dua puluh satu ribu lima ratus lima puluh lima koma delapan belas rupiah)** ketika PARA PENGGUGAT mendapat surat pemberitahuan tersebut, **betapa terkejut dan kecewa PARA PENGGUGAT dan keluarganya**, dikarenakan PARA PENGGUGAT merasa hutang pokok PARA PENGGUGAT adalah **Rp.4.000.000.000,- (Empat Milyar Rupiah)** yang mana PARA PENGGUGAT telah mengangsur selama 25 (dua puluh lima) bulan beserta PINALTY FEE dan administrasi provisi, asuransi dan lain lain sebesar **Rp. 928.964.388,24 [sembilan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh delapan koma dua puluh empat rupiah]** sehingga muncul pertanyaan yang mendalam dari PARA PENGGUGAT, Mengapa kewajiban PARA PENGGUGAT tidak berkurang sama sekali bahkan kewajibannya bertambah menjadi banyak sehingga akibatnya PARA PENGGUGAT merasa telah dirugikan;



8. Bahwa terhadap angsuran tersebut PARA PENGGUGAT telah melakukan pembayaran sebanyak **Rp. 928.964.388,24 [sembilan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh delapan koma dua puluh empat rupiahj]** sampai dengan gugatan ini diajukan, **tetapi oleh TERGUGAT I terhadap Angsuran PARA PENGGUGAT yang sudah dibayarkan tersebut tidak dimasukkan dalam perincian perhitungan Pelunasan Kewajiban pembayaran hutang oleh TERGUGAT I hal itu merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I;**
9. Bahwa TERGUGAT I juga terkesan tidak profesional dan tidak memenuhi rasa kemanusiaan dan keadilan dikarenakan seorang pengusaha muda yang baru merintis usaha dibidang salon kecantikan dan persewaan baju pengantin *Bridal* kenapa diterapkan jenis pinjaman dengan bunga sangat tinggi seharusnya PARA PENGGUGAT diberikan fasilitas kredit seperti Kredit modal kerja (KMK) atau Kredit Usaha Rakyat (KUR) dengan bunga rendah dan merakyat, karena tidak mungkin PARA PENGGUGAT yang meminta sendiri Fasilitas pinjaman tersebut karena PARA PENGGUGAT dari segi SDM saja kurang karena hanya tamatan SMA, sehingga dengan adanya fasilitas pinjaman kredit berupa dengan bunga tinggi maka Pihak PARA PENGGUGAT telah dirugikan;
10. Bahwa atas Perbuatan TERGUGAT I yang telah menetapkan **jumlah nilai pelunasan pinjaman sebesar Rp 3.906.621.555,18,- (tiga milyar sembilan ratus enam juta enam ratus dua puluh satu ribu lima ratus lima puluh lima koma delapan belas rupiah),** adalah merupakan **Perbuatan MelawanHukum dan tindakan TERGUGAT I tersebut jauh dari rasa Keadilan dan Kemanusiaan oleh karena itu PARA PENGGUGAT merasa keberatan dantelah dirugikan;**
11. Bahwa tanpa adanya komunikasi dan musyawarah Antara debitur maupun kreditur secara tiba tiba pada tanggal 15 Oktober 2020 PARA PENGGUGAT mendapatkan surat Pemberitahuan dari **PT. BALAI TUNJUNGAN** yang menyatakan sehubungan dengan SPK No.l237/KWII/2020 tertanggal 06 Oktober dari **PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk** akan dengan segera melakukan proses pra Lelang terhadap tanah obyek sengketa dengan SHM No. 1137 LT. 605 m2 terletak di Daerah Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, KecamatanPurwokerto Selatan, Kelurahan Purwokerto Kidul atas nama **PENGGUGAT/JUKE CELLIA WIJAYA, betapa terkejut dan kecewanyaPARA PENGGUGAT ditengah kesulitan ekonomi dan dimasa pandemi covid-19 TERGUGAT I secara sepihak mengajukan**



Pra Lelang bahkan persiapan Lelang dengan Nilai lelang yang tidak jelas;

12. Bahwa menurut perhitungan Nilai *appraisal* dan Harga Pasaran Umum setempat terhadap nilai objek sengketa adalah senilai **Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah)**. Hal itu dapat dibuktikan pada saat pengajuan awal kredit pada bulan Juni 2017 pihak TERGUGAT I telah berani mencairkan pinjaman kredit sebesar **Rp4.000.000.000,- (empat milyar rupiah)** yang notabene nilai pencairan tersebut adalah 50-70% dari harga pasaran tanah objek sengketa tersebut yang apabila dihitung paling sedikit dengan angka perbandingan 50% maka dapat disimpulkan harga tanah tersebut pada tahun 2017 adalah sebesar **Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah)**. Sekarang adalah tahun 2020 apabila dihitung kenaikan harga tanah pertahunnya sebesar 10% maka dapat diketahui harga tanah tersebut saat ini mengalami kenaikan sebesar 30% yang apabila dirupiahkan menjadi **Rp. 10.400.000.000,- (sepuluh milyar empat ratus juta rupiah)**, sehingga sangat keterlaluan apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II melelang asset tersebut dengan harga dibawah **Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah)** apabila hal itu tetap dilakukan maka sangat jelas dan sah meyakinkan perbuatan PARA TERGUGAT tersebut adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechmatige Daad)**; yang mana kerugian terbesar dialami oleh PARA PENGGUGAT;
13. Bahwa ditariknya TERGUGAT II dalam gugatan ini dikarenakan dalam hal ini melakukan pra-lelang tanpa memberitahu dan berkomunikasi untuk bermusyawarah kepada PARA PENGGUGAT terlebih dahulu, **Sehingga Perbuatan TERGUGAT dan TERGUGAT II tersebut iauh dari rasa Keadiiandan Kemanusiaan** sehingga dalam Pra lelang dan Lelang tersebut PARA PENGGUGAT merasa keberatan dan telah dirugikan;
14. Bahwa **PT. BANK CENTRAL ASIA (BCA) CABANG UTAMA PURWOKERTO** Jl.Jendral Soedirman No.319A, Brubahan, Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah sebagai Kreditur (TERGUGAT I) dan Kepala Kantor **PT. BALAI TUNJUNGAN (TERGUGAT II)** Beralamat di Jalan Wolter Mongisidi No.01 Km.01 RT.01/RW.05 Kelurahan Banjardowo, Kecamatan Genuk, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)** terhadap PARAPENGGUGAT dengan menawarkan Harga pelunasan yang tidak wajar padahal pada kenyataannya tidak demikian sehingga PARA PENGGUGAT merasa dirugikan, terlebih lagi Pihak **PT. BANK CENTRAL ASIA (BCA) CABANG UTAMA**



PURWOKERTO (TERGUGAT I) sebagai Kreditur seharusnya telah memperhitungkan dengan sangat hati-hati berdasarkan asas kehati-hatian terhadap kondisi ekonomi dan kemampuan dari Nasabah atau **PARA PENGGUGAT** dengan dibandingkan dengan Nilai objek Jaminan yang tersebut **pasti mampu untuk melunasi pelunasan hutang kepada TERGUGAT I. Ironisnya tanpa rasa pri-kemanusiaan dan keadilan PT. BANK CENTRAL ASIA (BCA) CABANG UTAMA PURWOKERTO** Debitur dan **PT. BALAI TUNJUNGAN** langsung ingin melelang obyek jaminan **PENGGUGAT** tanpa mempertimbangkan keadaan yang dialami oleh **PARA PENGGUGAT** serta itikad baik dari **PARA PENGGUGAT** selama ini, sehingga hal yang dilakukan oleh **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** tersebut ialah dari rasa **Keadilan dan Kemanusiaan**;

15. Bahwa **PARA PENGGUGAT** telah memblokir obyek jaminan Hutang berupa Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, dikantor Pertanahan/Agraria Kabupaten Banyumas sebagaimana tersebut dalam **SHM no 1137, Surat Ukur tanggal 8/08/1996 No. 4967/1996, seluas 605 m2, atas nama JUKE CELLIA WIJAYA** dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan **RASWAN**;
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan **Jalan PRAMUKA**;
Sebelah Barat : Berbatasan dengan **SOLEHAN DAN DALDIRI**;
Sebelah Timur : Berbatasan dengan **HO LIE MING DAN SILUN**;

16. Bahwa *dengan akan dilelangnya* obyek sengketa oleh **TERGUGAT I** melalui **TERGUGAT II** tersebut ternyata telah **merugikan dan mengorbankan Hak Asasi PARA PENGGUGAT**, sehingga perbuatan **TERGUGAT I** tersebut telah memenuhi unsur-unsur **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige Dood)** terhadap **PARA PENGGUGAT**;

17. Bahwa akibat Perbuatan **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** tersebut, **PARA PENGGUGAT** mengalami **kerugian baik Materiil maupun Moriil** yang apabila diperhitungkan adalah sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

Adalah kerugian akibat pokok, bunga dan denda yang tidak jelas tersebut yaitu sisa pokok hutang **PARA PENGGUGAT** yang seharusnya sebesar **Rp. 3.071.035.611,76,- (tiga milyar tujuh puluh satu juta tiga puluh lima ribu enam ratus sebelas koma tujuh puluh enam rupiah)** tanpa alasan yang jelas menjadi **Rp 3.906.621.555,18,- (tiga milyar sembilan ratus enam juta enam ratus dua puluh satu ribu lima ratus lima puluh lima koma delapan belas rupiah)**, sedangkan harga aset tersebut **Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah)**



sehingga PARA PENGGUGAT mengandung kerugian sebesar **Rp. 4.928.964.388,24 (Empat milyar Sembilan ratus dua puluh delapan juta Sembilan ratus enam puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh delapan koma dua puluh empat rupiah);**

b. Kerugian Immateriil;

Adalah Kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT karena **merasa dipermainkan harga dirinya**, karena harus menanggung malu di depan keluarga dan masyarakat karena dianggap tidak bisa membayar hutang, apabila hal ini di perhitungkan dengan uang senilai **Rp. 1.000.000.000,- {satu milyar rupiah};**

Sehingga total jumlah kerugian PARA PENGGUGAT baik materiil maupun immateriil adalah sebagai berikut:

Rp. 4.928.964.388,24,- + 1.000.000.000,- = Rp. 5. 928.964.388,24,- (lima milyar Sembilan ratus dua puluh delapan juta Sembilan ratus enam puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh delapan koma duapuluh empat rupiah);

18. Bahwa **PT. BANK CENTRAL ASIA (BCA) CABANG UTAMA PURWOKERTO** sebagai Debitur (TERGUGAT I) telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)** terhadap PARA PENGGUGAT dengan menetapkan **jumlah nilai pelunasan pinjaman/ Hutang yang harus dibayar oleh PARA PENGGUGAT sebesar Rp 3.906.621.555,18,- (tiga milyar sembilan ratus enam juta enam ratus dua puluh satu ribu lima ratus lima puluh lima koma delapan belas rupiah),** tindakan tersebut jauh dari rasa Keadilan dan Kemanusiaan oleh karena itu PARA PENGGUGAT merasa keberatan dan telah dirugikan;

