



P U T U S A N
Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pacitan yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

ARI DIAN WINARSIH, perempuan, lahir di Ponorogo tanggal 27 Desember 1976, Agama Islam, Pekerjaan karyawan Swasta, alamat tempat tinggal di Jangkrik, RT. 002, RW. 006, Desa Hadiluwih, Kecamatan Ngadirojo, Kabupaten Pacitan, yang dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya, yakni:

1. ENDRA, S.H., M.H.;

2. BAMBANG TUTUKA, S.H., M.H.;

Advokat/Konsultan Hukum yang berkedudukan di Jatimalang, RT. 04, RW. 02, Desa Joho, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 September 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pacitan pada hari Senin, tanggal 20 September 2021, dalam Register Nomor 33/Leg/SK/9/2021 PN Pct, yang selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGAT**;

M E L A W A N

1. PT. BANK TABUNGAN Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk.

Cabang UMK. MUR. Pacitan, beralamat di Jalan Ahmad Yani, Nomor 28, Kabupaten Pacitan, yang dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya, yakni:

1. ARGO WIBOWO, S.H.;

2. DIAN YUSTISIA I., S.H.;

3. PRIYADI;

4. DENNY NURCAHYA OKTARIYANTO;

5. ERWAN KRISTANTO;

Masing-masing sebagai Karyawan pada Bank BTPN Tbk, yang berkedudukan hukum pada Bank BTPN Tbk, yang beralamat di Jalan Ahmad Yani, Nomor 28, Pacitan, Propinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU.109/DIR/GC/IX/2021, tertanggal 23 September 2021 dan

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 1 dari 48



telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pacitan pada tanggal 13 Oktober 2021, dalam Register Surat Kuasa Nomor 43/Leg/SK/10/2021/PN Pct, yang selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT I;**

2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. Kepala ATR/Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta Cq. Kepala ATR/Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Cq. Kepala Kantor ATR/Pertanahan Kabupaten Ponorogo, beralamat di Jalan Pramuka, Sultan Agung, Ronowijayan, Kecamatan Siman, Kabupaten Ponorogo, yang dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya, yakni:

1. SETYO DWI HANDOKO, A.Ptnh, sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo;
2. ANING MISWANTI, sebagai Pejabat Fungsional Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo;

Masing-masing sebagai karyawan yang berkedudukan hukum pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo, Jalan Pramuka Nomor 32, Ponorogo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 47/SKU-35.02/X/2021, tertanggal 5 Oktober 2021, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pacitan pada hari Rabu, tanggal 13 Oktober 2021, dalam Register Surat Kuasa Nomor 44/Leg/SK/10/2021 PN Pct, yang selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT II;**

3. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. Departemen Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kantor Wilayah Jawa Timur Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, beralamat di Jalan Serayu Timur, Nomor 141, Kota Madiun, yang dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya, yakni:

1. ADI WIBOWO, Kepala KPKNL Madiun;
2. MUHAMMAD FAISAL, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Madiun;
3. ERNA KURNIAWATI, Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Madiun;

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 2 dari 48



4. FITRIA AYUNINGTYAS, Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Madiun;
5. TOMI HERMANTO, Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Madiun;

Masing-masing untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur c.q. KPKNL Madiun, yang berkedudukan hukum di Jalan Serayu Timur, Nomor 141, Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-113/MK.6/WKN.10/2021, tertanggal 12 Oktober 2021, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pacitan pada hari Rabu, tanggal 27 Oktober 2021, dalam Register Surat Kuasa Nomor 51/Leg/SK/10/2021 PN Pct, yang selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT III**;

PENGADILAN NEGERI Tersebut;

Telah membaca berkas serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah membaca dan memperhatikan Gugatan Penggugat serta Jawab-jinawab dari para pihak;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Bahwa, Penggugat melalui Surat Gugatan tertanggal 20 September 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pacitan pada tanggal 20 September 2021 dalam Register Perkara Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct, telah mengajukan gugatan terhadap para Tergugat dengan dalil-dalil yang isinya telah dipertahankan oleh Penggugat, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat mempunyai pinjaman dari Tergugat I dengan platform Rp101.000.000,00 (seratus satu juta Rupiah) untuk usaha modal kerja sebagaimana perjanjian kredit Nomor 0003668-SPK-7180-0715 tertanggal 14 Juli 2015;
2. Bahwa, dalam persetujuan perjanjian hutang, Penggugat telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00998, yang terletak di Desa Kalisat, Kecamatan Bungkal, Kabupaten Ponorogo,

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 3 dari 48



luas 428 meter persegi, atas nama Bambang Sutikno, yang selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

3. Bahwa, Tergugat I telah melakukan penjualan lelang objek sengketa dengan bantuan Tergugat III dan berdasarkan pemberitahuan dari Tergugat I yang akan melakukan penjualan lelang atas objek sengketa berdasarkan pengumuman lelang pertama eksekusi hak tanggungan tertanggal 23 Agustus 2021 dari Tergugat I yang dilaksanakan pada tanggal 21 September 2021;
4. Bahwa, Tergugat I selalu menolak memberikan *print out* rekening Penggugat untuk mengetahui berapa jumlah setoran yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I, karena ada 24 setoran Penggugat yang masuk ke rekening penagih yang kemudian diberikan bukti yang tidak resmi (tidak ada tapak mesin validasi) dan tidak ada bukti bahwa setoran tersebut telah benar-benar masuk ke rekening pinjaman Penggugat dan oleh karena itu Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa, perbuatan Tergugat I yang menolak permintaan Penggugat atas *print out* rekening pinjaman kepada Penggugat adalah suatu bentuk dzolim yang merugikan Penggugat dan permufakatan tidak baik kepada Penggugat, karena bukti *print out* rekening pinjaman tersebut adalah hak dari Penggugat, dengan demikian Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa, antara Penggugat dengan Tergugat I telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang ditindaklanjuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang telah disepakati dan ditandatangani bersama oleh Penggugat dengan Tergugat I tersebut pada Pasal 4 untuk objek sengketa yang berbunyi "*Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Ponorogo*", oleh karena itu pelaksanaan lelang Hak Tanggungan semestinya sesuai dengan akta yang telah ditandatangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu lewat Pengadilan Negeri Ponorogo, sehingga dengan demikian penjualan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat III tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum;

