



Untuk Dinas

P U T U S A N

Nomor : 241/Pdt/2017/PT SMG

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

RIDWAN SANTOSO ;

Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta ,Beralamat di Perum GKI Blok O No. 10 Rt.002 Rw. 012, Desa Karangpucang, Kecamatan Purwokerto Selatan , yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa tanggal 9 Agustus 2016 memberikan kuasa kepada :

POHOTMA BUTAR-BUTAR, SH.

Advokat berkantor di Kantor Advokat Pahotma Butar-Butar, SH. & Rekan Jl. Veteran No. 4 (Utara Pasar Mandiri), Rt.04 Rw.04, Kelurahan Purbalingga Lor , Kecamatan Purbalingga, Kabupaten Purbalingga ;
Semula Penggugat sekarang Pemanding ;

M e l a w a n :

- 1. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DEREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR WILAYAH JAWA TENGAH DAN DI YOGYAKARTA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PURWOKERTO;**
Jl.Pahlawan No. 876 Purwokerto ;
Yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 September 2016 memberikan kuasa kepada :
TIO SEREPINA SIAHAAN , SH,LLM , DKK ;
Pejabat di KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PURWOKERTO;
- 2. PT.BANK TABUNGAN PENSUNAN NASIONAL, Tbk CABANG KARANGLEWAS ;**



Alamat di Ruko Blok A , Jl. Yos Sudarso Rt.01 Rw. 04, Purwokerto Barat;-
Semula Tergugat I,II sekarang Para Terbanding;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 14 Juni 2017 Nomor : 241/Pdt/2017/PT SMG, tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 24 Nopember 2016, Nomor perkara : 52/Pdt.G/2016/PN. Pwt dan semua surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Agustus 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 10 Agustus 2016 dalam Register Nomor 52/Pdt.G/2016/PNPWT, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik asset dengan bukti kepemilikan berupa: Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 02978, Luas 104 m2, Surat Ukur No. 00018/2006 tanggal 02/03/2006 atas nama RIDWAN SANTOSO yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas;
2. Bahwa Penggugat mengajukan fasilitas kredit kepada TERGUGAT II dengan menjaminkan asset milik PENGGUGAT berupa:
Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 02978, Luas 104 m2, Sural Ukur No. 00018/2006 tanggal 02/03/2006 atas nama RIDWAN SANTOSO yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas;
3. Bahwa pengajuan kredit PENGGUGAT di setujui oleh TERGUGAT II sesuai dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Na 9003265-ADDPK-7179 tanggal 31 Desember 2015;
4. Bahwa karena usaha PENGGUGAT mengalami kesulitan sehingga PENGGUGAT tidak lancar dalam membayar angsuran kepada TERGUGAT II, atas fasilitas kredit yang diterima tersebut;
5. Bahwa TERGUGAT II mengajukan permohonan lelang kepada TERGUGAT I

Halaman 2 dari 27 hal Put. No. 241/Pdt/2017/PT SMG



sesuai dengan surat no. 004/lelang-8932/062016 tanggal 20 Juli 2016 atas obyek jaminan milik PENGGUGAT berupa:

Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 02978, Luas 104 m², Surat Ukur No. 00018/2006 tanggal 02/03/2006 atas nama RWWAN SANTOSO yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas

6. Bahwa lelang obyek jaminan tersebut akan dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 12 Agustus 2016 di KPKNL Purwokerto (Tergugat I) sesuai dengan surat No. S-842/WKN.09/KNL08/2016 tanggal 12 Juli 2016 perihal Penetapan Jadwal Lelang
7. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah memberikan izin kepada siapapun untuk menjual asset milik PENGGUGAT diatas;
8. Bahwa peralihan hak atas tanah terjadi dengan:
Jual - beli : Pasal 26 Undang- undang Pokok Agraria
Hibah : Pasal 1666 KUH Perdata
Pewarisan : Pasal 26 Undang- undang Pokok Agraria
Perwakafan : Pasal 49 Undang- undang Pokok Agraria
9. Bahwa TERGUGAT II seharusnya tidak menjual agunan milik PENGGUGAT dengan mengajukan lelang kepada TERGUGAT I, karena dalam persyaratan yang diajukan oleh TERGUGAT II dimana Sertifikat Hak Milik tersebut tidak ada Hak Tanggungan dan hal tersebut dibuktikan dengan sampai saat ini sertifikat hak milik tersebut belum pernah dikembalikan kepada PENGGUGAT setelah dipasang hak tanggungan, dimana sesuai dengan Pasal 14 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang berbunyi: "Sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan"
10. Bahwa jangka waktu perjanjian kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II belum berakhir dan berakhir pada 9 Juli 2020, dimana PENGGUGAT masih sanggup menyelesaikan pembayaran kredit kepada TERGUGAT II namun TERGUGAT II mengajukan permohonan lelang kepada TERGUGAT I dengan menawarkan obyek jaminan milik PENGGUGAT melalui selebaran, dimana perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sesnai dengan penjelasan Pasal 372 Kitab Undang- Undang Hukum Pidana



