



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Dinas.

**PUTUSAN**

**NOMOR 26/PDT/2019/PT SMG**

## **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

**EVA SUZANA** Tempat/ tanggal lahir Banjarnegara, 24 Agustus 1984, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Status Perkawinan Cerai hidup, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Perum Puri Candi Bugang, RT/ RW 03/ 05, Desa Kalierang, Kecamatan Selomerto, Kabupaten Wonosobo, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada :  
**DODDY PRIJO SEMBODO, S.H., M.H., dk.**  
Keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Satria Keadilan Banyumas yang berkedudukan di Jl. Martadireja I No. 96 Purwokerto. Semula Penggugat sekarang Pembanding.

**L a w a n**

- 1. Direktur PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**, Berkedudukan di Jakarta, dengan alamat Menara Bank BTN Jl. Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat cq. Pimpinan Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang Purwokerto yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 431 Purwokerto dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wilson Lie Simatupang, SH., MH., Wandira Kusuma Wardana, SH., Francisca Hefiana Sari K.P, SH., Adhiguna Wirayudha, SH., Rian Dwi Anggoro, SH., Joko Sumadyo., Iswadi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 122/ KUASA/ LGD/ 2018, tanggal 16 Juli 2018,
- 2. Menteri Keuangan Republik Indonesia berkedudukan hukum di Jakarta Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah IX DJKN berkedudukan hukum di Semarang Jawa Tengah Cq. Kepala Kantor**

*Halaman 1 Putusan No. 26/ Pdt / 2019/ PT SMG*

### 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)



**Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Purwokerto** beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 876 Purwokerto dalam hal ini memberikan kuasa kepada Purwono, Aziz Rianto, Sri Supangati, Aan Eko Ruswanto, Didit Marwanto, Slamet Fahrudin, Dwi Rosida Ariani, Untung Pujiyanto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-749/ MK.6/ 2018, Tanggal 17 Juli 2018;  
Semula Tergugat I dan II sekarang Para Terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pwt tanggal 26 Nopember 2019;

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Juli 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 9 Juli 2018 dalam Register Nomor 51/Pd.G/2018/PN Pwt., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

OBJEK SENGKETA:

Sertifikat Hak Milik Eva Suzana Nomor: 01052/Desa Kalierang/Kecamatan Selomerto/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor: 175/Kalierang/2008 seluas: 274 M2 (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan;  
Sebelah Timur : Jalan Banjarnegara – Wonosobo;  
Sebelah Selatan : H. Spto Yuwono, Slamet Sunaryo;  
Sebelah Barat : Sutirah;

Perkiraan harga pasaran setempat saat ini senilai Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah);

FAKTA-FAKTA HUKUM:

1. Bahwa, Penggugat telah mengadakan Perjanjian Kredit dengan Tergugat I pada tanggal 3 bulan Februari tahun 2015 (dua ribu lima belas), Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aplikasi Kredit 0003320141224000001 (No. Rekening Tabungan: 0001014401570081063) Total Pinjaman Pokok sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah), selama: 180 (seratus delapan puluh) bulan, terhitung sejak tanggal 3 bulan Februari tahun 2015, dan akan berakhir pada tanggal 3 bulan Februari tahun 2030 (dua ribu tiga puluh);

2. Bahwa, Penggugat telah mengangsur kepada Tergugat I sejumlah ± Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa, perkiraan nilai jual agunan saat ini atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Eva Suzana Nomor: 01052/Desa Kalierang/Kecamatan Selomerto/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor: 175/Kalierang/2008 seluas: 274 M2 (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), senilai Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), atau setara 4 (empat) kali lipat Plafond kredit dari Tergugat I;
4. Bahwa, Penggugat sanggup melunasi sisa hutangnya kepada Tergugat I secara tunai sekaligus pada saat mempunyai kemampuan keuangan untuk membayar atau pada saat jatuh tempo Perjanjian Kredit pada tanggal 3 bulan Februari tahun 2030 (dua ribu tiga puluh);
5. Bahwa, Penggugat pada saat ini sedang mengalami kesulitan dalam mengembangkan usaha dan atau kesulitan untuk mendapatkan cash flow, yang menyebabkan kemacetan dalam pembayaran dengan system angsuran setiap bulan kepada Pihak Tergugat I;
6. Bahwa, Penggugat menyatakan keberatan kepada Tergugat I, atas rencana pelaksanaan lelang Obyek Gugatan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Eva Suzana Nomor: 01052/ Desa Kalierang/ Kecamatan Selomerto/ Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor: 00175/ Kalierang/ 2008 seluas: 274 M2 (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), oleh karena:
  1. Tergugat I menyalahi ketentuan Peraturan Perundang-Undangan tentang pelelangan agunan, yaitu tidak memberikan Surat Peringatan Pertama, Kedua, dan Ketiga, serta tidak mengumumkan di media masa setempat;
  2. Masa Perjanjian Kredit belum jatuh tempo;
  3. Bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan;