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 4 dari 48



7. Bahwa, azas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sifatnya terbuka *"semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*, Pasal 1338 KUHPerdara (BW), oleh karena itu posita angka 4 gugatan tersebut wajib harus dilaksanakan oleh Terlawan I maupun Penggugat, dalam hal ini Tergugat I tidak melaksanakannya sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang telah disepakati dan ditandatangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, maka Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga pelaksanaan penjualan lelang atas objek sengketa tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
8. Bahwa, perbuatan Tergugat I dengan bantuan Tergugat III akan melakukan penjualan lelang atas objek sengketa atau objek jaminan kreditp tersebut bertentangan dengan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, karena berdasarkan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati bersama atas objek jaminan kredit Penggugat dengan Tergugat I pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Ponorogo harus atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri tersebut, maka Tergugat I dengan bantuan Tergugat III harus dihukum untuk membatalkan pelaksanaan parate eksekusi lelang yang bersangkutan;
9. Bahwa, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah objek sengketa kesemuanya memuat hal yang diperjanjikan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I, khususnya mengenai pengelolaan objek jaminan kredit berdasarkan Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyatakan secara tegas *"dalam hal debitur sungguh-sungguh cidera janji, pihak kedua (kreditur) oleh pihak pertama (debitur) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan"*;
10. Bahwa, pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, *"selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan Pasal 14 peraturan mengenai eksekusi hypotek yang ada pada"*

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 5 dari 48

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)



mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”, maka berdasarkan Pasal tersebut seharusnya pelaksanaan eksekusi sesuai dan berlandaskan Pasal 224 HIR, 258 RBg, dengan demikian jelaslah bahwa perbuatan Tergugat I dengan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum karena tidak dipatuhinya ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan (Undang-undang Nomor 4 tahun 1996);

11. Bahwa, untuk Tergugat II didalam perkara ini agar selama proses ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap objek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama dan atau pembebanan dalam bentuk apapun baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah Pasal 91 ayat 1, *“dalam hal tanah menjadi objek perkara di pengadilan, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan bahwa suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi objek perkara di Pengadilan dengan menyampaikan surat gugatan”;*
12. Bahwa, guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi objek sengketa kepada orang lain, maka Penggugat mohon untuk dapat diletakkan sita Persamaan terhadap objek sengketa;
13. Bahwa, oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, para Tergugat telah melanggar hak-hak Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Persamaan yang diletakkan terhadap objek sengketa;

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 6 dari 48



3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
4. Menyatakan sah dan berharga sita persamaan atas objek sengketa;
5. Menyatakan pelaksanaan penjualan lelang objek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat III tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memberikan *print out* rekening pinjaman kepada Penggugat sejak pinjaman direalisasikan sampai dengan diajukan penjualan lelang atas objek sengketa tersebut;
7. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mematuhi Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah objek sengketa tersebut;
8. Menyatakan pelaksanaan penjualan lelang berdasarkan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati bersama atas objek sengketa jaminan kredit Penggugat kepada Tergugat I harus atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo;
9. Menghukum Tergugat II agar tidak melakukan balik nama atau pembebanan dalam bentuk apapun terhadap objek sengketa tersebut dan apabila ada permohonan perubahan balik nama atau pembebanan lainnya baik dari Tergugat I dan atau siapapun harap menunggu Putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*);
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon Putusan *ex aequo et bono*, Putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, ditentukan bahwa "Hakim dalam pertimbangan Putusan perkara wajib menyebutkan bahwa perkara yang bersangkutan telah diupayakan perdamaian melalui mediasi dengan menyebutkan nama mediator", karenanya pada bagian

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 7 dari 48



pertimbangan Putusan ini terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang pelaksanaan Prosedur Mediasi;

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (1) dan ayat (6) PERMA Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, pada hari sidang yang telah ditentukan, yang dihadiri oleh kedua belah pihak, Hakim mewajibkan para Pihak untuk menempuh mediasi, yang sebelumnya Hakim juga wajib menjelaskan prosedur mediasi tersebut kepada para pihak yang bersengketa;

Bahwa, pada hari sidang yang telah ditetapkan yaitu hari Rabu, tanggal 13 Oktober 2021:

- Penggugat hadir dan datang Kuasanya menghadap kepersidangan yakni Bambang Tutuka, S.H., M.H.;
- Tergugat I hadir dan datang Kuasanya menghadap kepersidangan yakni Erwan Kristanto;
- Tergugat II hadir dan datang Kuasanya menghadap kepersidangan yakni Setyo Dwi Handoko;
- Tergugat III tidak hadir dan tidak pula mengirim wakilnya yang sah untuk datang menghadap kepersidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pacitan;

Bahwa, pada hari sidang berikutnya yang telah ditetapkan yaitu hari Rabu, tanggal 27 Oktober 2021:

- Penggugat hadir dan datang Kuasanya menghadap kepersidangan yakni ENDRA, S.H., M.H.;
- Tergugat I hadir dan datang Kuasanya menghadap kepersidangan yakni DIAN YUSTISIA I., S.H.;
- Tergugat II hadir dan datang Kuasanya menghadap kepersidangan yakni SETYO DWI HANDOKO;
- Tergugat III hadir dan datang Kuasanya menghadap kepersidangan, yakni TOMI HERMANTO;

Bahwa, selanjutnya pada hari sidang tersebut, oleh karena para pihak yakni Penggugat dan para Tergugat telah hadir dan lengkap, maka berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) RI Nomor 1 Tahun 2016, terlebih dahulu Majelis Hakim memberi kesempatan kepada para Pihak untuk menempuh prosedur perdamaian melalui jalur mediasi yang pada hari itu juga para Pihak sepakat untuk menunjuk Mediator dari dalam lingkungan Pengadilan dan

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 8 dari 48



memilih RAKHMAT RUSMIN WIDYARTHA, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pacitan sebagai Mediator;

Bahwa, berdasarkan laporan hasil Mediasi yang disampaikan oleh Mediator tertanggal 24 November 2021, diketahui bahwa ternyata para Pihak tidak mencapai kesepakatan untuk berdamai, sehingga Mediasi dinyatakan gagal, namun demikian Majelis Hakim tetap memberi kesempatan kepada para Pihak untuk menempuh upaya perdamaian baik dengan bantuan Mediator di Pengadilan maupun diluar pengadilan selama belum ada Putusan dalam perkara ini, dan dengan gagalnya upaya perdamaian melalui Mediasi, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan melalui proses persidangan dengan tahapan pembacaan surat gugatan Penggugat;

Bahwa, terhadap gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat, selanjutnya Tergugat I melalui persidangan elektronik (*e-litigasi*) telah mengajukan Jawaban secara tertulis, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 20 September 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pacitan pada tanggal 20 September 2021 dalam perkara perdata Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
- A. EKSEPSI *PLURIUM LITIS CONCORDIUM* (KEKURANGAN/KETIDAKLENGKAPAN PIHAK);
2. Bahwa, nyata-nyata gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum menyangkut dasar serangkaian perbuatan hukum Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 0003668-SPK-7180-0715, tanggal 14 Juli 2015 Juncto Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor 9003849-ADDPK-7180-0216 tanggal 22 Februari 2016, yang mana Perjanjian Kreditnya telah dilegalisasi oleh Yanti Komalawati, S.H., Notaris di Pacitan. Dengan demikian seharusnya Yanti Komalawati, S.H., ditarik dan dijadikan pihak dalam perkara aquo, namun ternyata tidak dimasukkan/tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo. Dengan demikian

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 9 dari 48



sudah seharusnya gugatan Penggugat tidak memenuhi kelengkapan subjek hukum dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*);

B. PENGUGAT TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN (*OBLIGATION*) UNTUK MEMENUHI PRESTASI (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*);

3. Bahwa, secara fakta dan telah diakui Penggugat bahwa Tergugat I telah melakukan penagihan sampai dengan Tergugat I melakukan peringatan melalui Surat Peringatan Pertama sampai dengan Surat Peringatan Ketiga kepada Penggugat, namun Penggugat tidak menanggapi atau mengabaikan Surat Peringatan dari Tergugat I, sehingga menurut hukum, Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I atas kewajibannya;
4. Namun demikian, dalam keadaan Penggugat yang telah wanprestasi, Tergugat I tetap beriktikad baik untuk melakukan pendekatan kepada Penggugat, agar Penggugat dapat menyelesaikan kewajibannya, yaitu sampai dengan Tergugat I melakukan proses lelang pertama melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, tetap disampaikan kepada Penggugat agar dapat menjalankan kewajibannya, namun Penggugat tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya tersebut, bahkan dengan asumsi pribadinya yang salah atas mengartikan hukum melalui gugatan aquo;
5. Bahwa, dengan demikian sebagaimana uraian angka 3 dan angka 4 tersebut diatas, terbukti bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi prestasi. Sehingga secara dan menurut hukum Penggugat tidak berhak untuk menggugat apabila Penggugat tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian kredit tersebut dan atau yang menjadi pokok dari gugatan aquo. Bahwa dengan demikian, sepatutnya permohonan gugatan aquo dari Penggugat sepatutnya tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal yang kami kemukakan diatas, Tergugat I memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 10 dari 48



1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, Tergugat I memohon kehadiran Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar segala sesuatu yang telah dikemukakan pada eksepsi diatas, dianggap dan dinyatakan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa, pada pokoknya Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat pada pokok perkara, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa, Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, karena tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu Tergugat *mensomeer* Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;
4. Bahwa, sepanjang mengenai rangkaian/runtutan peristiwa maupun perbuatan hukum yang ada, PT. Bank BTPN, Tbk. (Tergugat I) telah menunduki, sesuai dan berdasarkan hukum sebagaimana keabsahan dari adanya dokumen-dokumen bukti yang ada maupun pendukung serta khususnya Perjanjian Kredit beserta seluruh ketentuan umum kredit perbankan, perubahan, addendum dan dokumen pengikatan jaminan/hak tanggungan yang sah secara hukum. Kesemuanya merupakan akta-akta yang sah dan mengikat secara hukum, dapat dipertanggungjawabkan serta hingga saat ini tidak pernah ada pembatalan maupun syarat kebatalan suatu perbuatan hukum pembuatan dan isi akta-akta tersebut;
5. Bahwa, dengan demikian klausula-klausula dalam isi Perjanjian Kredit beserta urutannya haruslah dianggap secara hukum sebagai akta-akta yang benar dan mengikat karena tidak ada atau belum ada syarat pembatalan maupun kebatalan (*Presumption Iustae Causa – Vermoeden Van Rechtmatigheid*) dan juga Perjanjian Kredit telah ditandatangani secara sadar dan dibuat/dilakukan dihadapan Pejabat/Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sebagai kesepakatan kehendak para pihak yang membuat maupun telah sesuai berdasar hukum sehingga sah seluruh akta-akta autentik tersebut;