(KUHP): "apabila sebelum waktu yang diperjanjikan habis, seseorang tersebut telah menjual barang itu kepada pihak ketiga. Dalam rangka ini, bahkan menawarkan barang tersebut kemana-mana sebelum habis waktu yang diperjanjikan itu, setidaknya-tidaknya telah dipandang sebagai percobaan melakukan penggelapan"

11. Bahwa TERGUGAT I sebagai penyelenggara atas jual beli (lelang) asset milik PENGGUGAT berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 02978, Luas 104 m2. Surat Ukur No. 00018/2006 tanggal 02/03/2006 atas nama RIDWAN SANTOSO yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas

Adalah melakukan tindak pidana sesuai dengan Pasal 55 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) yang berbunyi 'Barangsiapa yang melakukan, menyuruh melakukan atau ikut melakukan perbuatan itu'.

12. Bahwa prosedur lelang eksekusi menurut ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 jo. Pasal 195 sampai dengan pasal 208 jo. Pasal 224 HIR, yakni : permohonan lelang eksekusi dengan dilengkapi dokumen pemberian hak tanggungan, aanmaning, penetapan lelang eksekusi, pengumuman lelang, penyetoran uang jaminan, dan pelaksanaan lelang, dimana dalam hal ini TERGUGAT II mengajukan permohonan lelang eksekusi tanpa adanya upaya pengosongan (aanmaning) terlebih dahulu terhadap obyek jaminan milik PENGGUGAT.

13. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3021 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1984 dalam putusannya menyatakan bahwa "berdasarkan pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua Pengadilan Negeri" sehingga pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan seharusnya dilakukan melalui Pengadilan Negeri dan TERGUGAT II tidak seharusnya mengajukan lelang kepada TERGUGAT I (KPKNL Purwokerto)

BERDASARKAN ALASAN- ALASAN TERSEBUT DIATAS MAKA TELAH NYATA:

- Bahwa TERGUGAT II bukanlah pemilik asset tersebut diatas di dalam pasal 26 Undang- undang Pokok Agraria menyatakan bahwa yang berhak menjual tanah adalah pemilik dari tanah tersebut, dan TERGUGAT I menjadi penyelenggara jual beli (Lelang), dengan demikian TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah



terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang berlaku di Indonesia (Undang- Undang Pokok Agraria)

- Bahwa TERGUGAT II dengan menjual asset milik PENGGUGAT melalui TERGUGAT I sebelum habis jangka waktu yang diperjanjikan (perjanjian kredit) adalah sudah memenuhi unsur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- Bahwa Perbuatan TERGUGAT I dengan menjadi penyelenggara Jual beli (Lelang) atas asset milik PENGGUGAT adalah memenuhi unsur Pasal 55 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP)
- Bahwa dimana menurut Pasal 1365 KUHPerdata berbunyi : Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut
- Bahwa mengacu pada pasal 1365 KUH Perdata tersebut maka untuk dapat dikatakan seseorang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum haruslah memenuhi unsur-unsur:
 - Unsur adanya perbuatan;
 - Unsur perbuatan tersebut melawan hukum;
 - Unsur adanya kesalahan;
 - Unsur adanya kerugian;
 - Unsur adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian;
- Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT karena dari perbuatan tersebut telah nyata dan memenuhi unsur pasal 1365 KUH Perdata:
 - Unsur Adanya Perbuatan :
 1. Bahwa TERGUGAT I sebagai penyelenggara jual beli (lelang) atas jaminan hutang milik PENGGUGAT atas permohonan TERGUGAT II
 2. Bahwa TERGUGAT II tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT setelah dibubuhi hak tanggungan kepada PENGGUGAT
 3. Bahwa TERGUGAT II menjual asset milik PENGGUGAT melalui TERGUGAT I sebelum jangka waktu perjanjian kredit berakhir
 4. Bahwa TERGUGAT II mengajukan lelang eksekusi tanpa adanya upaya pengosongan terlebih dahulu terhadap obyek jaminan milik PENGGUGAT