## KUALIFIKASI PERBUATAN TERGUGAT I BERSAMA DENGAN TERGUGAT II MELAWAN HUKUM:

Bahwa, perbuatan Tergugat I bersama dengan Tergugat II yang sewenang-wenang melakukan lelang atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Eva Suzana Nomor: 01052/Desa

Halaman 3 Putusan No. 26/ Pdt / 2019/ PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalierang/,Kecamatan Selomerto/ Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor: 00175/ Kalierang/ 2008 seluas : 274 M2 (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), adalah bertentangan dengan Aplikasi Kredit Nomor: 0003320141224000001 (No. Rekening Tabungan: 0001014401570081063), oleh karena masa Perjanjian Kredit tersebut belum jatuh tempo dan atau bertentangan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan dengan tanah, sedemikian rupa sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi:”Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”;

Bahwa, perbuatan Tergugat I bersama dengan Tergugat II melakukan pelelangan atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Eva Suzana Nomor: 01052/ Desa Kalierang/ Kecamatan Selomerto/ Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor: 00175/ Kalierang/ 2008 seluas: 274 M2 (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), mempunyai korelasi yang erat terhadap kerugian yang akan diderita oleh Penggugat, baik kerugian secara materiil maupun kerugian moril, oleh karena Obyek Sengketa tersebut merupakan tempat tinggal yang sekaligus sebagai tempat pengembangan usaha;

## ANALISA KERUGIAN PENGGUGAT YANG DIAKIBATKAN PERBUATAN TERGUGAT I:

- Nilai Agunan/Jaminan Penggugat Rp2.500.000.000,00
- Nilai Angsuran Penggugat Rp250.000.000,00 +
- Total Rp2.750.000.000,00
- Nilai plafond kredit dari Tergugat Rp650.000.000,00 -
- Kerugian Penggugat senilai Rp2.100.000.000,00

Terbilang : Dua milyar seratus juta rupiah;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka melalui gugatan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, untuk menjatuhkan putusan dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

### MENGADILI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Tergugat I bersama dengan Tergugat II terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu Perjanjian

Halaman 4 Putusan No. 26/ Pdt / 2019 / PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kredit Nomor: 0003320141224000001 (No. Rekening Tabungan: 0001014401570081063), oleh karena masa Perjanjian Kredit tersebut belum jatuh tempo dan atau Undang-Undang Hak Tanggungan dalam hal pelelangan secara melawan hukum atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Eva Suzana Nomor: 01052/ Desa Kalierang/ Kecamatan Selomerto/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor: 175/ Kalierang/ 2008 seluas: 274 M2 (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi);

3. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Penggugat sejumlah Rp2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) karena salahnya melakukan pelelangan agunan/jaminan atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Eva Suzana Nomor: 01052/ Desa Kalierang/ Kecamatan Selomerto/ Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor: 175/ Kalierang/ 2008 seluas: 274 M2 (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi);
4. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk bersama dengan Tergugat II untuk membatalkan pelaksanaan lelang Obyek Sengketa;
5. Menghukum kepada Tergugat I bersama Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sesuai ketentuan yang berlaku;

Dengan gugatan perbuatan melawan hukum ini saya ajukan untuk dapat diperiksa, diadili dengan seadil-adilnya dan diputus oleh majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban terhadap gugatan itu, sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

DALAM KONVENSİ :

DALAM EKSEPSİ :

1. EKSEPSİNON ADIMPLETI CONTRACTUS

1.1. Bahwa, dalam perjanjian yang bersifat timbal balik, terdapat hak dan kewajiban pada masing-masing pihak, sehingga apabila salah satu pihak telah lebih dahulu melakukan wanprestasi (Penggugat telah wanprestasi sehingga kreditnya macet) maka sangat tidak relevan Penggugat sebagai pihak yang wanprestasi malah mengajukan perlawanan dalam perkara *a quo*. Hal mana akan mengusik dan melukai perasaan keadilan yang hidup dalam masyarakat;