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 11 dari 48



6. Bahwa, Penggugat telah melakukan hubungan hukum dengan Tergugat berupa Perjanjian Kredit dimana Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I sebagai Kreditur telah saling sepakat, tunduk dan mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit Nomor 0003668-SPK-7180-0715, tanggal 14 Juli 2015 Juncto Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor 9003849-ADDPK-7180-0216 tertanggal 22 Februari 2016, beserta syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit (SKUPK) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I. Bahwa, Perjanjian Kredit yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I merupakan perjanjian yang sah sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) dan menjadi Undang-undang yang harus ditaati sebagaimana Pasal 1338 KUHPer (*Pacta Sun Servanda*);
7. Bahwa, Perjanjian Kredit tersebut merupakan perjanjian yang sah secara hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:
Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:
 - a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
 - b. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan;
 - c. Suatu hal tertentu;
 - d. Suatu sebab yang halal;
8. Bahwa, dengan sahnya Perjanjian Kredit tersebut, maka Perjanjian Kredit tersebut mengikat sebagai Undang-undang bagi Penggugat dengan Tergugat I sebagai pihak-pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata:
Pasal 1338 KUHPerdata:
"Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik";
9. Bahwa, atas Perjanjian Kredit sebagaimana disebutkan pada butir 8 (delapan) diatas, Penggugat?debitur yang telah disetujui oleh

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 12 dari 48



pasangannya telah memberikan/menyerahkan jaminan kredit berupa:

Tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Kasen RT. 003, RW. 02, Kelurahan Kalisat, Kecamatan Bungkal, Kabupaten Ponorogo, sebagaimana bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 0098 atas nama Bambang Sutikno (selanjutnya disebut sebagai Jaminan Kredit);

10. Bahwa, mengenal dalil Penggugat pada halaman 2 sampai halaman 3 gugatannya yang pada pokoknya mengatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan melakukan pelelangan melalui perantara KPKNL Madiun (Tergugat III), akan Tergugat I bantah sebagai berikut:

a. Bahwa, Jaminan Kredit sebagaimana disebutkan pada butir 9 (sembilan) diatas, telah diletakkan/dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 795/Bungkal/2015, tanggal 24 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Yuniantoro, S.H., M.Kn., juga sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)) wilayah kerja Kabupaten Ponorogo dan selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 01964/2015, peringkat I (pertama) tanggal 24 November 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 316/Bungkal/2016, tanggal 18 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Yuniantoro, S.H., M.Kn., juga sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)) di wilayah Kabupaten Ponorogo dan selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dengan Nomor 01247/2016, peringkat II (kedua) tanggal 20 Juni 2016 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo;

Dimana kesemua SHT tersebut memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kesemuanya telah dibuat sah dan mengikat sebagai akta-akta autentik yang dibuat berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Sehingga Tergugat I

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 13 dari 48



mempunyai hak penuh dan dilindungi oleh hukum untuk mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat III, jika Penggugat/debitur melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*;

- b. Bahwa, oleh karena Penggugat tidak dapat melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas kewajiban hukumnya kepada Tergugat I, sebagaimana Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III, maka telah membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) sebagaimana uraikan sebagai berikut:

Pasal 1238 KUHPerdara mengatur bahwa:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2123K/Pdt/1996, memberikan kaidah hukum bahwa *“agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi, haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian”*;

Menurut pendapat Prof. R. Subekti, dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, PT. Intermas, Jakarta 2008, cetakan ke-22, halaman 45, disebutkan bahwa apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikan, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi, yang dapat berupa empat macam:

- a) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- b) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- c) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d) Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 14 dari 48



Bahwa, pendapat dari Prof. R. Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 494K/Pdt/1995, "*Dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi*";

Berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas, dalam hal Penggugat selaku debitur ingkar janji/wanprestasi, maka Tergugat I berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), termasuk melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan objek Hak Tanggungan (vide. Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);

- c. Bahwa, dengan wanprestasinya Penggugat, maka berdasarkan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji-janji bahwa Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan jika Penggugat ingkar janji/wanprestasi; Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi "*Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji*";
- d. Bahwa, menurut kaidah hukum, vide Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Sertipikat 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 Grosee Akta Hipotik, sebagaimana Pasal 224 HIR;

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 15 dari 48



Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi “*sertipikat 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 Hypoteek sepanjang mengenai hak atas tanah*”;

- e. Bahwa, berdasarkan pada ketentuan-ketentuan diatas, dalam hal Penggugat selaku debitur ingkar janji/wanprestasi, maka Tergugat I berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian (Akta Pemberian Hak Tanggungan) termasuk namun tidak terbatas pada melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan objek Hak Tanggungan (vide. Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);

Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah berbunyi “*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*”;

- f. Bahwa, kembali ditegaskan oleh Prof. DR. ST. Remi Sjahdeini, S.H., dalam bukunya berjudul “Hak Tanggungan (asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan)”, dalam halaman 46 yang Tergugat kutip sebagai berikut:

“*Pasal 6 UUHT itu memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang*

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 16 dari 48



Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan”;