19. Bahwa atas perbuatan PARA TERGUGAT tersebut kami mohon agar Majelis Hakim Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar **Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah)** setiap harinya dari keterlambatan/ lalai dalam melaksanakan putusan, terhitung sejak dimulai putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

20. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT adalah Gugatan yang didukung dengan bukti-bukti yang otentik dan benar serta dapat dipertanggungjawabkan maka PARA PENGGUGAT mohon agar gugatan PARA PENGGUGAT dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi; Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini PARA PENGGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto untuk menerima, memeriksa dan selanjutnya menjatuhkan Putusan dengan Amarnya sebagai berikut;

DALAM PROVISI;

1. Menghukum kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk **MEMBATALKAN LELANG dan Pra Lelang** terhadap Tanah Pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No 1137, Surat Ukur tanggal 8/08/1996 No. 4967/1996, seluas 605 m2, atas nama JUKE CELLLA WIJAYA, dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan RASWAN;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan JALAN PRAMUK;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan SOLEHAN DAN DALDIR

Sebelah Timur : Berbatasan dengan HO LIE MING DAN SIHUN

DALAM KONVENSI;

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. *Menyatakan demi* Hukum bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechmatige Daad);**
3. Menyatakan secara hukum bahwa Tanah Pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No 1137, Surat Ukur tanggal 8/08/1996 No. 4967/1996, seluas 605 m2, atas nama JUKE CELLIA WIJAYA, dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan RASWAN;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan JALAN PRAMUKA;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan SOLEHAN DAN DALDIRI ;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan HO LIE MING DAN SIHUN

Adalah Tanah Obyek Sengketa

4. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian Materiil maupun Immateriil secara tunai kepada PARA PENGGUGAT sebesar :

a. Kerugian materiil:

Adalah kerugian akibat bunga dan denda yang tidak jelas tersebut yaitu sisa pokok hutang PARA PENGGUGAT yang seharusnya sebesar **Rp. 3.071.035.611,76,- (tiga milyar tujuh puluh satu juta tiga puluh lima ribu enam ratus sebelas koma tujuh puluh enam rupiah)** tanpa alasan yang jelas menjadi **Rp 3.906.621.555,18,- (tiga milyar sembilan ratus enam juta enam ratus dua puluh satu ribu lima ratus lima puluh lima koma delapan belas rupiah),** sedangkan

Halaman 9 dari 51 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Pwt

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)



harga aset tersebut **Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah)** sehingga PARA PENGGUGAT mengandung kerugian sebesar **Rp. 4.928.964.388,24 (empat milyar sembilan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh delapan koma dua puluh empat rupiah);**

b. Kerugian Immateriil;

Adalah Kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT karena **merasa dipermainkan harga dirinya**, karena harus menanggung malu di depan keluarga dan masyarakat karena dianggap tidak bisa membayar hutang, apabila hal ini di perhitungkan dengan uang senilai **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**

Sehingga total jumlah kerugian PARA PENGGUGAT baik materiil maupun immateriil adalah sebagai berikut:

Rp. 4.928.964.388,24,- + 1.000.000.000,- =Rp.5. 928.964.388,24,- (lima milyar sembilan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh delapan koma dua puluh empat rupiah);

5. Menghukum PARA TERGUGAT untuk Tunduk Pada putusan ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar **Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah)** setiap harinya dari keterlambatan/lalai dalam melaksanakan putusan, terhitung sejak dimulai putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dengan adanya perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang sedail - adilnya. (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat I masing-masing menghadap kuasanya sedangkan Tergugat II tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan dengan menunjuk **Vilia Sari, S.H., M.Kn**, Hakim pada Pengadilan Negeri Purwokerto, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Februari 2021 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut meskipun Tergugat II tidak pernah hadir namun pihak Tergugat I tetap berkehendak untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

PENDAHULUAN:

Bahwa sebelum TERGUGAT I menanggapi dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT I akan menyampaikan latar belakang hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT, sebagaimana dalam Pendahuluan di bawah ini;

1. Bahwa PENGGUGAT I (Juke Cellia Wijaya) merupakan debitur dari TERGUGAT I (PT Bank Central Asia Tbk.) yang telah memperoleh fasilitas kredit berupa:

Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dengan jumlah pokok sebesar Rp. 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);

berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 17 tanggal 16 Juni 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT I selaku debitur beserta dengan PENGGUGAT II selaku suaminya yang memberikan persetujuan, di hadapan Maria Emelia Widyanti Iskandar, S.H., Notaris di Kabupaten Banyumas (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**");

2. Bahwa untuk menjamin pembayaran/pelunasan kembali atas fasilitas kredit tersebut di atas, PARA PENGGUGAT telah menyerahkan agunan sebagaimana ditegaskan dalam **Pasal 6 Perjanjian Kredit**, berupa:

*Sebidang tanah dan/atau bangunan seluas 605 m² (enam ratus lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam **Sertipikat Hak Milik No. 1137/Purwokerto Kidul, tercatat atas nama Juke Cellia Wijaya, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan***



Purwokerto Selatan, Desa/Kelurahan Purwokerto Kidul, demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan atau akan didirikan, ditanam, dan ditempatkan di atas tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya, dan undang-undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan (selanjutnya disebut “Objek Jaminan”);

3. Bahwa Objek Jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (in casu TERGUGAT I) oleh PENGGUGAT I selaku pemiliknya dengan persetujuan dari PENGGUGAT II selaku suaminya, berdasarkan:

Sertipikat Hak Tanggungan No. 07268/2017 tanggal 18 Oktober 2017 dengan kepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 154/2017 tanggal 13 Juli 2017, yang dibuat dihadapan Maria Emelia Widyanti Iskandar, S.H., PPAT di Kabupaten Banyumas jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 43/2017 tanggal 16 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Maria Emelia Widyanti Iskandar, S.H., Notaris di Kabupaten Banyumas, untuk Peringkat I (pertama) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);

Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT I oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, maka secara hukum pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“**UU Hak Tanggungan**”);

4. Bahwa **sejak bulan Agustus 2019 PENGGUGAT I selaku debitur mulai tidak tertib/lalai dalam melaksanakan kewajibannya membayar angsuran**, di mana PENGGUGAT I baru membayar angsuran bulan Agustus 2019 pada bulan September 2019, sedangkan angsuran bulan September 2019 baru dibayar pada bulan Desember 2019, dan sejak saat itu PENGGUGAT I tidak pernah lagi melakukan pembayaran angsuran sepeser pun kepada TERGUGAT I;

Mengenai adanya kelalaian pembayaran angsuran tersebut faktanya juga telah diakui sendiri oleh PARA PENGGUGAT melalui dalil Posita angka 2, yang menyatakan bahwa:

Halaman 12 dari 51 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Pwt



"... pada saat itu PARA PENGGUGAT seorang pengusaha yang usahanya sedang dalam keadaan sehat sehingga PARA PENGGUGAT percaya diri untuk melakukan pinjaman kepada TERGUGAT I/PT BANK CENTRAL ASIA (BCA) CABANG UTAMA PURWOKERTO Jl. Jendral Soedirman No. 319A, Brubahan, Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, tetapi ironisnya dikarenakan adanya ketidak stabilan ekonomi di beberapa wilayah Republik Indonesia dan Nilai Tukar Rupiah terus melemah dengan USD serta kebetulan saat ini PARA PENGGUGAT mengalami musibah yaitu adanya permasalahan hukum (korban penipuan) yang sedang dihadapi oleh PARA PENGGUGAT sehingga hal-hal tersebut berdampak kepada pembayaran kewajiban angsuran PARA PENGGUGAT yang ada di PT BANK CENTRAL ASIA (BCA) Cabang Utama Purwokerto";

5. Atas tindakan kelalaian/wanprestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT I tersebut, TERGUGAT I telah berulang kali berupaya mengingatkan PENGGUGAT I baik secara lisan maupun tertulis agar segera memenuhi kewajibannya membayar utang, antara lain sebagaimana dibuktikan melalui Surat Teguran dan Surat Peringatan yang telah disampaikan sampai sebanyak 5 (lima) kali, yaitu :
- Surat No. 1685/YOG/2019 tertanggal 30 Oktober 2019 Perihal : Teguran Keterlambatan Pembayaran Angsuran KPR;
 - Surat No. 035/YOG/2020 tertanggal 13 Januari 2020 Perihal : Teguran Keterlambatan Pembayaran Angsuran KPR;
 - Surat No. 0256/YOG/2020 tertanggal 12 Maret 2020 Perihal : Peringatan I (Pertama);
 - Surat No. 0319/YOG/2020 tertanggal 23 Maret 2020 Perihal : Peringatan II (Kedua);
 - Surat No. 0565/YOG/2020 tertanggal 21 Juni 2020 Perihal : Peringatan III (Ketiga);

Adapun dalam masing-masing Surat Peringatan tersebut TERGUGAT I telah mencantumkan perincian yang jelas dan lengkap mengenai jumlah utang PENGGUGAT I baik pokok, bunga maupun dendanya, serta mengingatkan adanya konsekuensi hukum lelang eksekusi terhadap agunan apabila kewajiban pembayaran utang tersebut tidak dilaksanakan; Namun ternyata meskipun telah diingatkan dan ditagih dengan Surat Teguran dan Surat Peringatan sampai sebanyak 5 (lima) kali, faktanya



PENGGUGAT I tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang kepada TERGUGAT I, sehingga status kredit/pinjaman PENGGUGAT I benar-benar menjadi macet tanpa ada kejelasan sama sekali mengenai cara dan waktu penyelesaiannya;

6. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa PENGGUGAT I selaku debitur telah melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi) sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 10 Perjanjian Kredit**, yang menyatakan bahwa

- **Pasal 10.1. Perjanjian Kredit:**

*“Menyimpang dari ketentuan pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian **seluruh Utang Debitor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian dibawah ini:***

*a. **Kelalaian Debitor untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit;***

b.dst.”