1.2. Sebagaimana diketahui bahwa *exception non adimpleti contractus*

Halaman 5 Putusan No. 26/ Pdt / 2019/ PT SMG



dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing pihak dibebani kewajiban (*Obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada Perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajiban dalam perjanjian (M. Yahya Harahap dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*", halaman 451 butir 5, *Exceptio Non Adimpleti Contractus*). Dalam permasalahan yang dijadikan materi perlawanan perkara *a quo*, Tergugat I sudah melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian kredit untuk keperluan Penggugat. Kewajiban Penggugat antara lain adalah melakukan setoran angsuran kredit secara rutin sesuai yang diperjanjikan. Apabila Penggugat tidak memenuhi kewajibannya menyetor angsuran kredit karena alasan apapun, hal tersebut sudah merupakan wanprestasi. Sesuai dengan catatan administrasi pada Tergugat, diketahui Penggugat berada pada posisi kolektibilitas Macet. dan Tergugat I dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, oleh karena itu Penggugat terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi Tergugat I sehingga perlawanan yang dilakukan oleh Penggugat sangatlah tidak berdasar;

1.3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat *semata-mata didasarkan pada itikad buruk* dimana Penggugat tidak mau membayarkan kewajiban hutangnya kepada Tergugat dan juga menghalangi upaya Tergugat I selaku kreditur untuk mendapatkan pengembalian kredit yang telah disalurkan dengan melakukan eksekusi Hak Tanggungan;

1.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

**2. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM (EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND) DAN MENGADA-ADA.**

a. Bahwa tidak benar atas pernyataan Penggugat dalam dalil gugatannya yang menyatakan Tergugat I sampai dengan saat ini telah mengangsur kepada Tergugat I sejumlah +/- Rp. 250.000.000,-.

b. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut jelas tidak berdasar hukum, sesuai dengan data sistem milik Tergugat I, Tergugat I saat ini baru mengangsur sekitar +/- Rp. 220.000.000,- yang terdiri dari angsuran Pokok, Bunga dan Denda.



c. Bahwa tidak benar dan merupakan perkiraan Penggugat sendiri atas pernyataan Penggugat dalam dalil gugatannya yang menyatakan nilai obyek sengketa dalam perkara *a quo* senilai Rp. 2.500.000.000,- bahwa sesuai dengan data appraisal independent dengan No. Laporan Asm/ 01 7/ LPSR-BTN/ PWT/ X/ 2017, tanggal 29 Oktober 2017 oleh KJPP Asmawi dan Rekan yang digunakan Tergugat I dalam menilai obyek agunan dalam perkara *a quo* didapat nilai Pasar Rp. 1.405.993.000,- dan Nilai Jual Cepat/ Likuidasi Rp. 1.054.330.000,-

Bahwa berdasarkan uraian diatas sudah sangat jelas bahwa apa yang Penggugat dalilkan dalam gugatannya tidak sesuai dengan data dan fakta yang sebenarnya.

3. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT *OBSCUUR LIBEL*

a. Bahwa Gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat merupakan gugatan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*).

b. Bahwa persangkaan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) harus memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), namun ternyata di dalam gugatannya, Penggugat tidak mampu merumuskan dan menjelaskan tindakan seperti apa dan bagaimana yang telah dilakukan Tergugat I sehingga disangkakan melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian jelas dalil Penggugat tersebut hanya merupakan asumsi dan persangkaan Penggugat semata tanpa didasari atas fakta hukum, dengan demikian dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan, dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidedeljke en bepaalde concludise*).

c. Bahwa upaya Tergugat I untuk menjual/ melelang obyek perkara bukanlah perbuatan melawan hukum, hal ini mengingat :

- Pasal 19 ayat 1 Perjanjian Kredit menentukan bahwa :  
*“Apabila Debitur wanprestasi sebagaimana disebutkan pada Pasal 15 ataupun Debitur meninggalkan rumah dalam keadaan kosong dalam jangka waktu sebagaimana disebutkan pada ayat (13) Pasal 14, maka setelah memperingatkan Debitur sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 Perjanjian Kredit ini, Bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :*



a. Melaksanakan eksekusi terhadap barang agunan berdasarkan Hak tanggungan dan atau Fidusia yang dimiliki sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

➤ Tergugat I merupakan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas objek perkara dalam perkara *a quo* karena atas obyek perkara tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) . Dengan demikian berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, tindakan Tergugat I akan melakukan eksekusi pelelangan terhadap obyek perkara bukanlah perbuatan melawan hukum, karena tindakan pelelangan adalah merupakan hak dan kewenangan dari Tergugat I yang dijamin undang-undang hak tanggungan.

d. Bahwa oleh karena fakta-fakta tersebut diatas, maka gugatan Penggugat *a quo* yang demikian jelas-jelas merupakan gugatan yang sangat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