- g. Bahwa, pada kenyataannya dengan wanprestasinya Penggugat atas Perjanjian Kredit dengan Tergugat I, maka berdasarkan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji bahwa Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan jika Penggugat/debitur ingkar janji/wanprestasi. Berdasarkan ketentuan tersebut, dalam hal Penggugat selaku debitur ingkar janji/wanprestasi, maka yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), termasuk melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang jaminan berupa objek Hak Tanggungan (vide. Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). Oleh karena demikian, tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena semua perbuatan hukum atas Perjanjian Kredit telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara serta Pasal 1338 KUHPerdara, lebih-lebih telah sesuai pula dengan ketentuan khusus yang merupakan *Lex Specialis Derogate Legi Generalis* yaitu Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dalil tersebut diatas dan selanjutnya menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankeljkverklaard*);
11. Bahwa, mengenai dalil Penggugat pada angka halaman 2 gugatannya yang mengatakan “...Tergugat I selalu menolak memberikan print out rekening Penggugat untuk mengetahui berapa jumlah setoran yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 17 dari 48



I, karena ada 24 setoran Penggugat yang masuk ke rekening penagih yang kemudian memberikan bukti yang tidak resmi...”, adalah dalil yang mengada-ada dan dibuat-buat oleh Penggugat, karena pada faktanya pembayaran yang tercatat dalam sistem Tergugat I sudah sesuai dengan jumlah yang disetorkan oleh Penggugat. Terlebih lagi, kenapa Penggugat baru mempertanyakan rekening korang tersebut dan membuat dalil yang mengada-ada pada saat mengetahui bahwa jaminan kreditnya akan dilelang sedangkan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I sudah terjadi sejak 14 Juni 2015 dan Surat Peringatan telah Tergugat I kirimkan dari Surat Peringatan I pada tanggal 30 Maret 2017, Surat Peringatan II pada tanggal 17 April 2017 dan Surat Peringatan III pada tanggal 7 Juni 2017.

Oleh sebab itu, dikarenakan dalil-dalil Penggugat tersebut tidak benar, tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan tidak berdasarkan hukum, maka Tergugat I *mensomeer* Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

12. Bahwa, sesuai dengan hal-hal yang telah dikemukakan oleh Tergugat I pada butir 1 sampai dengan 11 diatas, maka telah terbukti dan ternyata bahwa Penggugat telah gagal dan tidak berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya sebagaimana tertuang dan tercantum dalam surat gugatannya tertanggal 20 September 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pacitan pada tanggal 20 September 2021 dalam perkara perdata Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct, maka patut dan wajar apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 18 dari 48



3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

A. Primair

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);
2. Menyatakan menerima jawaban pokok perkara Tergugat I untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat I adalah Tergugat yang beriktikad baik;
4. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 0003668-SPK-7180-0715, tanggal 14 Juli 2015 Juncto Perjanjian Kredit Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 9003849-ADDPK-7180-0216 tanggal 22 Februari 2016 (Perjanjian Kredit) beserta syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit (SKUPK) yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I mempunyai kekuatan hukum, sah dan mengikat;
5. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
6. Memerintahkan Penggugat untuk melunasi sisa pinjamannya kepada Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 9003849-ADDPK-7180-0216 tanggal 22 Februari 2016 secara seketika dan sekaligus;
7. Menghukum Penggugat untuk untuk dan patut terhadap isi Putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

B. Subsidiar

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, Tergugat II juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis yang disampaikan melalui persidangan elektronik (*e-litigasi*), yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 19 dari 48



1. Telah terbit Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 998 atas nama Bambang Sutikno, Desa Kalisat, Kecamatan Bungkal, Kabupaten Ponorogo, tanggal 12 Juni 2015;
2. Terdapat pencatatan Hak Tanggungan Nomor 1964/2015 peringkat pertama APHT Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yuniantoro, Sarjana Hukum, M.Kn, Nomor 795/BUNGKAL/2015 tanggal 24 Agustus 2015;
3. Terdapat pencatatan Hak Tanggungan Nomor 1247/2016 peringkat kedua APHT Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yuniantoro, Sarjana Hukum, M.Kn, Nomor 316/BUNGKAL/2016 tanggal 18 Maret 2016, kepada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan;
4. Berdasarkan surat dari KPKNL tertanggal 17 Oktober 2017, diterbitkan SKPT Nomor 121/Ket-35.02/X/17, tanggal 17 Oktober 2017 kepada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk., berkedudukan di Jakarta Selatan;
5. Terdapat pencatatan ganti nama pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pernyataan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. Yang dibuat oleh dan dihadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan Nomor 22 tanggal 21 Januari 2019 kepada PT. Bank BTPN Tbk. Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

Bahwa, oleh karena sejak awal persidangan masuk dalam tahap pembacaan gugatan sampai dengan pemeriksaan dinyatakan ditutup, Tergugat III tidak pernah hadir dengan alasan yang dapat diterima secara hukum dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir dan datang menghadap kepersidangan, maka terhadap Tergugat III tersebut dianggap telah melepaskan segala haknya dalam perkara ini;

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 20 dari 48



Bahwa, atas Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan secara elektronik (*e-litigasi*) tanggal 22 Desember 2021 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah pula mengajukan Duplik secara tertulis pada persidangan secara elektronik (*e-litigasi*) tertanggal 29 Desember 2021, yang pada pokoknya Para Pihak masih tetap pada pendirian semula dan dalilnya masing-masing;

Bahwa, untuk membuktikan dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti Surat berupa:

1. Fotokopi resi/struk transfer ATM Link atas nama Yeni Lusiani kepada rekening BRI atas nama Riadi Yuono, sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu Rupiah), tertanggal 29 November 2019, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti **P-1**;
2. Fotokopi resi/struk setoran ATM Bank BRI kepada rekening BRI atas nama Riadi Yuono, sejumlah Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu Rupiah), tertanggal 31 Desember 2019, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **P-2**;
3. Fotokopi resi/struk setoran ATM Bank BRI kepada rekening BRI atas nama Agus Triyono, sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah), tertanggal 31 Desember 2019, yang selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai bukti ----- **P-3**;
4. Fotokopi resi/struk transfer ATM Link rekening BRI atas nama Yeni Lusiani kepada rekening BRI atas nama Agus Triyono, sejumlah Rp140.000,00 (seratus empat puluh ribu Rupiah), tertanggal 29 November 2019, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **P-4**;
5. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah), tertanggal 30 September 2019, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti **P-5**;
6. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu Rupiah), tertanggal 30 Desember 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai bukti ----- **P-6**;

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 21 dari 48



7. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah), tertanggal 27 Oktober 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **P-7;**
8. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu Rupiah), tertanggal 29 November 2019, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti **P-8;**
9. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah), tertanggal 31 Oktober 2019, yang selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai bukti ----- **P-9;**
10. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah), tanggal 30 November 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **P-10;**
11. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu Rupiah), tertanggal 31 Desember 2019, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **P-11;**
12. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah), tertanggal 29 April 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai bukti ----- **P-12;**
13. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu Rupiah), tertanggal 26 Mei 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **P-13;**
14. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp300.000,00 (tiga ratus ribu Rupiah), tertanggal 31 Januari 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **P-14;**

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 22 dari 48

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)



15. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu Rupiah), tertanggal 29 Januari 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai bukti ----- **P-15;**
16. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu Rupiah), tanggal 26 Februari 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **P-16;**
17. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp300.000,00 (tiga ratus ribu Rupiah), tertanggal 28 Februari 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **P-17;**
18. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu Rupiah), tertanggal 31 Maret 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai bukti **P-18;**
19. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp300.000,00 (tiga ratus ribu Rupiah), tertanggal 30 Maret 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **P-19;**
20. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah), tertanggal 30 Juni 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti -----
----- **P-20;**
21. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah), tertanggal 18 Juni 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai bukti
----- **P-21;**
22. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah), tanggal 30 Desember 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **P-22;**
23. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 23 dari 48



- Rp100.000,00 (seratus ribu Rupiah), tertanggal 10 Juli 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **P-23**;
24. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah), tertanggal 30 Juli 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai bukti ----- **P-24**;
25. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp300.000,00 (tiga ratus ribu Rupiah), tertanggal 31 Agustus 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **P-25**;
26. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu Rupiah), tertanggal 30 April 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **P-26**;
27. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu Rupiah), tertanggal 31 Mei 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan akan disebut sebagai bukti **P-27**;

Bahwa, terhadap bukti-bukti Surat P-1 sampai dengan P-27 yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan telah pula dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 hanya merupakan fotokopi dari fotokopi, yang tidak ada dan tidak dapat ditunjukkan aslinya oleh Penggugat dipersidangan;

Bahwa, Penggugat sudah tidak mengajukan alat bukti Saksi maupun bukti lainnya;

Bahwa, untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan bukti Surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 0003668-SPK-7180-0715, antara PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk., Cabang Pacitan dengan Arie Dian Winarsih, tertanggal 14 Juli 2015, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-1**;
2. Fotokopi Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit, Nomor 9003849-ADDPK-7180-0216, antara PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk., Cabang Pacitan dengan Arie Dian

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 24 dari 48



- Winarsih, tertanggal 22 Februari 2016, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-2;**
3. Fotokopi Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit, tertanggal 5 September 2014, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-3;**
 4. Fotokopi Jadwal Angsuran, tertanggal 22 Februari 2016 sampai dengan jatuh tempo tanggal 7 Maret 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-4;**
 5. Fotokopi Tanda Terima dokumen kredit, tertanggal 22 Februari 2016, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti **TI-5;**
 6. Fotokopi Komitmen Debitur, atas nama Arie Dian Winarsih, tertanggal 22 Februari 2016, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-6;**
 7. Fotokopi Surat Pernyataan, atas nama Arie Dian Winarsih, tertanggal 22 Februari 2016, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-7;**
 8. Fotokopi Bukti Serah Terima Jaminan Tanah/Tanah dan Bangunan, Nomor 003/BSTJ/7180/07/2015, berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 9990, Desa Kalisat, atas nama Bambang Sutikno, tertanggal 14 Juli 2015, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-8;**
 9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00998, Desa Kalisat, Kecamatan Bungkal, Kabupaten Ponorogo, dengan pemegang hak atas nama Bambang Sutikno, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-9;**
 10. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01964/2015, pemegang hak atas nama PT. Bank BTPN Tbk., yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-10;**
 11. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 795/BUNGKAL/2015, tertanggal 24 Agustus 2015, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-11;**
 12. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01247/2016, pemegang hak atas nama PT. Bank BTPN Tbk., yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-12;**
 13. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 316/BUNGKAL/2016, tertanggal 18 Maret 2016, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-13;**

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 25 dari 48

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)