5. Bahwa TERGUGAT II mengajukan lelang eksekusi tanpa adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri
 - Unsur Perbuatan tersebut melawan hukum :
1. Bahwa TERGUGAT I sebagai penyelenggara jual beli (lelang) atas jaminan hutang milik PENGGUGAT sehingga sesuai dengan unsur dalam Pasal 55 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)
2. PENGGUGAT setelah dibubuhi hak tanggungan sehingga melanggar Pasal 14 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)
3. Bahwa TERGUGAT II menjual asset milik PENGGUGAT melalui TERGUGAT I sebelum jangka waktu perjanjian kredit berakhir sehingga sesuai dengan unsur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)
4. Bahwa TERGUGAT II mengajukan lelang eksekusi tanpa adanya upaya pengosongan terlebih dahulu terhadap obyek jaminan milik PENGGUGAT sehingga melanggar ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 jo. Pasal 195 sampai dengan pasal 208 jo. Pasal 224 HIR
5. Bahwa Tergugat II mengajukan lelang eksekusi tanpa adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri sehingga tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3021 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1984;
 - Unsur adanya kesalahan :
1. Bahwa TERGUGAT I sebagai penyelenggara jual beli (lelang) atas jaminan hutang milik PENGGUGAT atas permohonan TERGUGAT II dimana jangka waktu perjanjian kredit belum berakhir.
2. Bahwa TERGUGAT II tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT setelah dibubuhi hak tanggungan dimana seharusnya PENGGUGAT sebagai pemilik berhak menerima kembali Sertifikat Hak Miliknya yang telah dibubuhi hak tanggungan.
3. Bahwa TERGUGAT II menjual asset milik PENGGUGAT melalui TERGUGAT I sebelum jangka waktu perjanjian kredit berakhir
4. Bahwa TERGUGAT II mengajukan lelang eksekusi tanpa adanya upaya pengosongan terlebih dahulu terhadap obyek jaminan milik PENGGUGAT
5. Bahwa TERGUGAT II mengajukan lelang eksekusi tanpa adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri
 - Unsur adanya kerugian :



1. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sehingga terjadi jual beli (lelang) maka PENGGUGAT dirugikan baik secara materil maupun imateriil sebesar:
 - Materil Rp 550.000.000,00 -(Lima ratus lima puluh juta rupiah), karena Penggugat kehilangan tanah
 - Imateriil Rp. 1,- (satu rupiah), karena mencemarkan nama baik PENGGUGAT
- Unsur adanya hubungan sebab-akibat antara perbuatan dengan kerugian
Bahwa PENGGUGAT sebagai pemilik obyek jaminan tidak diberikan Sertifikat Hak Milik yang telah dibubuhi hak tanggungan dan jangka waktu perjanjian kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II belum berakhir dan PENGGUGAT masih sanggup membayar hutang kepada TERGUGAT II sampai dengan jangka waktu perjanjian kredit berakhir yaitu tanggal 9 Juli 2020, namun dengan seenaknya TERGUGAT II mengajukan permohonan lelang kepada TERGUGAT I atas obyek jaminan milik PENGGUGAT tanpa mengindahkan aturan-aturan yang ada sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto memanggil para pihak, dan memeriksanya dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan hukumnya bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II, telah melakukan perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan batal demi hukum lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I, atas obyek jaminan milik PENGGUGAT berupa :

Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 02978, Luas 104 m², Surat Ukur No. 00018/2006 tanggal 02/03/2006 atas nama RIDWAN SANTOSO yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas

4. Menghukum TERGUGAT II atau siapapun yang menguasai untuk menyerahkan obyek jaminan kepada PENGGUGAT berupa;
Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 02978, Luas 104 m², Surat Ukur No. 00018/2006 tanggal 02/03/2006 atas nama RIDWAN SANTOSO yang terletak



di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas

5. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar kepada PENGGUGAT atas ganti rugi materil yang dialami PENGGUGAT sebesar Rp 550.000.000,00 -(Lima ratus lima puluh juta rupiah), karena PENGGUGAT kehilangan assetnya
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar kepada PENGGUGAT atas kerugian imateriil yang dialami PENGGUGAT sebesar Rp. 1,- (satu rupiah), karena mencemarkan nama baik PENGGUGAT
7. Menyatakan hukumnya bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, banding, kasasi ataupun perlawanan
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng membayar semua biaya perkara

SUBSIDAIR

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain agar berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex. Aquo Bono)

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengemukakan jawaban sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I

1. Bahwa dengan tegas Tergugat I menolak seluruh dalil/alasan dalam gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat mendalilkan:
 - a. Dirinya sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02978 dengan luas 104 m2, surat ukur Nomor 00018/2006 tanggal 02/03/2016 atas nama Ridwan Santoso, yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, dimana SHM tersebut dijadikan jaminan atas fasilitas kredit Ridwan Santoso in casu Penggugat kepada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN), Tbk. cabang Karanglewas in casu Tergugat II.
 - b. Tergugat II dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Penggugat tidak pernah memberikan izin kepada siapapun untuk menjual aset miliknya, sehingga hal itu dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.



3. Bahwa selanjutnya dapat Tergugat I sampaikan Tergugat I melaksanakan lelang pada tanggal 12 Agustus 2016 yang dilakukan atas permintaan PT BTPN, Tbk. cabang Karanglewas sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor: 004/LELANG-8932/062016 tanggal 20 Juli 2016 dengan Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat II Nomor: 0002988-SPK-7179-0315 tanggal 24 maret 2015 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 9003265-ADDPK-7179 tanggal 31 Desember 2015, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 118/2015 tanggal 15 Mei 2015 dan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Nomor: 03422/2015 tanggal 09 Juni 2015.
4. Bahwa berdasarkan pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
5. Bahwa dengan demikian syarat yang ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (2) butir e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu supaya pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut telah terpenuhi, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan Penggugat.
6. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
7. Bahwa selanjutnya, setelah kelengkapan berkas lengkap dan memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sesuai dengan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan



tegas dinyatakan "Kepala KPKNL Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".