#### 4. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*

##### 3.1 EKSEPSI *PERSONA STANDI IN JUDICIO* (PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING)

a. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap upaya lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat atas obyek perkara *a quo* yang merupakan jaminan kredit Penggugat atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I.

b. Bahwa menunjuk Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang), menentukan bahwa:

*“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan”.*

c. Bahwa menunjuk ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat menghentikan/menunda



proses pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I. Hal ini mengingat, materi atau pokok perkara gugatan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah materi pokok perkara terkait sengketa kepemilikan dan selain itu kualifikasi subyek hukum pihak Penggugat eksekusi bukanlah termasuk kategori Pihak Ketiga, melainkan *diajukan sendiri oleh Penggugat selaku debitor termohon lelang eksekusi Hak Tanggungan*, dengan demikian berdasarkan Pasal 14 tersebut gugatan gugatan yang diajukan oleh Penggugat wajib ditolak atau setidaknya tidak diterima, karena Penggugat tidak memiliki *Legal Standing*.

### 3.2 PLURIUM LITIS CONSORTIUM : ORANG YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP

a. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia secara konsisten selalu memutuskan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) terhadap gugatan dan perlawanan yang nyata-nyata kurang pihak, yaitu sebagaimana dapat dilihat pada beberapa putusan Mahkamah Agung RI yang antara lain, sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung No. 201/ K/ Sip/ 1974, tanggal 28 Januari 1976:

*"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."*

- Putusan Mahkamah Agung No. 400/ K/ Pdt/ 1984, tanggal 19 Juli 1985:

*"Karena hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hutang-hutang antara penggugat dengan anak tergugat, anak tergugat tersebut harus turut digugat."*

- Putusan Mahkamah Agung No. 365/ K/ Pdt/ 1984, tanggal 30 Juli 1985:

*"Dengan adanya pernyataan dari kontraktor, bahwa segala akibat dan resiko pembangunan proyek pertokoan dan perkantoran tersebut menjadi tanggung jawab kontraktor. Kontraktor tersebut harus ikut digugat."*

- Putusan Mahkamah Agung No. 546/ K/ Pdt/ 1984, tanggal 31 Agustus 1985:

Halaman 9 Putusan No. 26/ Pdt / 2019/ PT SMG



*“Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya istrinya.”*

- Putusan Mahkamah Agung No. 2438/ K/ SIP/ 1980, tanggal 22 Maret 1992:

*“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”*

- Putusan Mahkamah Agung No. 2872/ K/ Pdt/ 1998, tanggal 28 Desember 1998:

*“Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai satu pihak dalam gugatan tersebut, karena apabila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut telah mengandung cacat hukum (plurium litis consortium), sehingga gugatan ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

- Putusan Mahkamah Agung No. 1029/ K/ Pdt/ 2010, tanggal 21 Februari 2011:

*“Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, pertimbangan serta putusan Judex Facti dapat dibenarkan, karena terbukti pihak Ali Muhammad Alatas sebagai orang yang paling dominan berperan dalam transaksi jual beli dan pemberian komisi tidak ikut digugat, sehingga gugatan Penggugat kurang pihaknya”*

- b. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat kurang pihak dalam menyebut pihak tergugat dalam perkara ini yaitu :

- 1) Yenny Ika Putri H, SH sebagai Pejabat Notaris dan PPAT yang melakukan pengikatan kredit antara Penggugat dengan Tergugat atas Penerbitan APHT No. 772/2016 tanggal 08 April 2016.yang menjadi dasar pembebanan Hak Tanggungan.
- 2) Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Wonosobo selaku pihak yang terkait dengan proses penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, sebagai berikut
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01052 atas nama Eva Suzana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 0583/2016 tanggal 08/04/2016 dengan nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta

Bahwa dengan tidak dimilikinya *Legal Standing (Persona Standi in Judicio)* Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I, maka dengan demikian gugatan Penggugat adalah *error in persona* dan maka demi terciptanya keadilan gugatan *a quo* kurang pihak, ditolak dan atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, baik posita maupun petitum kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa Tergugat I sebagai lembaga keuangan perbankan telah memberikan Kredit Pembelian Rumah (KPR) kepada Penggugat dengan jumlah pokok kredit sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu kredit 180 (seratus delapan puluh) bulan yang tertuang didalam Perjanjian Kredit Nomor 0003320141224000001 antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk dan Eva Suzana, tanggal 03 Februari 2015 yang telah dilegalisasi di hadapan Notaris Yenny Ika Putri H, S.H Notaris di Wonosobo dengan memberikan jaminan pokok kredit berupa tanah dan bangunan yang terletak di Perum Candi Bugang Blok A No. 1 RT. 002 RW. 005, Desa Kalierang, Kecamatan Selomerto, Kabupaten Wonosobo, dengan bukti kepemilikan agunan SHM No.01052, Luas 274 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 175/ Kalierang/ 2008 yang sebelumnya atas nama Hartiningsih, Ahli Madya Kebidanan dan saat ini sudah balik nama atas nama Eva Suzana.
3. Bahwa terhadap Jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 772/2016 tanggal 08 April 2016 yang di buat di hadapan Notaris Yenny Ika Putri H, S.H dan telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 0583/2016 tanggal 18 April 2016.
4. Bahwa kondisi kredit debitur atas nama Eva Suzana (Penggugat) saat ini dalam kondisi kolektibilitas Macet, dengan rincian kewajiban debitur per tanggal 9 Juli 2018 sebagai berikut :
  - Sisa Pokok : Rp609.267.584,-
  - Kewajiban Bunga : Rp65.008182,-