- **Pasal 10.2. Perjanjian Kredit :**

*“**Apabila Debitor berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan Debitor lalai melaksanakannya maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian Debitor** sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita”;*

- **Pasal 10.3. Perjanjian Kredit:**

*“**Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.2 Perjanjian Kredit maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap Debitor dan/atau harta kekayaannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan**”;*



7. Bahwa mengingat PENGGUGAT I telah jelas-jelas melakukan tindakan kelalaian (*wanprestasi*) dan tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang meskipun telah ditagih dengan Surat Teguran dan Surat Peringatan sampai sebanyak 5 (lima) kali, maka dalam rangka memperoleh penyelesaian/pelunasan atas tunggakan utang PENGGUGAT I tersebut, TERGUGAT I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan telah menggunakan haknya dengan mengajukan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan sesuai ketentuan Pasal 6 *jo.* Pasal 20 ayat 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Pasal 10.3 Perjanjian Kredit; Adapun rencana lelang tersebut saat ini masih menunggu penetapan jadwal lelang, sehingga belum dapat dikirimkan surat pemberitahuan tanggal lelang kepada PARA PENGGUGAT;
8. Dengan demikian, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dalam hal ini terdapat fakta hukum bahwa:
 - PENGGUGAT I adalah debitur yang telah melakukan cidera janji / *wanprestasi* terhadap Perjanjian Kredit;
 - TERGUGAT I adalah kreditur pemegang hak tanggungan yang telah dirugikan atas perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh PENGGUGAT I;
 - Tindakan TERGUGAT I yang mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan adalah sah sesuai ketentuan Pasal 6 *jo.* Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Pasal 10.3. Perjanjian Kredit;

Demikian Pendahuluan yang dapat TERGUGAT I sampaikan, selanjutnya TERGUGAT I akan menanggapi dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT, sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

9. **PERMOHONAN PROVISI PARA PENGGUGAT TIDAK BERALASAN MENURUT HUKUM UNTUK DIKABULKAN KARENA TELAH MENGENAI MATERI POKOK PERKARA;**

Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas tuntutan Provisi PARA PENGGUGAT yang meminta agar proses pra-lelang dan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan dinyatakan batal, karena:

Tuntutan provisi, sebagaimana diatur dalam **Pasal 191 RBG / Pasal 180 HIR** diartikan sebagai tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir Dalam Pokok Perkara dijatuhkan, sehingga secara hukum putusan **provisi tersebut tidak boleh mengenai materi pokok perkara**, tetapi hanya



terbatas mengenai tindakan sementara seperti berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan dengan ancaman membayar uang paksa; Hal ini sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1788K/Sip/1976** dan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976** yang pada intinya berbunyi bahwa;

“Gugatan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari Hakim mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara, gugatan provisi yang berisi/mengenai pokok perkara harus ditolak”;

Adapun dalam gugatan aquo PARA PENGGUGAT mengajukan tuntutan Provisi agar proses pra-lelang dan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan dinyatakan batal, di mana faktanya **tuntutan provisi tersebut jelas-jelas telah mengenai materi pokok perkara**, karena sebagaimana dapat dilihat dalam Posita gugatan bahwa PARA PENGGUGAT intinya keberatan dan mempermasalahkan tentang proses lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dalam rangka penyelesaian utang PENGGUGAT I;

Oleh karena itu, berdasarkan kaedah hukum dalam **Pasal 191 RBG / Pasal 180 HIR** serta **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1788K/Sip/1976** dan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976** tersebut, maka **tuntutan provisi PARA PENGGUGAT yang telah menyangkut pokok perkara tersebut secara hukum patut ditolak;**

Lagipula, tuntutan Provisi mengenai pembatalan lelang eksekusi tersebut juga nyata-nyata **bertentangan** dengan ketentuan **Pasal 27 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/PMK.06/2020)**, yang menyebutkan bahwa:

- “(1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain **selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan** yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan;*
- (2) Pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:*
 - a. ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan 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 pembebanan hak tanggungan”;

Dengan demikian, sesuai ketentuan PMK 213/PMK.06/2020 sebagaimana dikutip di atas, maka adanya gugatan aquo yang diajukan oleh **PARA PENGGUGAT** selaku debitor sekaligus tereksekusi secara hukum tidak menjadi alasan untuk membatalkan proses pra-lelang dan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang akan dijalankan;

DALAM EKSEPSI:

10. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSUUR LIBEL*);

Bahwa berdasarkan Petitum Gugatan angka 2, diketahui bahwa gugatan aquo merupakan gugatan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum. Akan tetapi setelah mencermati dalil-dalil Posita Gugatan, ternyata **PARA PENGGUGAT** hanya menyebutkan bahwa perbuatan TERGUGAT I jauh dari rasa keadilan dan kemanusiaan, namun **PARA PENGGUGAT** tidak dapat menyebutkan dan/atau menjelaskan ketentuan hukum apa dan/atau pasal apa yang telah dilanggar oleh TERGUGAT I;

Hal ini menunjukkan bahwa gugatan aquo mengandung cacat formil sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscur libel*) karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum aquo telah diajukan tanpa dasar hukum yang jelas dan hanya didasarkan pada rasa keadilan dan kemanusiaan menurut standar/penilaian dari sisi **PARA PENGGUGAT** saja;

Padahal sesuai ketentuan pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 283 RBG, bahwa menjadi kewajiban **PARA PENGGUGAT** selaku pihak yang mendalilkan untuk membuktikan, apakah perbuatan TERGUGAT I tersebut benar-benar telah memenuhi unsur-unsur dari suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata, berupa :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. **Perbuatan tersebut melawan hukum**, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesucilaan (*goede zeden*), atau perbuatan yang bertentangan dengan



sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu ada unsur kesengajaan, atau ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*recht vaar digingsgrond*), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;
4. **Adanya kerugian bagi korban;**
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Namun faktanya dalam gugatan *aquo*, terbukti PARA PENGGUGAT hanya dapat mendalilkan saja tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, namun tidak dapat memberikan penjelasan fakta hukum mengenai ketentuan hukum apa yang dilanggar;

Oleh karena itu **sangat patut dan beralasan apabila majelis hakim yang terhormat menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT *aquo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*)**, sesuai Yurisprudensi sebagai berikut:

- **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970**, yang menyebutkan :
"Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima";
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974**, yang pada intinya menyatakan:
"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima".

11. GUGATAN PARA PENGGUGAT *PREMATURE*;

Bahwa mencermati dalil Posita angka 12 dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum *aquo*, disebutkan bahwa:

*"... Sekarang adalah tahun 2020 apabila dihitung kenaikan harga tanah per tahunnya sebesar 10% maka dapat diketahui harga tanah tersebut saat ini mengalami kenaikan 30% yang apabila dirupiahkan menjadi Rp. 10.400.000.000,- (sepuluh miliar empat ratus juta rupiah), sehingga **sangat keterlaluan apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II melelang aset tersebut dengan harga di bawah Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah). Apabila hal itu tetap dilakukan maka sangat jelas dan sah meyakinkan perbuatan PARA TERGUGAT tersebut adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatiga daad) yang mana kerugian terbesar dialami oleh PARA PENGGUGAT"**;*



Posita Gugatan tersebut di atas mendalilkan dugaan/kemungkinan nilai limit lelang ditetapkan di bawah Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah) pada lelang yang akan dilakukan di masa yang akan datang, sehingga hal tersebut adalah mengenai sesuatu yang belum terjadi;

Hal ini sejalan dengan fakta yang TERGUGAT I sampaikan dalam dalil Pendahuluan angka 7, bahwa permohonan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan yang diajukan oleh TERGUGAT I saat ini masih menunggu penetapan jadwal lelang (belum dilaksanakan);

Dengan demikian, terdapat fakta hukum yang jelas bahwa perbuatan melawan hukum yang menjadi dasar diajukannya gugatan aquo faktanya belum terjadi, sehingga gugatan PARA PENGGUGAT aquo adalah gugatan yang premature, dan oleh karenanya sangat layak/patut serta beralasan hukum yang kuat apabila TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

DALAM POKOK PERKARA:

12. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian Pendahuluan, Provisi dan Eksepsi di atas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT I dalam Pokok Perkara ini;
13. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I;
14. Bahwa terhadap dalil PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 1, 2 dan 11 yang intinya menyampaikan latar belakang terjadinya hubungan utang piutang di antara TERGUGAT I selaku kreditur dan PARA PENGGUGAT selaku debitur serta kelalaian PENGGUGAT I dalam membayar angsuran (wanprestasi) sehingga TERGUGAT I mengajukan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan, maka pada prinsipnya hal-hal tersebut telah TERGUGAT I tanggap melalui uraian dalam Pendahuluan angka 1 s/d 7 di atas dan TERGUGAT I menolak secara tegas dalil-dalil PARA PENGGUGAT untuk selebihnya yang tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum sebagaimana disampaikan oleh TERGUGAT I dalam Pendahuluan tersebut;
15. Bahwa sangat tidak benar sehingga TERGUGAT I menolak secara tegas dalil Posita angka 3 dan 6 yang menyatakan bahwa : *TERGUGAT I telah melanggar asas keterbukaan dan transparansi data karena tidak memberikan segala bentuk surat perjanjian berupa Akta Perjanjian Kredit,*



Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan kepada PARA PENGGUGAT, karena:

Sebagaimana juga diketahui oleh PARA PENGGUGAT, bahwa Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT;

Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 16 ayat 1 huruf (b) dan (d) jo. Pasal 57 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris** yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, telah disebutkan dan diatur secara jelas bahwa:

*“Dalam menjalankan jabatannya, **Notaris wajib:***

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;*
 - b. **membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;***
 - c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;*
 - d. **mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;***
 - e. ...*
- (dst).”*

*“**Grosse Akta, Salinan Akta, Kutipan Akta Notaris, atau pengesahan surat di bawah tangan yang dilekatkan pada akta yang disimpan dalam Protokol Notaris, hanya dapat dikeluarkan oleh Notaris yang membuatnya, Notaris Pengganti, atau pemegang Protokol Notaris yang sah;***

Dan sesuai ketentuan **Pasal 21 ayat 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah** yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, juga telah disebutkan dan diatur bahwa :

*“3.**Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu:***

- a. **lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan***



b. lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya”;

Dengan demikian, berdasarkan 2 (dua) ketentuan hukum tersebut di atas, maka jelas bahwa asli Akta yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan Notaris/PPAT (minuta akta) wajib disimpan oleh Notaris/PPAT yang bersangkutan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diterbitkan dan diberikan salinannya oleh Notaris/PPAT yang membuat dokumen tersebut (bukan oleh TERGUGAT I selaku bank kreditur);

Oleh sebab itu, jelas sangat keliru apabila PARA PENGGUGAT menuntut/meminta Akta atau Salinan Akta Perjanjian Kredit dan APHT yang merupakan Akta Notaris/Akta PPAT kepada TERGUGAT I, karena sesuai ketentuan hukum di atas, TERGUGAT I tidak dapat menerbitkan akta/salinan akta Notaris/PPAT untuk PARA PENGGUGAT, dan dalam hal ini TERGUGAT I pun hanya mempunyai 1 (satu) salinan dari masing-masing Akta Perjanjian Kredit dan APHT yang diperoleh dari pihak Notaris/PPAT;

Sedangkan mengenai Sertipikat Hak Tanggungan, maka sebagaimana telah diatur dan disebutkan secara jelas dalam Pasal 14 ayat 5 UU Hak Tanggungan, bahwa “Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan” yang dalam hal ini adalah TERGUGAT I, sehingga PARA PENGGUGAT selaku debitur/pemberi hak tanggungan secara hukum memang tidak mendapatkan Sertipikat Hak Tanggungan;

Apabila PARA PENGGUGAT meminta dokumen-dokumen tersebut kepada TERGUGAT I, maka yang dapat TERGUGAT I berikan kepada PARA PENGGUGAT adalah hanya berupa fotokopi;