8. Bahwa secara administratif, Tergugat II telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (5) Perdirjen Kekayaan Negara Nomor : Per-06/KN/2015 berupa:

- Surat Permohonan Lelang;
- Salinan/ Fotocopy Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
- Daftar barang yang akan dilelang;
- Salinan/ Fotocopy Perjanjian Kredit;
- Salinan/ Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- Salinan/ Fotocopy Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- Salinan/ Fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan dan pernyataan dari pihak Kreditur;
- Surat Pernyataan dari Kreditur yang menyatakan akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana;
- Laporan penilaian dari penilai independen;
- Harga limit.

9. Bahwa kemudian, menindaklanjuti permohonan Tergugat II untuk melaksanakan lelang tersebut, Tergugat I telah memberikan penetapan jadwal lelang melalui Surat Nomor: S-842/WKN.09/KNL.08/2016 tanggal 12 Juli 2016 perihal Penetapan Jadwal Lelang.

10. Bahwa Tergugat II telah mengeluarkan Surat Peringatan Pertama Nomor: 039/SP 1/7179/0316 tanggal 16 Maret 2016; Surat Peringatan Kedua Nomor: 058/SP 11/7179/0416 tanggal 04 April 2016; dan Surat Peringatan Ketiga Nomor: 061/SP 111/7179/0416 tanggal 12 April 2016.

11. Bahwa pihak debitur tetap tidak melunasi kewajibannya meskipun telah diperingati sebanyak 3 (tiga) kali, maka dilanjutkan dengan lelang atas objek perkara a quo.

12. Bahwa Tergugat II juga telah mengeluarkan Surat Pernyataan Nomor: SKU.003.092/MURCR/II/2014 tanggal 20 Juni 2016 yang menyatakan bahwa



- pihak Tergugat II akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana dan Penggugat telah dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat II.
13. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 247/Ket-11.27A/III/2016 tanggal 02 Agustus 2016, dan terhadap SKPT tersebut terdapat catatan Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama.
14. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 14 Juli 2016 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Harian "Merapi" tanggal 29 Juli 2016 sebagai pengumuman lelang kedua.
15. Bahwa oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi, maka selanjutnya Tergugat I melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa a quo dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 0580/2016 tanggal 12 Agustus 2016. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang a quo tidak ada yang mengajukan penawaran.
16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam angka 10 dan 11 gugatannya yang pada pokoknya telah melanggar:
- Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) "Apabila sebelumnya waktu yang diperjanjikan habis, seseorang tersebut telah menjual barang itu kepada pihak ketiga. Dalam rangka ini, bahkan menawar-nawarkan barang tersebut kemana-mana sebelum habis waktu yang diperjanjikan itu, setidak-tidaknya telah dipandang sebagai percobaan melakukan penggelapan".
 - Pasal 55 ayat (1) KUHP "Barangsiapa yang melakukan, menyuruh melakukan atau ikut melakukan perbuatan itu".
17. Bahwa Penggugat juga mendalilkan, Tergugat II dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Penggugat tidak pernah memberikan izin kepada siapapun untuk menjual aset miliknya, sehingga hal itu dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.
18. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat tersebut di atas. Dalil Penggugat tersebut sangat salah dan keliru. Bahwa Tergugat II dengan Penggugat telah melakukan perjanjian kredit hutang piutang dan telah diikat dengan APHT dan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha



Esa". Bahwa oleh karena debitur Wdak mampu memenuhi\ We^a^bannva ma^a berdasarkan pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

19. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana yang tertuang dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Nomor: 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 Nomor: 56. sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jis Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 dan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum.
20. Bahwa selain itu, pelaksanaan objek perkara a quo juga telah dilaksanakan berdasarkan kewenangan Tergugat I yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan sehingga mempunyai legalitas hukum yang sah.
21. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat karena Tergugat I dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.550.000.000,- dan kerugian immaterriil sebesar Rp.1,-.
22. Bahwa terhadap permohonan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat baik di dalam posita maupun petitum gugatannya patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim karena tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat I yang bertentangan dengan hukum yang dapat merugikan Penggugat.
23. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut sangat mengada-ada dan dalil tersebut juga tidak berdasarkan hukum sama sekali oleh sebab itu sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
24. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat I yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang



merugikan Penggugat, maka sudah sepatutnya dalil/alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