Halaman 11 Putusan No. 26/ Pdt / 2019/ PT SMG



- Kewajiban Denda : Rp5.923.805,-

JUMLAH TOTAL : Rp682.373.112,-

5. Bahwa terkait kolektibilitas kredit macet milik Penggugat tersebut, dengan iktikad baik Tergugat I telah melakukan pembinaan kepada Penggugat sesuai ketentuan yang berlaku dengan cara mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 kali melalui pos dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Surat Peringatan I No. 381/ S/ PWK/ CCRU/ V/ 2016, tanggal 19 Mei 2016;
  - b. Surat Peringatan II No. 448/ S/ PWK/ CCRU/ X/ 2016, tanggal 3 Oktober 2016;
  - c. Surat Peringatan III No. 472/ S/ PWK/ CCRU/ XI/ 2016, tanggal 22 November 2016;
6. Bahwa perbuatan Penggugat yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan "*Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu*", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi Penggugat tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi Tergugat I dan mewajibkan Penggugat membayar kerugian dimaksud meliputi penggantian biaya, rugi dan bunga (*Vide* Pasal 1239 KUHPerdara);
7. Bahwa dengan adanya kredit macet tersebut akan menjadi beban Bank, Karena kredit macet menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja sebuah Bank, oleh Karena itu apabila terdapat kredit macet menuntut adanya penyelesaian yang cepat, dan tepat. Tindakan Bank dalam penyelamatan kredit bermasalah beraneka ragam, salah satunya melalui eksekusi lelang hak tanggungan.
8. Bahwa dengan adanya gugatan dari Penggugat dimana Penggugat merupakan debitur langsung maka Tergugat I menduga kuat bahwa gugatan tersebut diajukan sebagai upaya preventif untuk menghalang-halangi eksekusi lelang hak tanggungan sebagai salah satu upaya penyelamatan kredit macet di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Tergugat I), apabila ternyata Penggugat memang tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat (Bank), hal tersebut sesuai amanat Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu :



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

9. Terhadap dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat sangat dirugikan dan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum adalah sangat mengada-ada Karena kerugian mana yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat I ? Justru Tergugat I yang nyata-nyata mengalami kerugian akibat kredit macet milik Penggugat, oleh Karena itu gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan kepada Tergugat I sangat tidak berdasarkan hukum dan sangat mengada-ada, serta tidak terbukti secara hukum.
10. Memperhatikan penafsiran *“perbuatan melanggar / melawan hukum”*, secara umum dapat menggunakan dasar hukum yurisprudensi dan pendapat pakar hukum yang jika disimpulkan adalah suatu perbuatan yang selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan juga bertentangan dengan kesusilaan atau hal yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat ( *Hoge Raad* tgl. 31-01-1919 dan pendapat Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H dalam bukunya perbuatan melanggar hukum penerbit Sumur Bandung cet. 7 tahun 1990 hal.12).
11. Bahwa didalam dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, tidak ada dasar hukum apapun yang menguatkan dalilnya, oleh karena itu berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat telah gagal dalam membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum.