Akan tetapi faktanya, selama ini PARA PENGGUGAT tidak pernah meminta/mengambil fotokopi dokumen-dokumen tersebut kepada TERGUGAT I, padahal TERGUGAT I tidak pernah menghalang-halangi PARA PENGGUGAT untuk mendapatkan dokumen tersebut;



Dengan demikian jelas **tidak berdasar dan tidak benar** apabila PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT I melanggar asas keterbukaan dan transparansi data karena tidak memberikan Akta Perjanjian Kredit, APHT dan SHT kepada PARA PENGGUGAT padahal PARA PENGGUGAT tidak pernah menyampaikan permintaan fotokopi dokumen-dokumen tersebut kepada TERGUGAT I, sehingga sudah sepatutnya dalil tersebut ditolak;

16. Bahwa sangat tidak benar pula dalil PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 6 dan 9 yang intinya menyatakan bahwa : *TERGUGAT I telah menerapkan jenis pinjaman dengan bunga sangat tinggi kepada PARA PENGGUGAT karena PARA PENGGUGAT sebagai tamatan SMA tidak mungkin meminta sendiri fasilitas kredit tersebut serta PARA PENGGUGAT tidak pernah diinformasikan tentang bunga dan denda yang dibebankan kepada PARA PENGGUGAT*, sebab :

Perlu TERGUGAT I tegaskan, bahwa TERGUGAT I sebagai bank yang dalam menjalankan usahanya diawasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sudah jelas tidak dapat memberikan fasilitas kredit secara sembarangan tanpa didasari pada adanya permohonan dan persetujuan tertulis dari calon debitur yang bersangkutan;

Dalam hal ini, faktanya adalah PARA PENGGUGAT sendiri yang telah datang ke kantor TERGUGAT I untuk mengajukan permohonan kredit KPR dalam rangka pembelian tanah dan bangunan di Jalan Pramuka No. 22 Banyumas, sebagaimana dibuktikan dengan adanya *Formulir Aplikasi Kredit Konsumen tertanggal 08 Maret 2017 yang telah diisi dan ditandatangani oleh PENGGUGAT I*; dan berdasarkan adanya formulir permohonan tersebut maka barulah TERGUGAT I dapat mempertimbangkan dan memutuskan pemberian fasilitas kredit yang sesuai dengan permohonan dan tujuan penggunaan kredit yang diajukan oleh PENGGUGAT I;

Lagipula, sebelum dana kredit tersebut dikururkan, PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah terlebih dahulu membuat kesepakatan tertulis mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan utang piutang aquo yang dituangkan dalam klausula Perjanjian Kredit, dan dalam klausula **Pasal 2.1., Pasal 3 dan Pasal 5.4. Perjanjian Kredit** telah dicantumkan dengan menggunakan kalimat yang jelas dan tegas kesepakatan bahwa :

“2.1. BCA dengan ini menyetujui untuk memberikan Fasilitas Kredit berupa :



- Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah kepada Debitor dengan jumlah pokok sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) yang dipergunakan untuk membiayai keperluan konsumtif Debitor;

Debitor dengan ini menyetujui jumlah Fasilitas Kredit tersebut di atas;

“3.1. Atas Fasilitas Kredit tersebut di atas, Debitor wajib membayar bunga dengan suku bunga sebagai berikut :

- Untuk Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah sebesar 6,50 % (enam koma lima nol persen) per tahun yang dihitung dari jumlah Fasilitas Kredit yang telah ditarik dan belum dibayar kembali oleh Debitor;

Perhitungan bunga dilakukan secara harian atas dasar pembagi tetap 360 (tiga ratus enam puluh) hari dalam setahun dan wajib dibayar oleh Debitor kepada BCA setiap tanggal Pembayaran Bunga, yaitu pada tanggal yang sama setiap bulan bersama dengan pembayaran angsuran atas jumlah pokok Fasilitas Kredit;

3.2. Suku bunga tersebut dalam Pasal 3.1. berlaku secara tetap (fixed) selama 24 (dua puluh empat) bulan pertama terhitung sejak tanggal penarikan Fasilitas Kredit dan selanjutnya maksimal 7,38 % (tujuh koma tiga delapan persen) yang ditinjau setiap 6 (enam) bulan sekali yang berlaku selama bulan ke 25 (dua puluh lima) sampai dengan bulan ke 60 (enam puluh). Selanjutnya BCA berhak untuk melakukan peninjauan/perubahan suku bunga setiap 6 (enam) bulan sesuai dengan perkembangan moneter”;

“5.4. Atas setiap keterlambatan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga sesuai jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam pasal ini, Debitor dikenakan denda sebesar 0,2 % (nol koma dua persen) per hari atas jumlah yang terlambat dibayar tersebut. Denda tersebut wajib dibayar secara sekaligus lunas secara tunai bersamaan dengan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang tertunggak. BCA berhak setiap waktu untuk mengubah besarnya denda tanpa pemberitahuan terlebih dahulu”;

Bahwa klausula-klausula yang terdapat dalam Perjanjian Kredit sebagaimana dikutip di atas sejak awal sudah dapat dibaca, dipelajari dan



diteliti terlebih dahulu oleh PARA PENGGUGAT sebelum Perjanjian Kredit tersebut ditandatangani;

Terlebih lagi, mengingat Perjanjian Kredit di antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I dibuat secara notaril di hadapan Notaris Maria Emelia Widyanti Iskandar, S.H., maka faktanya sebelum ditandatangani oleh para pihak, Notaris telah terlebih dahulu membacakan dan menjelaskan isi Perjanjian Kredit tersebut, dan setelah PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I menyetujui setiap klausula yang ada dalam Perjanjian Kredit tersebut, barulah perjanjian itu ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I di hadapan Notaris dan saksi-saksi;

Oleh karena itu, jelas sangat tidak benar dan patut ditolak dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan seolah-olah TERGUGAT I memberikan fasilitas kredit dengan bunga dan denda tinggi tanpa diketahui/dipahami oleh PARA PENGGUGAT karena hanya tamatan SMA dan seharusnya PARA PENGGUGAT diberikan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) atau Kredit Usaha Rakyat (KUR) dengan bunga yang lebih kecil, sebab faktanya terbukti bahwa :

Pemberian fasilitas kredit dari TERGUGAT I tersebut sudah dilakukan sesuai dengan permohonan dan tujuan kredit yang diajukan oleh PENGGUGAT I, dan hal-hal terkait jenis fasilitas kredit, bunga dan denda jelas-jelas **sudah diatur dan dicantumkan dengan menggunakan kalimat yang jelas dan tegas dalam klausula Perjanjian Kredit, dan seluruh klausula Perjanjian Kredit tersebut juga telah dibaca, diketahui, dipahami dan disepakati oleh PARA PENGGUGAT sendiri selaku debitur;**

Berdasarkan logika saja, meskipun PARA PENGGUGAT hanya tamatan SMA, namun mana mungkin PARA PENGGUGAT sebagai orang yang sehat jasmani dan rohani mau menandatangani Perjanjian Kredit dengan bank apabila tidak tahu dan/atau tidak setuju dengan klausula yang ada di dalamnya, khususnya mengenai jenis dan jumlah fasilitas kredit serta bunga dan denda yang dibebankan, apalagi mengingat yang dijadikan jaminan adalah tanah milik PARA PENGGUGAT;

17. Adapun fakta yang tidak dapat dipungkiri, bahwa PARA PENGGUGAT secara sadar dan atas kehendaknya sendiri telah menandatangani Perjanjian Kredit tersebut di hadapan Notaris sebagai tanda persetujuannya mengikat diri dengan Perjanjian Kredit, dan berdasarkan persetujuan tersebut maka TERGUGAT I telah melaksanakan kewajibannya menurut Perjanjian Kredit dengan mencairkan dana kredit sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) yang sudah diterima dan dinikmati



oleh PARA PENGGUGAT (apabila tidak ada persetujuan/kesepakatan maka tidak mungkin dana kredit tersebut dapat diberikan kepada debitur).

Dengan demikian, jelas bahwa Perjanjian Kredit telah dibuat secara sah menurut hukum karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dan oleh karenanya **sesuai Asas Pacta Sunt Servanda sebagaimana dalam Pasal 1338 KUH Perdata** maka setiap klausula dalam Perjanjian Kredit tersebut berlaku dan mengikat PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I selayaknya undang-undang, termasuk ketentuan mengenai bunga dan denda;

18. Bahwa TERGUGAT I juga menolak secara tegas dalil Posita angka 6 yang menyatakan bahwa : *PARA PENGGUGAT tidak mengetahui dengan jelas beban utang yang ditanggungnya karena tidak pernah menerima informasi perincian pokok utang / sisa utang dan jumlah angsuran yang telah dibayar dari TERGUGAT I;*

Dalil PARA PENGGUGAT tersebut jelas sangat mengada-ada, karena berdasarkan pengakuan PARA PENGGUGAT sendiri dalam Posita angka 2, 4 dan 5 gugatannya, membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT mengetahui secara jelas telah menerima fasilitas kredit KPR sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) untuk jangka waktu 180 bulan, dan PARA PENGGUGAT juga mengetahui bahwa kewajiban angsuran per bulannya sebesar ± Rp. 34.000.000,- (lebih kurang tiga puluh empat juta rupiah) dan PARA PENGGUGAT baru membayar angsuran sebanyak 25 kali dengan total perhitungan menurut PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 928.964.388,24, sehingga berdasarkan hal tersebut saja **artinya PARA PENGGUGAT sudah paham betul bahwa kewajiban utang PARA PENGGUGAT tersebut masih jauh dari lunas;**

Terlebih lagi faktanya, TERGUGAT I pun telah menyampaikan perincian jumlah kewajiban utang PENGGUGAT I yang tertunggak dan wajib dibayar, sebagaimana melalui Surat Peringatan yang telah disampaikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I sampai sebanyak 3 (tiga) kali yaitu:

- Surat No. 0256/YOG/2020 tertanggal 12 Maret 2020 Perihal : *Peringatan I (Pertama);*
- Surat No. 0319/YOG/2020 tertanggal 23 Maret 2020 Perihal : *Peringatan II (Kedua);*
- Surat No. 0565/YOG/2020 tertanggal 21 Juni 2020 Perihal : *Peringatan III (Ketiga);*



di mana dalam masing-masing Surat Peringatan tersebut telah dicantumkan perincian yang jelas dan lengkap mengenai jumlah utang PENGGUGAT I baik pokok, bunga maupun dendanya;

Hal ini juga diakui oleh PARA PENGGUGAT dalam dalil Posita angka 7, yang menyatakan:

"Bahwa PARA PENGGUGAT telah menerima beberapa surat peringatan dari TERGUGAT I tetapi puncaknya yaitu pada awal bulan Maret 2020 PARA PENGGUGAT mendapatkan surat peringatan dari PT BANK CENTRAL ASIA TBK. KCP Yogyakarta dengan Nomor 0565/YOG/2020 tertanggal 21 Juni 2020 tentang pemberitahuan pelunasan pinjaman yang harus dibayar oleh PENGGUGAT totalnya sebesar Rp. 3.906.621.555,18 (tiga miliar sembilan ratus enam juta enam ratus dua puluh satu ribu lima ratus lima puluh lima koma delapan belas rupiah) ...";