JAWABAN TERGUGAT II

I. DALAM EKSEPSI

I. MENGENAI KOMPETENSI ABSOLUT

- Pengadilan negeri purwokerto tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo
1. Bahwa, sebagaimana Posita PENGGUGAT dalam gugatannya telah meminta kepada majelis yang pada intinya untuk menyatakan batal demi hukum pelaksanaan lelang atas objek jaminan yaitu sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 02978/ Kelurahan Bancarkembar atas nama Ridwan Santoso yang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT I atas permohonan TERGUGAT II, dimana notabene tuntutan tersebut adalah merupakan perlawanan terhadap putusan Pejabat Tata Usaha Negara;
 2. Bahwa sebagaimana disebut dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa: "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No. 02978/ Kelurahan Bancarkembar yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku sebagaimana tertuang dalam Surat Penetapan Lelang dan Risalah Lelang yang diterbitkan TERGUGAT I yang notabene adalah merupakan instansi Tata Usaha Negara. Hal ini juga membuktikan bahwa Penetapan Lelang tersebut berarti juga merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-



Undang No. 51 Tahun 2009 tentang PTUN, yaitu: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

3. Bahwa, karena yang merupakan pokok perkara adalah mengenai tuntutan pembatalan lelang yang telah dilaksanakan TERGUGAT I dan hal itu merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo karena perkara a quo adalah Sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan ranah dari Peradilan Tata Usaha Negara;

II. MENGENAI KOMPETENSI RELATIF

- Pengadilan Negeri Purwokerto Tidak Berwenang untuk Mengadili perkara a quo
- Bahwa, Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo hal ini dikarenakan hal-hal sebagai berikut :
- Bahwa antara RIDWAN SANTOSO/ PENGGUGAT selaku debitur dalam perkara a quo dengan TERGUGAT II selaku Kreditur telah ditandatangani Perjanjian Kredit Nomor 0002988-SPK-7179-0315 tanggal 24 Maret 2015 dan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir sebagaimana Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 9003265-ADDPK-7179-1215 TANGGAL 31 Desember 2015 berikut Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK") yang merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit. Dalam SKUPK tersebut disepakati, bahwa terhadap pelaksanaan Perjanjian Kredit dan segala dokumen yang berhubungan dan yang timbul akibat Perjanjian Kredit oleh para pihak telah dipilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana tercantum pada Pasal 11 poin 15-16 SKUPK;
- Oleh karena itu, jika PENGGUGAT bermaksud mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT I sehubungan dengan pelaksanaan atau segala akibat yang timbul dari Perjanjian Kredit, maka seharusnya gugatan didaftarkan oleh



PENGGUGAT pada Kepaniteraan (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan domisili hukum yang telah dipilih. disetujui dan ditetapkan oleh para pihak vana terlibat dalam perjanjian Kredit tersebut;

- Bahwa jelas PENGGUGAT telah mengesampingkan kesepakatan pemilihan domisili hukum dengan mendaftarkan gugatan pada Pengadilan Negeri Purwokerto, sehingga dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR, jelas Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, dan oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim menjatuhkan putusan sela dengan menyatakan Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

III. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa proses pengajuan dan pencairan kredit telah mendapatkan persetujuan dari Rika Wijaya (isteri PENGGUGAT), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 004/2016 dan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 004/2016 tanggal 04 Januari 2016 dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT Siti Lastariana, SH, untuk pemasangan hak tanggungan Peringkat I, dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 000375/2016 tanggal 20 Januari 2016 diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, sehingga secara yuridis formal Rika Wijaya, Siti Lastariana SH dan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas hams diikutsertakan selaku Pihak dalam perkara aquo.
2. Bahwa keterangan dari Rika Wijaya, Siti Lastariana SH dan Kantor Pertanahan Ka-bupaten Banyumas sangat diperlukan demi jelasnya duduk persoalan dalam perkara aquo. Tanpa keterangan dari Rika Wijaya, Siti Lastariana SH dan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas peristiwa hukum yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT menjadi tidak jelas, karena ada keterangan dari pihak yang terlibat dalam peristiwa hukum tersebut yang tidak tercakup dalam perkara aquo.
3. Bahwa ternyata dalam perkara aquo, PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak menarik Rika Wijaya, Siti Lastariana SH dan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas selaku Pihak dalam perkara aquo sehingga oleh karena itu Gugatan dari PENGGUGAT menjadi kurang pihak;

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka sudah sepatasnya



menurut hukum, Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat di-terima dalam perkara a quo (Niet Onvankelijk Verklaard).

IV. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK TERANG ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL)

– Kualifikasi Gugatan dari PENGGUGA T TIDAKJELAS/KABUR

1. Bahwa, PENGGUGAT dalam dalil gugatannya telah menyatakan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan, padahal lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I atas permohonan TERGUGAT II adalah merujuk pasal 6 jo. 20 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996, namun dalam pelaksanaannya tidak ada peminat lelang.

Sehingga dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut adalah UU No.4 tahun 1996, sehingga menjadikan dalil yang tidak jelas jika pelaksanaan lelang tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusnya No 1149K/sip/1970 tanggal 17 April 1979, menyatakan bahwa:

"Bahwa setiap gugatan yang diajukan harus jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat di terima (Niet On vankelijkverklaard)."

2. Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa gugatan dari PENGGUGAT sangat tidak berdasar dan mengada-ada serta terkesan untuk menqaburkan kewajiban dan lari dari tanggung jawab PENGGUGAT sebagai Debitur dalam Perjanjian Kredit dengan TERGUGAT II sebagai Kreditur, dengan melakukan upaya-upaya menghalang-halangi pelaksanaan lelang dan oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo dapat menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

V. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS SELAKU PIHAK



- Bahwa atas objek aquo telah laku terjual melalui mekanisme pelelangan umum ke-3 pada tanggal 28 September 2016 yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I, dan ditetapkan pihak ketiga selaku pemilik yang sah dan berhak atas objek aquo.
- Bahwa PENGGUGAT tidak termasuk kategori pihak ketiga, sehingga tidak termasuk pihak yang dapat menanggihkan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, hal mana telah ditegaskan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 yaitu bahwa pelaksanaan lelang hanya dapat ditunda bila ada terjadi gugatan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan obyek lelang.

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka sudah sepatutnya menurut hukum, Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima dalam perkara a quo (Niet Onvankeliiik Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan PENGGUGAT, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh TERGUGAT II;
2. Bahwa dalil-dalil yang TERGUGAT II telah sampaikan dalam EKSEPSI mohon dianggap digunakan kembali sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam POKOK PERKARA ini.
3. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT poin 1, 2 dan 3 merupakan bukti pengakuan dari PENGGUGAT selaku Debitur dengan persetujuan Rika Wijaya (istrinya) dengan kesadarannya dan keinginannya, telah mengajukan permohonan kredit dan telah menerima pencairan kredit dari TERGUGAT I selaku Kreditur sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 0002988-SPK-7179-.0315 tanggal 24 Maret 2015 dan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir sebagaimana Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 9003265-ADDPK-7179-1215 tanggal 31 Desember 5015 berikut Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK") yang merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit, dengan jumlah pinjaman sebesar Rp. 275.000.000, jangka waktu 54 bulan, terhitung tanggal 31 Desember 2015 s.d 09 Juli 2020 dengan angsuran



sebesar Rp. 5.733.331 setiap bulan, tanggal pembayaran setiap tanggal "9" yang dimulai tanggal 09 Februari 2016, berikut Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("SKUPK") yang merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit.

4. Bahwa untuk menjamin kelancaran pembayaran atas fasilitas kredit yang diterima PENGGUGAT dari TERGUGAT II, selanjutnya TERGUGAT II dengan persetujuan RIKA WUAYA telah menyerahkan dan menjaminkan sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bancarkembar, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah SHM No. 02978 atas nama RIDWAN SANTOSO kepada TERGUGAT II untuk dilekatkan hak tanggungan, sebagaimana Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 004/2016 tanggal 04 Januari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Siti Lastariana, SH, untuk pemasangan hak tanggungan Peringkat I jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 000375/2016 tanggal 20 Januari 2016 diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas,

Dengan sudah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan, maka TERGUGAT II memiliki hak preferen untuk memperoleh pelunasan atas hutang PENGGUGAT melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I, jika PENGGUGAT dikemudian hari terbukti Wanprestasi.

5. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT poin 4 telah membuktikan adanya pengakuan ketidaksanggupan dari PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran angsuran kewajiban setiap bulannya sesuai tanggal jatuh tempo kepada TERGUGAT II, sehingga PENGGUGAT telah wanprestasi. Upaya persuatif telah dilakukan untuk membantu mencari solusi dalam kelancaran pembayaran angsuran kewajiban, namun karena tidak ada respon positif, maka TERGUGAT II telah mengingatkan dengan memberikan surat peringatan masing-masing :

- Surat Peringatan I tanggal 16 Maret 2016.
- Surat Peringatan II tanggal 04 April 2016.
- Surat Peringatan III tanggal 12 April 2016, setelah diberikan surat peringatan III, PENGGUGAT tetap tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan/ melunasi seluruh hutangnya kepada TERGUGAT II.

6. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT poin 5, 6, 7 dan 8, terkait pelaksanaan



lelang tanggal 12 Agustus 2016, adalah merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang vide pasal 6 Jo. 20 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996, sebagai upaya hukum dari TERGUGAT II untuk memperoleh recovery pelunasan hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT II.

7. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT poin 9 adalah keliru, tidak berdasar dan haruslah ditolak dengan tegas. PENGGUGAT dalam menyitir pasal 14 UU No. 4 tahun 1996, seharusnya tidak memenggal yang dapat merubah hakekat isi pasal dimaksud, dan menafsirkannya dengan keliru.