#### DALAM REKONVENS

1. Bahwa untuk selanjutnya dalam Rekonvensi ini, Tergugat I disebut menjadi Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi
2. Bahwa untuk selanjutnya dalam Rekonvensi ini, Penggugat disebut menjadi Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi
3. Bahwa terhadap dalil-dalil Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;
4. Bahwa Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi menolak seluruh dalil Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I Konvensi /

*Halaman 13 Putusan No. 26/ Pdt / 2019/ PT SMG*



Penggugat Rekonvensi;

5. Bahwa Tergugat I Konvensi / Peggugat Rekonvensi secara hukum adalah berkedudukan selaku Kreditur yang beritikad baik "*te goeder throw*" yang telah melakukan pemberian kredit kepada Peggugat sesuai prinsip kehati-hatian serta dengan syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku.
6. Bahwa berdasarkan dengan apa yang telah diuraikan diatas maka telah jelas bahwa Gugatan yang diajukan Peggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak berdasar hukum, dan sebaliknya perbuatan yang dilakukan oleh Peggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit Nomor 0003320141224000001 antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Tergugat I Konvensi / Peggugat Rekonvensi ) dan Eva Suzana (Peggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi), tanggal 03 Februari 2015 yang telah dilegalisasi di hadapan Notaris Yenny Ika Putri H, S.H Notaris di Wonosobo;
7. Bahwa dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur, Tergugat I Konvensi / Peggugat Rekonvensi mempunyai hak untuk memperoleh pengembalian piutangnya dengan cara melakukan penjualan terhadap Asset milik Peggugat Konvensi / Tergugat I Rekonvensi
8. Bahwa kerugian yang ditanggung oleh Tergugat I Konvensi / Peggugat Rekonvensi karena adanya perkara ini adalah:

1.1. Kerugian materil

Bahwa terkait dengan adanya gugatan dari Peggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, maka Tergugat I Konvensi / Peggugat Rekonvensi mengalami kerugian akibat kehilangan momentum potensi pengembalian kewajiban dari Peggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sehingga untuk itu Tergugat I Konvensi / Peggugat Rekonvensi harus tetap menyisihkan sebagian dari laba perusahaan berupa Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) sebagaimana diatur sebagai berikut :

- a. Penyisihan laba perusahaan berupa Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) sebagaimana diatur di dalam PBI No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 68/KMK.04/1999 jo KMK No. 204/KMK.04/2000 tentang Besarnya Dana Cadangan yang boleh Dikurangkan Sebagai Biaya, yang mewajibkan Bank menyediakan dana cadangan sebesar 100% terhadap kredit yang



digolongkan macet yang masih tercatat dalam pembukuan bank setelah setelah dikurangi dengan nilai agunan yang dikuasai.

- b. Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan dan saat ini Kredit atas nama Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi masuk dalam kategori Kolektibilitas Macet sehingga Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengalami potensi kerugian sebagai berikut,
- i. Sisa Pokok : Rp609.267.584,-
  - ii. Kewajiban Bunga : Rp58.496.348,-
  - iii. Kewajiban Denda : Rp5.115.177,-
- JUMLAH TOTAL : Rp682.373.112,-
- c. Bahwa atas potensi kerugian total sebesar Rp682.373.112,- (enamratus delapan puluh dua juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu seratus duabelas rupiah) di atas dapat terus bertambah sesuai dengan perhitungan bunga dan denda dari Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi sampai dengan adanya pelunasan kewajiban dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.
9. Bahwa kami memohon agar sita jaminan dapat dijatuhkan dalam putusan sela dan dapat dilaksanakan secara seketika dan terhadap obyek yang telah diletakkan sita maka Pihak yang menguasai obyek sita dalam hal ini Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk meninggalkan obyek sita dalam keadaan kosong;
10. Bahwa dalam hal Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi melepaskan penguasaan atas obyek sita dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp200.000,- setiap hari;
11. Bahwa mengingat Gugatan Rekonvensi ini cukup beralasan dan adalah pasti karena didukung dengan alat bukti yang kuat serta untuk mitigasi kerugian bagi Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, kiranya Majelis Hakim yang Mulia berkenaan pula putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat kiranya Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara perdata Nomor 42/Pdt.G/2018/PN.Pwt di Pengadilan Negeri Purwokerto berkenan memutuskan :

**DALAM KONVENSI**

*Halaman 15 Putusan No. 26/ Pdt / 2019/ PT SMG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PRIMER

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan;
3. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*) dalam putusan sela;

### DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Sah secara Hukum atas Perjanjian Kredit Nomor 0003320141224000001 antara Tergugat I dan Penggugat, tanggal 03 Februari 2015 yang telah dilegalisasi di hadapan Notaris Yenny Ika Putri H, S.H Notaris di Wonosobo;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I adalah Kreditur yang beritikad baik;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

### DALAM REKONVENSII

1. Menerima Gugatan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi merupakan Kreditur beritikad baik;  
Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil sebesar Rp. 682.373.112,- (enam ratus delapan puluh dua juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu seratus dua belas rupiah) secara tunai kepada Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi atau sebesar nilai total pada saat dilakukan pelunasan hutang sesuai perhitungan Bank.
3. Meletakkan Sita Jaminan atas seluruh obyek jaminan kredit dan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk meninggalkan obyek sita dalam keadaan kosong.
4. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 200.000,- setiap hari bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

### SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang

Halaman 16 Putusan No. 26/ Pdt / 2019 / PT SMG



memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat II:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II;
3. Eksepsi Gugatan Error In Persona.
  - 3.1. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat menarik Tergugat II karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaksanakan lelang atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01052 luas 274 M2 atas nama Eva Suzana (objek sengketa a quo) sehingga penggugat meminta agar pelaksanaan lelang tersebut harus dibatalkan;
  - 3.2. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I selaku pemohon lelang adalah berdasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016"), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016, tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui internet, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tanggal 14 November 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010, tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
  - 3.3. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka Tergugat II tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa

*Halaman 17 Putusan No. 26/ Pdt / 2019/ PT SMG*



“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”;

- 3.4. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila Tergugat II dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan Tergugat II;
- 3.5. Bahwa selain itu, ketentuan di dalam Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016 secara jelas menyatakan bahwa “Penjual bertanggungjawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual”. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga gugatan Para Pelawan tersebut telah salah pihak (*Error In Persona*);
4. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak.
  - 4.1. Bahwa substansi pokok dari gugatan Penggugat adalah terkait dengan Perjanjian Kredit yang terjadi antara debitur *in casu* Penggugat dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *in casu* Tergugat I, dan dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan sama sekali hubungan hukum (*rechts betrekking*) antara Penggugat dengan Tergugat II;
  - 4.2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/ Sip/ 1971, tanggal 7 Juli 1971 menyatakan bahwa “suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai “*kepentingan*”;
  - 4.3. Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara Tergugat II dengan Penggugat, maka Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo dan Tergugat II dibebaskan dari konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh Tergugat II kepada Penggugat;
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat III diatas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara a



quo untuk memutus dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang telah melakukan Lelang Eksekusi atas objek sengketa;
3. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun dalil/alasan yang menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, dimana dalam gugatannya Penggugat hanya menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa Tergugat II akan menjelaskan dasar hukum dalam menyanggah dalil-dalil Penggugat. Tergugat II memandang perlu untuk terlebih dahulu menyampaikan mengenai proses pelelangan a quo sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas bagia Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara a quo sebagai berikut:
  - 4.1. Bahwa dilaksanakannya pelelangan atas objek sengketa a quo oleh Tergugat II adalah didasarkan atas permintaan dari PT Bank tabungan Negara (Persero) Tbk (in casu Tergugat I) sesuai dengan surat permohonannya Nomor 407/ S/ PWT/ AMD/ IV/ 2018, tanggal 17 April 2018;
  - 4.2. Bahwa permohonan lelang yang diajukan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (*in casu* Tergugat I) yang merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan);
  - 4.3. Bahwa atas permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dimohonkan oleh Tergugat I, kemudian ditindaklanjuti oleh Tergugat II dengan melakukan penelitian terhadap legalitas formal subjek dan objek lelang dokumen-dokumen persyaratan lelang dimaksud;



- 4.4. Bahwa dari dokumen yang dilampirkan Tergugat I, diketahui pula bahwa Penggugat telah wanprestasi (tidak melunasi kewajibannya kepada Tergugat I). Hal ini terlihat dari adanya surat-surat peringatan yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat. Hal ini telah diakui pula oleh Penggugat dalam gugatannya halaman 3 yang menyatakan Penggugat telah macet dalam pembayaran angsuran kreditnya;
- 4.5. Bahwa ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU HT, selengkapya berbunyi:
- “Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
- a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”;
- 4.6 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Jo Pasal 20 ayat (1) UU HT, maka pemegang Hak Tanggungan pertama (in casu Tergugat I) mempunyai kewenangan berdasarkan undang-undang untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur in casu Penggugat. Apabila debitur cidera janji melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
- 4.7 Bahwa permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang;
- 4.8 Bahwa dengan terpenuhinya syarat untuk dilaksanakannya lelang a quo maka dengan demikian Tergugat II tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang. Hal ini telah sesuai Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 yang mengatur bahwa Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan objek lelang;

5. Bahwa berdasarkan penjabaran Tergugat II diatas dapat diketahui secara jelas bahwa Tergugat II telah melaksanakan tugasnya sesuai prosedur dengan mendasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satupun perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, pelaksanaan lelang atas objek sengketa pada tanggal 5 Juni 2018 tidak ada yang mengajukan penawaran. Dengan kata lain objek sengketa belum laku terjual melalui lelang;
7. Bahwa dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara a quo karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum;