Dengan demikian terbukti tidak benar dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak pernah memberikan perincian pokok utang/sisa utang sehingga PARA PENGGUGAT tidak mengetahui beban utang yang ditanggungnya; karena telah terbukti faktanya bahwa PARA PENGGUGAT telah mengetahui secara jelas berapa sisa utang yang menjadi kewajibannya jauh sebelum lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan diajukan, namun PARA PENGGUGAT tetap tidak melaksanakan kewajibannya selaku debitur yaitu membayar utang;

19. Bahwa tidak benar sehingga TERGUGAT I menolak secara tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 4, 5, 7 dan 8 yang intinya menyatakan bahwa : *angsuran yang sudah dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT tidak dimasukkan dalam perhitungan pelunasan oleh TERGUGAT I karena PARA PENGGUGAT telah membayar angsuran sebanyak 25 kali namun kewajiban utang PARA PENGGUGAT tidak berkurang sama sekali bahkan bertambah menjadi banyak;*

Perlu TERGUGAT I tegaskan, bahwa setiap pembayaran angsuran yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I telah diperhitungkan untuk mengurangi kewajiban utang PARA PENGGUGAT, sehingga tidak benar apabila PARA PENGGUGAT menyatakan setelah membayar angsuran selama 25 (dua puluh lima) kali hutang tidak berkurang sama sekali;

Adapun jika terjadi pertambahan *outstanding* utang, maka hal tersebut disebabkan karena bunga dan denda yang terus berjalan selama PARA PENGGUGAT belum melaksanakan kewajibannya membayar tunggakan



utang, yang mana **hal ini merupakan konsekuensi hukum terjadinya keterlambatan pembayaran pinjaman sebagaimana telah diketahui dan disepakati bersama dalam Pasal 3 jo. Pasal 5.4. Perjanjian Kredit yang telah dikutip dalam dalil angka 15 di atas;**

Adapun mengingat fakta yang tidak dapat dipungkiri, bahwa PARA PENGGUGAT telah menunggak kewajiban pembayaran utang selama $\pm 1,5$ tahun (sejak bulan Oktober 2019 s/d sekarang), maka jumlah kewajiban utang PARA PENGGUGAT akan bertambah seiring dengan semakin lamanya waktu penyelesaian kewajiban utang tersebut;

20. Selain itu, dapat TERGUGAT I tegaskan bahwa nilai kewajiban utang PARA PENGGUGAT berdasarkan pencatatan yang ada pada TERGUGAT I merupakan nilai kewajiban yang benar karena telah didasarkan pada perhitungan yang dapat dipertanggungjawabkan dan dapat dibuktikan secara hukum;

Selain itu faktanya, di dalam **Pasal 4 Perjanjian Kredit**, juga telah disepakati bahwa :

“Pembukuan dan catatan-catatan yang telah dan akan dibuat oleh BCA merupakan bukti yang lengkap dan sempurna mengenai Utang dan bukti tersebut akan mengikat DEBITOR kecuali dapat dibuktikan sebaliknya”;

Dengan demikian, berdasarkan isi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit tersebut, maka keberatan-keberatan PARA PENGGUGAT terhadap perhitungan dan nilai utang yang ditetapkan oleh TERGUGAT I jelas tidak beralasan, karena jelas-jelas PARA PENGGUGAT sudah sepakat dan mengikatkan diri terhadap jumlah utang menurut perhitungan TERGUGAT I.

Oleh karenanya dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum karena menetapkan nilai utang yang tidak sesuai dengan perhitungan PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam Posita angka 10 **jelas tidak beralasan menurut hukum dan sudah sepatutnya ditolak;**

21. **Bahwa sebaliknya, justru nilai utang menurut perhitungan PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 3.071.035.611,76 jelas-jelas merupakan nilai yang keliru karena tidak memperhitungkan bunga dan denda yang telah disepakati dalam Pasal 3 dan Pasal 5.4. Perjanjian Kredit, sehingga sudah sepatutnya dalil tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat;**



22. Bahwa TERGUGAT I juga menolak secara tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 11, 13, 14 dan 16 yang intinya mempermasalahkan tentang dilakukannya Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan terhadap agunan dengan alasan *menurut PARA PENGGUGAT pelaksanaan lelang tersebut tidak berperikemanusiaan karena tidak mempertimbangkan kesulitan ekonomi dan masa pandemi Covid-19 serta dilakukan secara tiba-tiba tanpa ada komunikasi dan musyawarah sehingga merugikan dan melanggar hak asasi PARA PENGGUGAT*;

Bahwa faktanya pandemi covid-19 bukan hanya berdampak kepada PARA PENGGUGAT saja, melainkan juga kepada seluruh lapisan masyarakat, tidak terkecuali TERGUGAT I. Namun, perlu dipahami bahwa hal tersebut tidak dapat menjadi alasan PARA PENGGUGAT untuk mengabaikan tanggung jawabnya menyelesaikan utang, karena sebagaimana diketahui bahwa dana kredit yang TERGUGAT I pinjamkan kepada PARA PENGGUGAT adalah dana masyarakat / dana nasabah penyimpan yang juga harus dapat dipertanggungjawabkan oleh TERGUGAT I;

Sebagaimana fakta yang telah TERGUGAT I uraikan dalam Pendahuluan angka 4 dan 5 di atas, bahwa PARA PENGGUGAT telah menunggak pembayaran sejak angsuran bulan Oktober 2019 (jauh sebelum pandemi covid-19), dan meskipun telah berulang kali diingatkan, ditegur dan ditagih oleh TERGUGAT I, faktanya hingga saat ini (Maret 2021, yang artinya sudah 1 tahun 6 bulan) PARA PENGGUGAT tetap belum melaksanakan kewajibannya membayar utang, sehingga atas dasar fakta tersebut maka sangat beralasan dan sudah benar tindakan TERGUGAT I yang mengajukan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan untuk menyelesaikan kredit macet PARA PENGGUGAT agar tidak menjadi semakin berlarut-larut tanpa penyelesaian;

Adapun mengingat kredit PARA PENGGUGAT telah macet sejak angsuran bulan Oktober 2019 sedangkan TERGUGAT I baru memproses pengajuan lelang pada bulan Oktober 2020, yang artinya 1 (satu) tahun kemudian, maka hal ini telah nyata **membuktikan bahwa sebenarnya PARA PENGGUGAT telah diberikan kesempatan dan kelonggaran waktu yang cukup panjang untuk menyelesaikan utangnya secara baik-baik tanpa melalui jalur lelang eksekusi**;

Padahal menurut Pasal 6 UU Hak Tanggungan, TERGUGAT I sudah berhak melaksanakan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan seketika debitur (PENGGUGAT I) lalai memenuhi kewajibannya membayar utang;



Oleh karena itu, jelas tidak benar apabila Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang baru dilaksanakan setelah lebih dari 1 (satu) tahun sejak kredit macet tersebut dikatakan tidak berperikemanusiaan dan melanggar hak asasi PARA PENGGUGAT;

Apalagi mengingat fakta bahwa, **konsekuensi hukum lelang eksekusi tersebut sebenarnya telah diketahui dan disepakati bersama sejak awal oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 10.3 Perjanjian Kredit, yang menyebutkan:**

*“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.2 Perjanjian Kredit maka **BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap Debitor dan/atau harta kekayaannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan**”;*

Berdasarkan isi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit tersebut, maka keberatan-keberatan PARA PENGGUGAT terhadap pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGAT jelas sangat tidak beralasan dan patut ditolak, karena jelas-jelas PENGGUGAT sudah mengetahui dan menyepakati konsekuensi hukum tersebut ketika PARA PENGGUGAT menandatangani Perjanjian Kredit dan menyerahkan Objek Jaminan sebagai agunan;

23. Selain itu, sangat tidak benar pula dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT I mengajukan lelang secara tiba-tiba tanpa ada komunikasi dan/atau musyawarah dengan PARA PENGGUGAT, karena faktanya **TERGUGAT I telah menyampaikan 2 (dua) kali Surat Teguran dan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada PARA PENGGUGAT**, sebagaimana diuraikan dalam Pendahuluan angka 5 di atas, **yang isinya antara lain mengingatkan adanya konsekuensi hukum lelang eksekusi terhadap agunan apabila kewajiban pembayaran utang tidak dilaksanakan**;

Namun PARA PENGGUGAT telah mengabaikan peringatan-peringatan dari TERGUGAT I karena terbukti selama ini tidak pernah ada itikad baik dari PARA PENGGUGAT untuk membayar utang walau seadanya atau setidaknya tidaknya menghubungi TERGUGAT I untuk menegosiasikan penyelesaian kredit macetnya;

24. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil Posita angka 12 yang intinya mendalilkan bahwa: *harga pasaran umum Objek Jaminan adalah*



senilai Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah) yang dibuktikan dengan pencairan kredit dari TERGUGAT I sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) yang notabene adalah 50-70% dari harga pasaran Objek Jaminan sehingga dengan perhitungan kenaikan harga tanah per tahun maka nilai Objek Jaminan saat ini sebesar Rp. 10.400.000.000,- (sepuluh miliar empat ratus juta rupiah) sehingga sangat keterlaluhan bila TERGUGAT I melelang Objek Jaminan dibawah harga tersebut dan apabila itu tetap dilakukan maka perbuatan TERGUGAT adalah perbuatan melawan hukum.