Pasal 14 UU No. 4 tahun 1996:

- (1). Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (2). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
 - (3). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
 - (4). Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebasan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan
 - (5). Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.
8. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT poin 10 adalah keliru dan haruslah ditolak dengan tegas. Telah diatur dan disepakati dalam SKUPK (vide pasal 1320 jo. 1338 KUHPerdara) yang mengatur jika PENGGUGAT selaku Debitur terbukti wanprestasi, maka TERGUGAT II selaku kreditur berhak mengakhiri Perjanjian Kredit, dan PENGGUGAT harus melakukan pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit. Hal ini telah ditegaskan dalam pasal 8 SKUPK yang telah disepakati dan ditandatangani oleh dan antara PENGUGAT selaku debitur dengan



TERGUGAT II selaku Kreditur sebagai berikut:

"Bank berhak secara seketika tanpa somas/ lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR dan / atau PENJAMIN: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling); iii) meninggal dunia; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan BANK; v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan."

Pada pokoknya telah diatur dan disepakati oleh PENGGUGAT selaku Debitur dan TERGUGAT II selaku Kreditur bahwa menyimpang dari jangka waktu kredit maka seluruh jumlah pinjaman, baik karena hutang pokok, bunga, dan provisi. wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya kepada TERGUGAT II jika terjadi Peristiwa Kelalaian PENGGUGAT selaku Debitur dan selaku PENJAMIN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 SKUPK tersebut;

9. Bahwa fakta, telah terbukti secara hukum PENGGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi tidak melakukan pembayaran angsuran kewajibannya, sehingga PENGGUGAT memiliki kewajiban untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga sebagaimana diatur dengan tegas dalam 1234 KUHPdata;
10. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan sebagai kelanjutan dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dalam APHT telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa TERGUGAT II sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak yang didahulukan untuk memperoleh pelunasan hutang PENGGUGAT, dengan cara menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan melalui mekanisme lelang jika



PENGGUGAT/ debitur ingkar janji/wanprestasi.

Pasal 11 ayat 2 e UU No. 4 Tahun 1996, berbunyi

"Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji".

11. Bahwa jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat 2.e UU No. 4 Tahun 1996, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa TERGUGAT II sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika PENGGUGAT ingkar janji/wanprestasi;
12. Bahwa menurut kaidah hukum, vide Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grose Akta Hipotik ex Pasal 224 HIR;
13. Bahwa merujuk pasal 6 jo. pasal 20 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 TERGUGAT II selaku Kreditor diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk memperoleh pelunasan hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT II melalui mekanisme pelelangan umum yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I.
14. Bahwa waktu yang diberikan setelah tanggal Surat Peringatan III sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan ke - 1 pada tanggal 12 Agustus 2016 (± 4 bulan), lelang ke-2 pada tanggal 16 September 2016 (± 5 bulan) tidak ada pemenang lelang, dan tidak dimanfaatkan sebaik-baiknya oleh PENGGUGAT.

Selanjutnya dalam pelaksanaan lelang ke-3 pada tanggal 28 September 2016, atas objek aquo telah laku terjual dan telah ditetapkan pemenang lelang, sehingga sesuai hukum, PENGGUGAT sudah tidak berhak/ tidak mempunyai kualitas atas objek dimaksud.

Oleh karenanya dalil PENGGUGAT yang berkeberatan diajukan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas objek aquo, adalah merupakan dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, karena sesuai Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 telah ditegaskan bahwa pelaksanaan lelang hanya



dapat ditunda bila ada terjadi gugatan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan obyek lelang, sehingga berdasar Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tersebut maka PENGGUGAT tidak termasuk kedalam pihak yang dapat melakukan permohonan penundaan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

15. Bahwa terhadap realisasi pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, TERGUGAT II telah memberitahukan secara tertulis pada tanggal 20 Oktober 2016 kepada PENGGUGAT, dengan hasil bersih yang diterima TERGUGAT II dari TERGUGAT I adalah sebesar Rp. 235,620,000 dan ada kekurangan PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut :

| | |
|--|---------------------|
| - Penerimaan bersih hasil lelang | :Rp. |
| 235,620,000,- | |
| - Total kewajiban kredit tanggal 29 September 2016 | : Rp. 333,240,816,- |
| Kekurangan | Rp. |
| 97,620,816,- | |

Dan kekurangan ini sudah disampaikan/diinformasikan oleh Tergugat II kepada Penggugat;

16. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 12 adalah keliru dan haruslah ditolak dengan tegas, karena Tergugat II bukanlah selaku pemilik objek aquo melainkan selaku pemegang hak tanggungan atas objek jaminan, dan setelah peralihan kepemilikan beralih kepada pihak ketiga melalui pelelangan umum/Tergugat I, maka yang berhak melakukan pengosongan fiat pengadilan negeri adalah pemenang lelang;
17. Bahwa selain dan selebihnya dalil gugatan PENGGUGAT tidak perlu ditanggapi, selain tidak berdasar juga tidak ada relevansinya dan haruslah ditolak karena selain tidak berdasar juga tidak ada relevansinya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT II.
18. Bahwa perlu dipahami, bahwa dana kredit yang diterima oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT II adalah merupakan dana masyarakat yang dititipkan kepada TERGUGAT II untuk dikelola dengan baik, dan atas perkara aquo TERGUGAT II memiliki kewajiban untuk segera memulihkan (recovery) atas kredit macet yang telah dikucurkan dan mempertanggungjawabkannya kepada



Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan pada EKSEPSI dan JAWABAN di atas, maka TERGUGAT II, mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa Perkara a quo berkenan memeriksa, mengadili, serta memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

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

Mengutip serta memperhatikan uraian - uraian tentang hal – hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 24 Nopember 2016, Nomor : 52 / Pdt.G / 2016 / PN. Pwt yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut ; -----

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut Tergugat II;
2. Mengabulkan eksepsi kompetensi relatif Tergugat II;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berwenang mengadili perkara ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 568.000.00 (limaratus enam puluh delapan ribu rupiah);

Membaca Akta pernyataan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Purwokerto yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 Desember 2016 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal



24 Nopember 2016, Nomor : 52 / Pdt.G / 2016/ PN. Pwt untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

Membaca Akta pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Purwokerto yang menyatakan bahwa pada tanggal 29 dan 30 Desember 2016 pernyataan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Para Terbanding / Tergugat I dan II ;

Membaca Memori Banding yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tertanggal 24 Nopember 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 28 Desember 2016 dan salinan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara seksama kepada pihak lawannya pada tanggal 29 dan 30 Desember 2016 ;

Membaca risalah pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara Nomor :52 / Pdt.G / 2016 / PN. Pwt yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Purbalingga dan Pengadilan Negeri Purwokerto masing-masing pada tanggal 16, 9 dan 10 Maret 2017 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, terhitung setelah pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang – Undang sehingga permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, dalam memori bandingnya kuasa hukum Pembanding pada pokoknya mengemukakan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru dalam menyimpulkan bahwa Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berhak mengadili perkara ini karena hanya mempertimbangkan eksepsi Tergugat II / Terbanding II mengenai SKUPK tanggal 3 maret 2010 pasal 11 (bukti T II 3) tanpa mempertimbangkan perjanjian perubahan (T II2) terhadap perjanjian kredit no. 9003265-ADDPK-7179-1215 tanggal 31 Desember 2015 pasal 4 yang berbunyi mengenai perjanjian perubahan ini dan segala akibatnya Debitur / Penggugat memilih tempat tinggal yang tetap dikantor Pengadilan Negeri Purwokerto dan



seterusnya sehingga seharusnya Pengadilan Negeri Purwokerto berwenang untuk mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Penasehat Hukum Pembanding / Penggugat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa dalam surat bukti P II 3 dan P II 2 ternyata hanya Debitur / Penggugat yang domisilinya dirubah dari domisili di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ke Domisili di Pengadilan Negeri Purwokerto , sedangkan kreditur / Pihak Bank / Tergugat masih tetap domosili di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa jika hal tersebut dihubungkan dengan pasal 118 ayat 1 dan ayat 4 HIR yang intinya berbunyi Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal / domisili Tergugat dan jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta maka gugatan diajukan ditempat domisili yang dipilih tersebut;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka memori banding dari Penasehat Hukum Pembanding yang menyatakan Pengadilan Negeri Purwokerto berwenang mengadili perkara ini adalah tidak berdasarkan alasan hukum yang sah dan karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 24 Nopember 2016 nomor 52/Pdt.G/2016/PN.Pwt dan telah membaca dan memperhatikan memori banding dari Penasehat Hukum Pembanding / Penggugat maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berwenang mengadili perkara ini, dan karena putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 24 Nopember 2016 nomor 52/Pdt.G/2016/PN.Pwt dapat dipertahankan dan karenanya dapat dikuatkan

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya ;

Mengingat ketentuan dari Pasal-Pasal yang bersangkutan dalam KUH Perdata , Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, serta peraturan hukum lainnya ;



M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 24 Nopember 2016, Nomor : 52 / Pdt.G / 2016 / PN. Pwt yang dimohonkan banding tersebut
- Menghukum Pemanding semula Pengggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan , yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan pada hari **Senin**, tanggal **10 Juli 2017** oleh Majelis Hakim yang terdiri dari : **ROSIDIN SH.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Ketua Majelis, **SUSANTO ,SH.** dan **Dr. H. ALI MAKKI , SH.MH.** masing - masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Para Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Senin** tanggal **17 Juli 2017** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota serta Panitera Pengganti **SRI MULYANI, SH** akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ;

Para Hakim Anggota,

Ttd

SUSANTO, SH.

Ttd

Dr. H. ALI MAKKI, SH.MH.

Ketua Majelis,

Ttd

ROSIDIN, SH.



Panitera Pengganti,

Ttd

SRI MULYANI, SH

Biaya Perkara :

1. Meterai Putusan Rp. 6.000,-
2. Redaksi Putusan Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan Rp. 139.000,- +

J u m l a h = Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)