M a k a: berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad), yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II adalah sah secara hukum;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Halaman 21 Putusan No. 26/ Pdt / 2019/ PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Purwokerto telah menjatuhkan putusan tanggal 26 Nopember 2018 nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pwt yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KOMPENSI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONPENSI:**

- Mengabulkan gugatan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi merupakan Kreditur beritikad baik;  
Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil sebesar Rp687.536.744,00 (enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh empat rupiah) secara tunai kepada Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi atau sebesar nilai total pada saat dilakukan pelunasan hutang sesuai perhitungan bank;
- Menolak gugatan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

**DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum kepada Penggugat kompensi/ Tergugat rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp676.000,00 (enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pwt yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Purwokerto bahwa pada tanggal 6 Desember 2018 Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pwt tanggal 26 Nopember 2018;

Menimbang bahwa pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I dan II /Para Terbanding masing-masing pada 12 Desember 2018 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Purwokerto;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding mengajukan memori banding pada tanggal 17 Desember 2018 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 20 Desember 2018, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 26 Desember 2018 dan 21 Desember 2018;

Halaman 22 Putusan No. 26/ Pdt / 2019 / PT SMG



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II mengajukan Kontra memori banding pada tanggal 10 Januari 2019 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 10 Januari 2019, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 28 Januari 2019 dan 29 Januari 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I mengajukan Kontra memori banding pada tanggal 14 Januari 2019 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 14 Januari 2019, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 16 Januari 2019 dan 17 Januari 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pwt tanggal 27 Desember 2018 dan 28 November 2018 kepada Para pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk pemeriksaan dalam tingkat banding;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 26 Nopember 2018 nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pwt diajukan oleh Pembanding dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, oleh karena itu permohonan banding dari Pembanding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding dalam memori banding nya pada pokoknya Bahwa Pembanding/Penggugat menolak / tidak sependapat terhadap putusan judex factil Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak memberikan pertimbangan hukum dalam pokok perkara. Sebagai dasar dan alasan, mengingat asas hukum proses peradilan cepat, murah dan sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna / bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat, murah dan sederhana serta berkekuatan hukum dan berkepastian hukum.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa penegakan hukum dan menjunjung tinggi keadilan Terbanding II dahulu Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara a quo untuk menolak permohonan banding

Halaman 23 Putusan No. 26/ Pdt / 2019/ PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding dahulu Penggugat dan menerima serta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwokerto ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa atas putusan tersebut sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum , hal ini mengingat putusan tersebut didasari atas pertimbangan hukum yang tepat , sesuai dengan aturan dan kaidah hukum yang berlaku dari segi materiil maupun dari sisi hukum acaranya,,maupun telah pula mempertimbangkan seluruh alat-alat bukti dan fakta-fakta yang terbukti dipersidangan .

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan cermat turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 26 Nopember 2018 nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pwt dan berkas perkaranya maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama , oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus ditingkat banding sehingga dinggap telah termuat dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Purwokerto nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pwt tanggal 26 Nopember 2018 dipertahankan sehingga ditingkat banding akan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena ditingkat banding Penggugat/ Pembanding tetap berada dipihak yang kalah maka dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum Junto Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta pasal-pasal lain dari Peraturan Perundang-Undangan / Ketentuan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

## **MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;

Halaman 24 Putusan No. 26/ Pdt / 2019 / PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwokerto nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Pwt tanggal 26 Nopember 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum membayar biaya perkara Pembanding semula Penggugat dalam kedua tingkat peradilan , yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Senin tanggal 4 Pebruari 2019, oleh Kami Suharjono ,S.H. M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai Hakim Ketua Majelis , Dwi Prasetyanto ,S.H. dan Sri Wahyuni ,S.H M.H.masing-masing sebagai Hakim Anggota , berdasarkan penetapan penunjukan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah perkara nomor 26/Pdt/2019/PT SMG tanggal 10 Januari 2019, putusan mana pada hari Senin tanggal 25 Maret 2019 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh Sri Mulyani S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah , akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA;

Ttd

Dwi Prasetyanto ,S.H.

Ttd

Sri Wahyuni ,S.H.M.H.

HAKIM KETUA

Ttd

Suharjono ,S.H. M.H.

PANITERA PENGGANTI;

Ttd

Sri Mulyani,S.H.

Halaman 25 Putusan No. 26/ Pdt / 2019/ PT SMG



Biaya Perkara :

1. Materai putusan ..... Rp 6000,00
  2. Redaksi putusan ..... Rp 5000,00
  3. Biaya Pemberkasan ..... Rp 139.000.00
- Jumlah                      Rp150.000.00  
(seratus lima puluh ribu rupiah)