Bahwa dalil PARA PENGGUGAT ini jelas tidak layak untuk dipertimbangkan dan sudah sepatutnya ditolak, karena nilai Objek Jaminan yang disebutkan oleh PARA PENGGUGAT tersebut hanya didasarkan pada asumsi pribadi PARA PENGGUGAT yang tidak jelas apa dasarnya, dan tidak dapat dipertanggungjawabkan sama sekali kebenarannya;

Selain itu, sebagaimana telah TERGUGAT I sampaikan dalam dalil Pendahuluan angka 7 dan Eksepsi angka 10 di atas, bahwa faktanya hingga saat ini lelang belum dilaksanakan karena masih menunggu penetapan jadwal lelang oleh Kantor Lelang, sehingga **dalil PARA PENGGUGAT mengenai adanya perbuatan melawan hukum dalam penetapan nilai jual/nilai limit lelang Objek Jaminan terbukti merupakan dalil yang premature, sehingga tidak layak untuk dipertimbangkan dan patut ditolak** oleh Majelis Hakim yang terhormat;

25. Namun demikian, walaupun perlu TERGUGAT I tanggap dalil PARA PENGGUGAT tersebut, maka dapat TERGUGAT I sampaikan bahwa **dalam menentukan harga jual (nilai limit) lelang atas Objek Jaminan, TERGUGAT I mengacu pada ketentuan Pasal 47 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 48 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 49 PMK 213/PMK.06/2020**, yang menyebutkan bahwa :

- Pasal 47 PMK 213/PMK.06/2020;
 - "(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit;
 - (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual";
- Pasal 48 PMK 213/PMK.06/2020;
 - "(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
 - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;



- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. harga perkiraan sendiri;

(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 49 PMK 213/PMK.06/2020;

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

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau;
- d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib”;

Dengan demikian penetapan nilai limit lelang tersebut akan dilaksanakan menurut ketentuan hukum yang berlaku, dan bukan berdasarkan perkiraan/asumsi yang dibuat tanpa dasar yang jelas seperti yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT;

26. Berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut di atas, maka **terbukti secara jelas bahwa TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap PARA PENGGUGAT** sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit, pembebanan bunga dan denda, perhitungan dan penetapan jumlah kewajiban utang serta pengajuan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan, karena tindakan TERGUGAT I tersebut seluruhnya telah bersesuaian dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) internal dan ketentuan hukum yang berlaku serta telah dilakukan berdasarkan alasan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian tuntutan PARA PENGGUGAT yang meminta agar TERGUGAT I dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum



sebagaimana dalam Petitum angka 2 jelas patut ditolak, karena selain diajukan tanpa dasar yang jelas, faktanya juga terbukti bahwa dalil tersebut tidak benar;

27. Bahwa selain itu, juga sangat patut ditolak dalil/tuntutan PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 17 dan Petitum angka 4 yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT I membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 5.928.964.388,24, karena tuntutan tersebut merupakan tuntutan yang tanpa dasar/alasan sama sekali, mengingat terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap PARA PENGGUGAT yang menyebabkan kerugian sebagaimana didalilkan oleh PARA PENGGUGAT, sebab faktanya:

- **PARA PENGGUGAT jelas-jelas belum membayar/melunasi kewajiban utangnya kepada TERGUGAT I yang telah macet selama ± 1 tahun 6 bulan;**
- **Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan atas Objek Jaminan belum terlaksana sehingga belum terjadi penjualan agunan/Objek Jaminan dalam lelang;**
- **PARA PENGGUGAT dengan itikad buruk telah memblokir Objek Jaminan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas untuk menghalang-halangi hak TERGUGAT I selaku kreditur pemegang hak tanggungan dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggung untuk memperoleh penyelesaian atas tunggakan utang PARA PENGGUGAT (sebagaimana diakui dalam Posita angka 15);**

Berdasarkan fakta tersebut di atas, maka terbukti bahwa kerugian sebagaimana didalilkan oleh PARA PENGGUGAT tersebut belum ada, malah sebaliknya justru PARA PENGGUGAT yang telah nyata-nyata menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT I dikarenakan telah mangkir dari tanggung jawabnya untuk menyelesaikan utang dan menghalang-halangi proses lelang dengan mengajukan blokir, sehingga sangat tidak berdasar dan tidak masuk akal apabila TERGUGAT I diminta untuk membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT;

Dengan demikian sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi yang diajukan PARA PENGGUGAT tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat, berdasarkan Yurisprudensi sebagai berikut :

- **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 842 K/Pdt/1986 Tanggal 23 Desember 1987, yang menyatakan sebagai berikut :**



*“Dalam hal perbuatan melawan hukum hendaknya diperhatikan bahwa **kerugian merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum, kalau kerugian tidak terbukti maka tidak ada perbuatan melawan hukum**”;*

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973**, yang menyatakan bahwa :

*“Tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak **Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikan, gugatan ditolak hakim**”;*

28. Bahwa mengingat tuntutan PARA PENGGUGAT dalam gugatan *aquo* adalah dalam bentuk pembayaran uang ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp. 5.928.964.388,24,- sebagaimana tersebut di atas, maka tuntutan PARA PENGGUGAT berupa uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana diajukan dalam Posita angka 19 dan Petitum angka 7 secara hukum patut ditolak oleh Majelis Hakim berdasarkan :

- **Putusan Mahkamah Agung No. 792 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973**, yang menyatakan bahwa :

*“Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”;*

- **Putusan Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1974**, yang menyatakan bahwa :

*“Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”;*

- **Putusan Mahkamah Agung No. 2331 K/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009**, yang menyatakan bahwa :

*“Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”;*

29. Bahwa tuntutan PARA PENGGUGAT mengenai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (*putusan serta merta/uit voerbaar bij voorraad*) sebagaimana diajukan dalam Posita angka 20 dan Petitum angka 6 secara hukum juga patut ditolak, karena permohonan tersebut tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, mengingat :

- Dalil-dalil PARA PENGGUGAT tidak didasarkan pada bukti-bukti yang otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama



dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 180 ayat (1) HIR** yang menyebutkan bahwa :

Pasal 180 HIR ayat (1) :

".....maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula didalam perselisihan tentang hak milik."landasan hukum yang kuat";

- Tidak adanya pemberian jaminan dari PARA PENGGUGAT, karena selain perlu adanya bukti otentik, maka setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) harus dengan penetapan sebagaimana diatur dalam **angka 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil** yang menyebutkan:

"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa Jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta";

30. Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas telah terbukti secara jelas bahwa TERGUGAT I merupakan kreditur pemegang hak tanggungan beritikad baik yang telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit dengan mencairkan dana kredit yang telah dimanfaatkan dan dinikmati oleh PARA PENGGUGAT selaku debitur, dan saat kredit tersebut telah macet (gagal bayar), PARA PENGGUGAT nyata-nyata telah berupaya mangkir dari kewajiban/tanggung jawabnya dengan menghalang-halangi hak TERGUGAT I untuk mengajukan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan sesuai ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat 1 UU Hak Tanggungan serta Pasal 10.3 Perjanjian Kredit dengan mengajukan blokir terhadap Objek Jaminan di Kantor Pertanahan dan mengajukan gugatan aquo dengan alasan yang dibuat-buat;

Oleh karena telah nampak adanya itikad buruk PARA PENGGUGAT selaku debitur/pemberi hak tanggungan, maka TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk melindungi hak dan



**kepentingan hukum TERGUGAT I selaku pemegang hak tanggungan,
dengan menolak gugatan PARA PENGGUGAT aquo untuk seluruhnya;**

Berdasarkan hal-hal di atas, maka sangat patut dan beralasan apabila TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi dari TERGUGAT I;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT aquo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et bono*);

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 138/2017 tanggal 16 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Maria Emelia Widyanti Iskandar, S.H., selaku PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Banyumas, diberi tanda P-1
2. Fotokopi Surat dari Bank Central Asia No. 0126/001/14933/17/A tertanggal 26 Mei 2017 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Juke Cellia Wijaya, Perihal Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), NOP: 33.02.710.004.002-0073.0, Nama Wajib Pajak: Simon Tarkim, Tahun 2019, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan P2 Tahun 2020, NOP: 33.02.710.004.002-0073.0, Nama Wajib Pajak: Simon Tarkim, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Juli 2017, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas



- nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Agustus 2017, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: September 2017, diberi tanda P-7;
 8. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Oktober 2017, diberi tanda P-8;
 9. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: November 2017, diberi tanda P-9;
 10. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Desember 2017, diberi tanda P-10;
 11. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Januari 2018, diberi tanda P-11;
 12. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Februari 2018, diberi tanda P-12;
 13. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Maret 2018, diberi tanda P-13;
 14. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: April 2018, diberi tanda P-14;
 15. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Mei 2018, diberi tanda P-15;
 16. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Juni 2018, diberi tanda P-16;
 17. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Juli 2018, diberi tanda P-17;
 18. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Agustus 2018, diberi tanda P-18;
 19. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: September 2018, diberi tanda P-19;
 20. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Oktober 2018, diberi tanda P-20;
 21. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: November 2018, diberi tanda P-21;
 22. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Desember 2018, diberi tanda P-22;
 23. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Januari 2019, diberi tanda P-23;
 24. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cellia Wijaya, Periode: Februari 2019, diberi tanda P-24;
 25. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- nama Juku Cella Wijaya, Periode: Maret 2019, diberi tanda P-25;
26. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cella Wijaya, Periode: April 2019, diberi tanda P-26;
 27. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cella Wijaya, Periode: Mei 2019, diberi tanda P-27;
 28. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cella Wijaya, Periode: Juni 2019, diberi tanda P-28;
 29. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cella Wijaya, Periode: Juli 2019, diberi tanda P-29;
 30. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cella Wijaya, Periode: September 2019, diberi tanda P-30;
 31. Fotokopi Mutasi Rekening Tahapan BCA No. Rekening: 0460905338, atas nama Juku Cella Wijaya, Periode: Oktober 2019, diberi tanda P-31;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya/print outnya kecuali bukti bertanda P-1 yang telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya dan bukti-bukti surat tersebut telah dinazegelen oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

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

1. Fotokopi Formulir Aplikasi Kredit Konsumen, Application Ref No. 0037/029A/300/17 tanggal 08-03-2017, atas nama Juke Cella Wijaya, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Surat dari Bank Central Asia No. 0126/001/14933/17/A tertanggal 26 Mei 2017 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Juke Cella Wijaya, Perihal Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit, Tanggal: 16 Juni 2017, Nomor 17, yang dibuat dihadapan Maria Emelia Widyanti, S.H. Notaris di Kabupaten Banyumas berkedudukan di Purwokerto, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1137, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Selatan, Desa/Kelurahan Purwokerto Kidul, Nama Pemegang Hak Juke Cella Wijaya, diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 07268/2017, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat, diberi tanda T.I-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 154/2017, yang dibuat dihadapan Maria Emilia Widyanti Iskandar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Daerah Kerja: Kabupaten Banyumas, diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 43/2017, yang dibuat dihadapan Maria Emilia Widyanti Iskandar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Daerah Kerja: Kabupaten Banyumas, diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Surat dari PT. Bank Central Asia No. 1685/YOG/2019, Tanggal 30 Oktober 2019 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Juke Cellia Wijaya, Perihal: Teguran Keterlambatan Pembayaran Angsuran KPR, diberi tanda T.I-8a;
9. Fotokopi Surat dari PT. Bank Central Asia No. 035/YOG/2020, Tanggal 13 Januari 2020 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Juke Cellia Wijaya, Perihal: Teguran Keterlambatan Pembayaran Angsuran KPR, diberi tanda T.I-8b;
10. Fotokopi Surat dari PT. Bank Central Asia No. 0256/YOG/2020, Tanggal 12 Maret 2020 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Juke Cellia Wijaya, Perihal: Peringatan I (Pertama), diberi tanda T.I-8c
11. Fotokopi Surat dari PT. Bank Central Asia No. 0256/YOG/2020, Tanggal 23 Maret 2020 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Juke Cellia Wijaya, Perihal: Peringatan II (Kedua), diberi tanda T.I-8d
12. Fotokopi Surat dari PT. Bank Central Asia No. 0256/YOG/2020, Tanggal 21 Juni 2020 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Juke Cellia Wijaya, Perihal: Peringatan III (Ketiga), diberi tanda T.I-8e;
13. Fotokopi Surat dari Kantor Jasa Penilai Publik Sapto, Kasmodiard Dan Rekan, No. Laporan 00265/2.0084-4/PI/07/0509/1/IX/2020 Penilaian Aset Juke Cellia Wijaya tertanggal 23 September 2020 yang ditujukan kepada PT. Bank Central Asia Tbk, diberi tanda T.I-9;;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti bertanda T.I-1, T.I-8a, T.I-8b, T.I-8c, T.I-8d dan T.I-8e yang telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya dan bukti-bukti surat tersebut telah dinazegelen oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa selain bukti surat tersebut diatas, para pihak tidak mengajukan bukti saksi dan/atau ahli;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

Halaman 38 dari 51 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Pwt

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscur Libel);

- Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum akan tetapi dalam posita gugatan Para Tergugat hanya menyebutkan bahwa perbuatan Tergugat I jauh dari rasa keadilan dan kemanusiaan, Para Penggugat tidak dapat menyebutkan dan/atau menjelaskan ketentuan hukum apa dan/atau pasal apa yang telah dilanggar oleh Tergugat I sehingga gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscur libel*), oleh karena itu sangat patut dan beralasan apabila gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

2. Gugatan Para Penggugat Premature;

- Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat mendalilkan dugaan/kemungkinan nilai limit lelang ditetapkan dibawah Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah) pada lelang yang akan dilakukan di masa yang akan datang, sehingga hal tersebut adalah mengenai sesuatu yang belum terjadi dan bahwa permohonan lelang eksekusi terhadap objek jaminan yang diajukan oleh Tergugat I saat ini masih menunggu penetapan jadwal lelang (belum dilaksanakan) sehingga perbuatan melawan hukum yang menjadi dasar diajukannya gugatan aquo faktanya belum terjadi sehingga gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang *premature*, oleh karenanya oleh karena itu sangat patut dan beralasan apabila gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi-eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi eksepsi dari Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi-eksepsi tersebut tidak bersifat eksepsionis karena sudah menyangkut substansi atau



materi pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu dipersidangan dengan memeriksa bukti-bukti sehingga sesuai dengan Pasal 136 H.I.R eksepsi-eksepsi tersebut harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, tidak diperiksa dan diputus secara terpisah dengan pokok perkara (*vide* Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 935 K/Sip/1985 tanggal 30 September 1986) maka eksepsi-eksepsi tersebut tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi dari Tergugat I tidak beralasan untuk dikabulkan maka terhadap eksepsi-eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan provisi Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud tuntutan provisi adalah suatu permohonan yang sifatnya sementara, urgent, mendesak mendahului tuntutan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam tuntutan provisinya meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membatalkan lelang dan pra lelang terhadap tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No 1137, Surat Ukur tanggal 8/08/1996 No. 4967/1996, seluas 605 m², atas nama Juke Cellia Wijaya, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Raswan;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalam Pramuka;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Solehan Dan Daldir;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Ho Lie Ming Dan Sihun

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa belum ada hal-hal yang urgent, mendesak mendahului tuntutan dalam pokok perkara sehingga apa yang dituntut Para Penggugat dalam provisi tidak perlu dilakukan, oleh karena itu tuntutan provisi Para Penggugat tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi dari Para Penggugat tidak beralasan untuk dikabulkan maka terhadap tuntutan provisi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara;



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Para Tergugat telah mengajukan pinjaman kredit ke Tergugat I namun Para Penggugat tidak pernah menerima segala bentuk surat yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan Para Penggugat telah mengangsur tepat waktu selama 25 (dua puluh lima) bulan kemudian karena ketidakstabilan ekonomi dan nilai tukar terus melemah serta Para Penggugat mengalami musibah (korban penipuan) hal tersebut berdampak kepada kewajiban pembayaran angsuran kepada Tergugat I sehingga Para Penggugat mendapat surat peringatan dan puncaknya adanya surat peringatan tentang pemberitahuan pelunasan pinjaman dengan nilai yang tidak berkurang bahkan kewajibannya bertambah banyak, kemudian dengan tanpa adanya komunikasi Para Penggugat mendapat surat pemberitahuan dari Tergugat II yang akan melakukan proses pra lelang terhadap tanah milik Para Penggugat yang menjadi jaminan hutang dengan nilai lelang yang tidak jelas sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum (*onrechmatig daad*) yang jauh dari rasa keadilan dan kemanusiaan dan merugikan Para Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya Para Penggugat adalah debitur dari Tergugat I yang telah memperoleh fasilitas kredit dan untuk menjamin pelunasan/pembayaran kembali atas fasilitas kredit tersebut Para Penggugat menyerahkan agunan berupa tanah dan/atau bangunan milik Para Penggugat dan atas obyek jaminan telah dibebani hak tanggungan atas nama Tergugat I, kemudian sejak bulan Agustus 2019 Para Penggugat mulai tidak tertib/lalai dalam melaksanakan kewajibannya membayar angsuran dan Tergugat I telah berulang kali mengingatkan Para Penggugat baik secara lisan maupun tertulis agar Para Penggugat memenuhi kewajibannya namun faktanya Para Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya sehingga status kredit Para Penggugat menjadi macet tanpa ada kejelasan, Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan menggunakan haknya dengan mengajukan lelang eksekusi terhadap agunan milik Para Penggugat dan Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat yang tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat I sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit karena telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) internal dan ketentuan hukum yang berlaku serta telah dilakukan berdasarkan alasan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan;



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

- Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit dimana Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit dan untuk menjamin pelunasan/pembayaran kembali atas fasilitas kredit tersebut Para Penggugat menyerahkan agunan berupa tanah dan/atau bangunan milik Para Penggugat
- Bahwa awalnya Para Penggugat melaksanakan kewajibannya membayar angsuran namun kemudian Para Penggugat tidak tertib/lalai dalam melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan menggunakan haknya dengan mengajukan lelang eksekusi terhadap agunan milik Para Penggugat

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut : *Apakah perbuatan Tergugat I yang telah menetapkan nilai pelunasan pinjaman Para Penggugat dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam melaksanakan proses lelang terhadap agunan berupa tanah dan/atau bangunan milik Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum (onreematig daad)?;*

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 bukti bertanda P-1 dan T.I-4 membuktikan bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1137, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Selatan, Desa/Kelurahan Purwokerto Kidul, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 3 Juli 1996, Nomor 4967/1996, Luas: 605 m², terdaftar dengan nama pemegang hak Juke Cellia Wijaya (Penggugat) dengan sebab perubahan Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 138/2017, Tanggal: 16/06/2017, yang dibuat oleh Maria Emilia Widyanti Iskandar, S.H., selaku PPAT;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.I-1 dan P-2/T.I-2 membuktikan bahwa Juka Cellia Wijaya (Penggugat) telah mengisi Formulir Aplikasi Kredit Konsumen BCA (Tergugat I) dan atas permohonan kredit atas nama Juka Cellia Wijaya (Penggugat) tersebut kemudian BCA (Tergugat I) mengirimkan Surat No.: 1026/001/14933/17/A tertanggal 26 Mei 2017 yang ditujukan kepada Juka Cellia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wijaya (Penggugat), Perihal: Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit Konsumer;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.I-3 dan T.I-4 membuktikan bahwa Nyonya Juka Cellia Wijaya dengan telah mendapat persetujuan dari Tuan Andi Widyatmoko sebagai suaminya selanjutnya disebut Debitor dan Tuan Eko Purnomo dan Nona Lina Eka Indarjani Gunawan yang keduanya bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Bank Central Asia Tbk selanjutnya disebut BCA, berdasarkan permohonan Debitor kepada BCA, BCA setuju untuk memberikan pinjaman guna memenuhi keperluan konsumtif Debitor kepada BCA, sehubungan dengan hal tersebut BCA dan Debitor sepakat untuk membuat Perjanjian Kredit dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Kredit, Tanggal 16 Juni 2017, Nomor 17, yang dibuat dihadapan Maria Emilia Widyanti Iskandar, S.H., Notaris di Kabupaten Banyumas berkedudukan di Purwokerto, dimana dalam Pasal 6 Agunan disebutkan :

Guna menjamin pembayaran Utang Debitor, Debitor dengan ini menyerahkan kepada BCA Agunan berupa:

-----Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik nomor: 1137, terletak dalam Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Selatan, Kelurahan Purwokerto Kidul, seluas 605 M2 (enam ratus lima meter persegi) lebih jelas diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi: nomor: 4967/1996, tanggal tiga tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (03-07-1996), terdaftar atas nama AMALIA nama dahulu KANG KING PIN

-----demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan atau akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya dan undang-undang dianggap sebagai barang yang tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan;

setempat dikenal sebagai tanah dan bangunan di jalan Pramuka nomor: 233 Purwokerto satu dan lain yang diperleh pemberi Agunan berdasarkan pembelian, dengan Akta Jual Beli tanggal enam belas Juni tahun dua ribu tujuh belas (16-07-2017), nomor: 138/2017, dibuat dihadapan saya Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah seluruh Kabupaten Daerah Tingkat II Banyumas

-----pada saat ini sedang dalam proses baliknama ke atas nama JUKE CELLIA WIJAYA tersebut diatas;



satu dan lain pemberian Hak Tanggungan peringkat I akan dilakukan dengan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak tertanggal hari ini yang akan ditandatangani segera setelah penandatanganan akta ini dihadapan saya Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah da akan dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Yanah yang berweang dimana obyek jaminan itu berada, dengan memakai janji-janji dan ketentuan-ketentuan yang sesuai (tidak dilarang menurut Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentng Hak Tanggungan, perjanjian mana merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.I-7 membuktikan bahwa Nyonya Juka Cellia Wijaya dengan telah mendapat persetujuan dari Tuan Andi Widyatmoko sebagai suaminya selanjutnya disebut Pemberi Kuasa dan Tuan Eko Purnomo dan Nona Lina Eka Indarjani Gunawan yang keduanya bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Bank Central Asia Tbk selanjutnya disebut Penerima Kuasa telah membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungn Nomor: 43/2017 yang dibuat dihadapan Maria Emelia Widyanti Iskandar, S.H., selaku PPAT dengan daerah Kerja Kabupaten Banyumas;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.I-5 dan T.I-6 membuktikan bahwa atas agunan kredit berupa sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik nomor: 1137, terletak dalam Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Selatan, Kelurahan Purwokerto Kidul, seluas 605 M2 telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 154/2017, tanggal 13 Juli 2017, oleh Maria Emelia Widyanti Iskandar, S.H., selaku PPAT dengan daerah Kerja Kabupaten Banyumas dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas yang kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 07268/2017, Peringkat: I (Pertama), Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Central Asia Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat, Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah),

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, P-31 membuktikan bahwa untuk periode Juli 2017 sampai dengan periode Oktober 2019, Para Penggugat telah melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa bukti bertanda T.I-8a membuktikan bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat No. 1685/YOG/2019, Tanggal 30 Oktober 2019 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Juke Cellia Wijaya (Penggugat), Perihal: Teguran Keterlambatan Pembayaran Angsuran KPR dengan total tunggakan angsuran per tanggal 30 Oktober 2019 sejumlah Rp73.013.715,56;

Menimbang bahwa bukti bertanda T.I-8b membuktikan bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat No. 035/YOG/2020, Tanggal 13 Januari 2020 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Juke Cellia Wijaya, Perihal: Teguran Keterlambatan Pembayaran Angsuran KPR dengan total tunggakan angsuran per tanggal 30 Oktober 2019 sejumlah Rp109.520.573,34;

Menimbang bahwa bukti bertanda T.I-8c membuktikan bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat No. 0256/YOG/2020, Tanggal 12 Maret 2020 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Juke Cellia Wijaya, Perihal: Peringatan I (Pertama), dengan outstanding utang yang harus segera diselesaikan per tanggal 12 Maret 2020 total sejumlah Rp3.780.128.193,24 (tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta seratus dua puluh delapan ribu seratus sembilan puluh tiga koma dua puluh empat rupiah);

Menimbang bahwa bukti bertanda T.I-8d membuktikan bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat No. 0256/YOG/2020, Tanggal 23 Maret 2020 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Juke Cellia Wijaya, Perihal: Peringatan II (Kedua), dengan outstanding utang yang harus segera diselesaikan per tanggal 23 Maret 2020 total sejumlah Rp3.792.802.474,99 (tiga milyar tujuh ratus sembilan puluh dua juta delapan ratus dua ribu empat ratus tujuh puluh empat koma sembilan puluh sembilan rupiah)

Menimbang bahwa bukti bertanda T.I-8e membuktikan bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat No. 0256/YOG/2020, Tanggal 21 Juni 2020 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Juke Cellia Wijaya, Perihal: Peringatan III (Ketiga), dengan outstanding utang yang harus segera diselesaikan per tanggal 12 Maret 2020 total sejumlah Rp3.906.621.555,18 (tiga milyar sembilan ratus enam juta enam ratus dua puluh satu ribu lima ratus lima puluh lima koma delapan belas rupiah);

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.I-9 membuktikan bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sapto, Kasmodiard Dan Rekan atas permintaan dari Tergugat I untuk memberikan opini Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi atas aset penilaian Juke Cellia Wijaya berupa tanah, bangunan dan sarana pelengkap yang terletak di Jalan Pramuka No. 223 RT. 03 RW. 04 Kel. Purwokerto Kidul,

Halaman 45 dari 51 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Pwt



Kec. Purwokerto Selatan, Kab. Banyumas, Propinsi Jawa Tengah 53147, telah beropini bahwa obyek penilaian memiliki Nilai Pasar sebesar Rp4.417.000.000,00 (empat milyar empat ratus tujuh belas juta rupiah) dengan Nilai Likuidasi sebesar Rp3.092.000.000,00 (tiga milyar sembilan puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan diatas sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ajaran perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan resepsi hukum perdata Indonesia yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menentukan, bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk dapat dikabulkannya tuntutan berdasarkan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) harus dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut;

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya unsur kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian itu;

Menimbang, bahwa pada mulanya perbuatan melawan hukum diartikan hanya semata-mata perbuatan yang melawan atau melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis saja. Tetapi sejak tanggal 31 Januari 1919 dalam putusan *Hoge Raad* perbuatan melawan hukum mengalami perluasan makna yaitu mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut;

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders recht*);
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri (*recht splicht*);
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik (*zorgvuldigheid*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa Nyonya Juka Cellia Wijaya dengan telah mendapat persetujuan dari Tuan Andi Widyatmoko (Para Penggugat) dan Bank Central Asia (Tergugat I) telah sepakat untuk membuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit dan guna menjamin pembayaran hutang Para Penggugat menyerahkan agunan berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 1137, terletak dalam Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Selatan, Kelurahan Purwokerto Kidul, seluas 605 M2 (enam ratus lima meter persegi) dan atas bidang tanah yang menjadi agunan kredit Para Penggugat tersebut telah dibebani hak tanggungan dan Kantor Pertanahan telah menerbitkan sertifikat hak tanggungan atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa Penggugat untuk periode bulan Juli 2017 sampai dengan Oktober 2019 telah melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat I dan dalam surat gugatannya Para Penggugat telah mengakui bahwa oleh karena ketidakstabilan ekonomi dan penurunan nilai mata uang serta Para Penggugat mengalami musibah (menjadi korban penipuan) hal tersebut menyebabkan Para Penggugat kesulitan dalam melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat I; sehingga kemudian Tergugat I mengirimkan surat teguran dan surat peringatan agar Para Penggugat melaksanakan kewajibannya membayar angsuran namun setelah diberi surat teguran dan surat peringatan Para Penggugat tetap tidak juga memenuhi kewajibannya membayar hutangnya kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Akta Perjanjian Kredit (bukti bertanda T.I-3), Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Nyonya Juka Cellia Wijaya dengan telah mendapat persetujuan dari Tuan Andi Widyatmoko (Para Penggugat) dan Bank Central Asia (Tergugat I) telah memenuhi semua syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata sehingga Akta Perjanjian Kredit(bukti bertanda T.I-3) tersebut mengikat kepada para pihak yang membuatnya dan para pihak harus patuh kepada isi perjanjian yang dibuatnya tersebut sebagaimana dimaksud dan Pasal 1338 KUH Perdata,

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya mendalilkan hal yang pada pokoknya Para Penggugat telah mengangsur tepat waktu selama 25 (dua puluh lima) bulan kemudian karena ketidakstabilan ekonomi dan nilai tukar terus melemah serta Para Penggugat mengalami musibah (korban penipuan) hal tersebut berdampak kepada kewajiban pembayaran angsuran kepada Tergugat I sehingga Para Penggugat mendapat surat peringatan dan puncaknya adanya surat peringatan tentang



pemberitahuan pelunasan pinjaman dengan nilai yang tidak berkurang bahkan kewajibannya bertambah banyak;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Akta Perjanjian Kredit (bukti bertanda T.I-3) telah ternyata dalam perjanjian kredit telah disepakati juga mengenai bunga pinjaman, biaya provisi dan denda dan hal tersebut telah disepakati oleh Para Penggugat dengan menandatangani Akta Perjanjian Kredit sehingga sangat mungkin apabila nilai pelunasan pinjaman Para Penggugat tidak berkurang bahkan kewajibannya bertambah banyak oleh karena Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran sehingga kepada Para Penggugat selain angsuran pokok juga dibebani bunga berjalan dan denda keterlambatan yang besarnya sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kredit;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan hal yang pada pokoknya bahwa harga pasaran umum tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 1137, terletak dalam Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Selatan, Kelurahan Purwokerto Kidul, seluas 605 M2 (enam ratus lima meter persegi) nama pemegang hak Juke Cellia Wijaya (Penggugat) pada tahun 2017 adalah Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah) dan sekarang apabila dihitung kenaikan harga tanah per tahun 10% maka diketahui harga tanah sekarang adalah Rp10.400.000.000,00 (sepuluh milyar empat ratus juta rupiah) sehingga apabila lelang dilakukan dibawah harga Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah) adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 1137, terletak dalam Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Selatan, Kelurahan Purwokerto Kidul, seluas 605 M2 (enam ratus lima meter persegi) nama pemegang hak Juke Cellia Wijaya (Penggugat) telah dibebani hak tanggungan dan Kantor Pertanahan telah menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang didalamnya terdapat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga dengan Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran (adanya cidera janji dari Penggugat) maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan



mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kuasanya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan (Para Penggugat telah melakukan cidera janji) meskipun telah mendapat surat teguran dan surat peringatan kemudian Tergugat selaku pemegang hak tanggungan atas obyek jaminan berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 1137, terletak dalam Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Purwokerto Selatan, Kelurahan Purwokerto Kidul, seluas 605 M2 (enam ratus lima meter persegi) nama pemegang hak Juke Cellia Wijaya (Penggugat) mengajukan permohonan lelang (eksekusi hak tanggungan) kepada Tergugat II namun pada saat gugatan ini diajukan belum ditentukan jadwal lelangnya oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa lelang (eksekusi hak tanggungan) terhadap agunan debitur atas nama Juke Cellia Wijaya yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan nilai limit lelang berdasarkan pada penilaian yang telah dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Spto, Kasmodiard Dan Rekan yang telah beropini bahwa obyek penilaian memiliki Nilai Pasar sebesar Rp4.417.000.000,00 (empat milyar empat ratus tujuh belas juta rupiah) dengan Nilai Likuidasi sebesar Rp3.092.000.000,00 (tiga milyar sembilan puluh dua juta rupiah), dan oleh karena yang menjadi dasar dalam menentukan nilai limit lelang adalah mendasarkan pada hasil dari penilaian tim Penilai Independen yang telah melakukan penilaian berdasar kompetensinya maka menurut Majelis Hakim penilaian tersebut merupakan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan sehingga dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa nilai obyek sengketa sekarang Rp10.400.000.000,00 (sepuluh milyar empat ratus juta rupiah) adalah merupakan dalil yang tidak beralasan karena hanya berdasarkan taksiran/perkiraan Para Penggugat semata oleh karena itu dalil Para Penggugat adalah dalil tidak beralasan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim tidak melihat adanya perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*) yang dilakukan oleh Tergugat I dan pelaksanaan penjualan lelang terhadap agunan atas nama debitur Juke Cellia Wijaya (Penggugat) adalah hal yang dapat dibenarkan dan tidak bertentangan dengan hukum;



Menimbang, bahwa dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*) yang dilakukan oleh Tergugat I dan dengan dibenarkannya penjualan lelang terhadap agunan atas nama debitur Juke Cellia Wijaya (Penggugat) maka Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya dalil gugatan Para Penggugat maka petitum-petitum gugatan Para Penggugat yang bertumpu pada dalil gugatan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan sesuai prinsip pihak yang kalah membayar biaya perkara, maka biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Para Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti baik berupa surat yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini dianggap dikesampingkan karena tidak bersifat *prima facie* dan atau tidak relevan dengan perkara ini;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1313, 1320 dan 1365 KUH Perdata, Pasal 163 H.I.R dan ketentuan pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp1.006.000,00 (satu juta enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto pada hari **Senin tanggal 14 Juni 2021** oleh **Arief Yudiarto, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **Rahma Sari Nilam Panggabean, S.H., M. Hum.**, dan **Lely Triantini, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 17 Juni 2021** oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota dengan dibantu oleh **Agus Mugiono, S.H.**, Panitera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

1. Rahma Sari Nilam P, S.H., M.Hum.

Arief Yudianto, S.H., M.H.,

Ttd.

2. Lely Triantini, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Agus Mugiono, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp30.000,00
2. Biaya ATK	Rp50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp866.000,00
4. Biaya PNBPNBP	Rp20.000,00
5. Biaya Lain-lain	Rp20.000,00
6. Biaya Meterai	Rp10.000,00
7. Biaya Redaksi	<u>Rp10.000,00</u> +
Jumlah	Rp1.006.000,00 (satu juta enam ribu rupiah);