14. Fotokopi Surat Peringatan I, Nomor 20/7180/III/2017, atas nama Arie Dian Winarsih, tertanggal 30 Maret 2017, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-14;**
15. Fotokopi Tanda Terima (resi) pengiriman Surat Peringatan I, PT. Pos Indonesia, atas nama penerima Arie Dian Winarsih, tertanggal 5 April 2017, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-15;**
16. Fotokopi Surat Peringatan II, Nomor 10/7180/IV/2017, atas nama Arie Dian Winarsih, tertanggal 17 April 2017, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-16;**
17. Fotokopi Tanda Terima (resi) pengiriman Surat Peringatan II, PT. Pos Indonesia, atas nama penerima Arie Dian Winarsih, tertanggal 18 April 2017, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-17;**
18. Fotokopi Surat Peringatan III, Nomor 02/7180/VI/2017, atas nama Arie Dian Winarsih, tertanggal 7 Juni 2017, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-18;**
19. Fotokopi Tanda Terima (resi) pengiriman Surat Peringatan III, PT. Pos Indonesia, atas nama penerima Arie Dian Winarsih, tertanggal 8 Juni 2017, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-19;**
20. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang, Nomor S-758/WKN.10/KNL.06/2021, tertanggal 20 Agustus 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-20;**
21. Fotokopi Pemberitahuan Penetapan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Nomor S.020/SPL/BTPN-8959/0199/IX/2021, tertanggal 15 September 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-21;**
22. Fotokopi Bukti Pengiriman Pos, atas nama penerima Arie Dian Winarsih, tertanggal 10 September 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-22;**
23. Fotokopi Pemberitahuan Jumlah Kewajiban, Nomor S.021/SPL/BTPN-8959/0199/IX/2021, tanggal 15 September 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-23;**
24. Fotokopi Bukti Pengiriman Pos, atas nama penerima Arie Dian Winarsih, tertanggal 15 September 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-24;**

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 26 dari 48

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)



25. Fotokopi Kliping Koran Radar Madiun, tanggal 7 September 2021, tentang Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, atas nama debitur Arie Dian Winarsih, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-25;**
26. Fotokopi hasil cetak rekening koran atas nama Arie Dian Winarsih, tabungan Bank BTPN, nomor rekening 7180-2696Q7-100, periode 1 Januari 2015 sampai dengan 31 Desember 2015, tertanggal cetak 28 Desember 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-26;**
27. Fotokopi hasil cetak rekening koran atas nama Arie Dian Winarsih, tabungan Bank BTPN, nomor rekening 7180-2696Q7-100, periode 1 Januari 2016 sampai dengan 31 Desember 2016, tertanggal cetak 28 Desember 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-27;**
28. Fotokopi hasil cetak rekening koran atas nama Arie Dian Winarsih, tabungan Bank BTPN, nomor rekening 7180-2696Q7-100, periode 1 Januari 2017 sampai dengan 31 Desember 2017, tertanggal cetak 28 Desember 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-28;**
29. Fotokopi hasil cetak dokumen elektronik, tentang sejarah pembayaran, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-29;**
30. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah), tertanggal 31 Maret 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-30;**
31. Fotokopi slip setoran cicilan hutang Bank BTPN Cabang Pacitan, atas nama Arie Dian W., kepada rekening admin kredit, sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu Rupiah), tertanggal 30 November 2020, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti ----- **TI-31;**

Bahwa, terhadap bukti-bukti Surat TI-1 sampai dengan TI-31 tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-8, TI-14 sampai dengan TI-25, hanya merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak ada dan tidak dapat ditunjukkan aslinya oleh

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 27 dari 48



Tergugat I, serta bukti TI-26 sampai dengan TI-29 yang merupakan fotokopi dari hasil cetak dokumen elektronik;

Bahwa, Tergugat I sudah tidak mengajukan alat bukti Saksi maupun bukti lainnya;

Bahwa, Tergugat II tidak mengajukan alat bukti apapun dipersidangan;

Bahwa, selanjutnya dipersidangan secara elektronik, pada hari Rabu tanggal 2 Februari 2022, Tergugat I telah menyampaikan dan menyerahkan Kesimpulan secara tertulis, sedangkan Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir dan tidak pula mengajukan kesimpulan;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian pertimbangan dalam Putusan, maka segala sesuatu yang terjadi dan terungkap dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, sepanjang ada relevansinya dengan perkara ini, dianggap telah termuat dan dipertimbangkan pula serta menjadi bagian utuh yang tak terpisahkan dari Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan diawal, yang pada pokoknya adalah menuntut agar perbuatan Tergugat I yang melakukan penjualan lelang melalui Tergugat III terhadap harta milik Penggugat yang dijadikan sebagai Jaminan Hutang Kredit pada Tergugat I yang telah diikat dengan Hak Tanggungan tanpa melalui Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah mengajukan Jawaban secara tertulis, dan setelah Majelis mempelajari Jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, ternyata didalam Jawaban Tergugat I terdapat materi Keberatan/Eksepsi, dan setelah Majelis mempelajari secara seksama mengenai Jawaban Tergugat I tersebut, terkait materi Eksepsi/Bantahan, maka yang menjadi dalil keberatan Tergugat I pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
2. Penggugat tidak melaksanakan kewajiban (*Obligation*) untuk memenuhi prestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*);

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 28 dari 48



Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Penggugat menolak seluruh Eksepsi dan Jawaban Tergugat I, serta menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam kaidah hukum acara perdata, Eksepsi adalah bentuk tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, yang memiliki konsekuensi jika gugatan tersebut tidak sah adalah gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan materi Eksepsi Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, ternyata tiap-tiap Eksepsi tersebut tidak menyangkut tentang kompetensi absolut maupun kompetensi relatif Pengadilan Negeri Pacitan dalam mengadili perkara aquo dan alasan-alasan yang dikemukakan adalah murni tentang objek eksepsi, sehingga Majelis berpendapat bahwa sebelum sampai pada masalah keadilan substansial (pokok perkara), maka terlebih dahulu harus dipertimbangkan masalah keadilan prosedural (formalitas surat gugatan), dan oleh karenanya jangan sampai suatu pokok perkara Gugatan telah diperiksa dan dijatuhi Putusan, namun Putusan tersebut tidak dapat dijalankan atau tidak dapat dieksekusi (*non eksekutable*) karena terdapat permasalahan formalitas dari Gugatan itu sendiri, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 162 RBg terhadap Eksepsi tersebut harus diperiksa dan diputus bersamaan dengan pokok perkara, yakni sebagai berikut;

1. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Jawabannya pada huruf A mendalilkan pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dikarenakan Penggugat tidak menarik Notaris yakni Yanti Komalawati, S.H., yang telah melegalisasi Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dan terhadap dalil Eksepsi tersebut Penggugat dalam Repliknya menyatakan pada pokoknya bahwa dalil Eksepsi Tergugat I tidak beralasan karena menjadi hak sepenuhnya bagi Penggugat untuk menarik siapapun sebagai pihak dalam gugatannya;

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 29 dari 48



Menimbang, bahwa terkait Eksepsi mengenai Gugatan Kurang Pihak tersebut, setelah Majelis menelusuri dengan seksama berdasarkan dalil Posita gugatan Penggugat, maka pada pokoknya dapat diketahui bahwasanya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dikarenakan adanya perbuatan Tergugat I yang melakukan penjualan lelang melalui Tergugat III terhadap harta jaminan hutang Penggugat yang telah diikat dengan Hak Tanggungan yang menurut Penggugat dilakukan secara melawan hukum tanpa melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo sehingga tidak sesuai dengan Undang-undang dan harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya gugatan ditujukan terhadap orang-orang yang oleh Penggugat dianggap telah merugikan hak-haknya, namun tentunya haruslah memiliki hubungan hukum antara yang menggugat dengan yang digugat terkait objek yang dijadikan sengketa, sedangkan alasan pengajuan eksepsi gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), adalah apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat atau yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, atau masih ada orang/pihak lain yang harus ikut dijadikan sebagai pihak dalam perkara baik sebagai Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Hukum Acara Perdata, untuk siapa-siapa yang digugat oleh Penggugat dalam suatu perkara adalah hak sepenuhnya dari Penggugat dan disamping itu kenyataannya Penggugat mendudukkan Para Tergugat dalam perkara ini, karena Penggugat telah menganggap bahwa hanya Para Tergugatlah yang telah melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan kerugian hak bagi Penggugat. Dan apabila dikaji dari perspektif dan praktik hukum acara peradilan perdata di Indonesia yang dipedomani berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997, Nomor 3909 K/Pdt.G/1994, pada pokoknya memiliki kaidah hukum bahwa, *“Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”*;

Menimbang, bahwa dengan telah digugatnya orang-orang yang menurut Penggugat adalah pihak yang memiliki hubungan hukum secara langsung terkait dengan tanah objek perkara, sedangkan berdasarkan hasil penelaahan awal terhadap materi dan dalil posita gugatan Penggugat, dapat diketahui bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat I yang melakukan pelelangan terhadap objek jaminan kredit yang telah diikat dengan Hak Tanggungan tanpa

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 30 dari 48



melalui Penetapan Pengadilan Negeri Ponorogo, melainkan melalui Tergugat III, sehingga perbuatan pelelangan tersebutlah yang menjadi dasar materi gugatan Penggugat dan bukan mengenai keabsahan Perjanjian Kredit dan/atau produk Akta lainnya terkait Perjanjian Kredit tersebut termasuk legalisasi yang dilakukan oleh Notaris sebagaimana dalil eksepsi Tergugat I, karenanya Majelis berpendapat bahwa sesungguhnya dengan telah digugatnya pihak-pihak tersebut sebagai Tergugat dalam perkara ini, gugatan Penggugat telah lengkap dan dalam hubungan ini jika Penggugat tidak memandang penting diikutsertakannya pihak yang dimaksud oleh Tergugat I dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenangnya dan kenyataan itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak, sehingga keterlibatan pihak yang disebut oleh Tergugat I kaitannya mengenai dalil gugatan Penggugat, maka posisinya bukan dijadikan sebagai pihak dalam gugatan, melainkan sebagai alat bukti yang dapat diajukan oleh Penggugat dalam tahap Pembuktian, dengan demikian tidak ada relevansi serta urgensinya bagi Penggugat untuk mengikutsertakan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)) sebagai pihak Tergugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan uraian tersebut diatas, maka menurut hemat Majelis gugatan Penggugat tidak cacat sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat I, karenanya Eksepsi mengenai gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) adalah Eksepsi yang juga tidak beralasan dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

2. Penggugat tidak melaksanakan kewajiban (*Obligation*) untuk memenuhi prestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*);

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya pada huruf B, Tergugat I mendalilkan pada pokoknya bahwa Penggugat terbukti tidak melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi prestasi, sehingga secara hukum Penggugat tidak berhak untuk menggugat apabila tidak memenuhi yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian kredit dan/atau yang menjadi pokok dalam gugatannya dan terkait eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat dalam Repliknya mendalilkan pada pokoknya bahwa eksepsi Tergugat I sudah masuk dalam substansi pokok perkara, karenanya eksepsi tersebut layak untuk tidak dipertimbangkan atau ditolak;

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 31 dari 48



Menimbang, bahwa *Exceptio Non Adimpleti Contractus* yang didalilkan oleh Tergugat I dalam materi eksepsinya, pada prinsipnya bukan merupakan bantahan terhadap pokok perkara, melainkan salah satu jenis/bentuk tangkisan yang berkenaan dengan hukum materiil, yang pengajuannya sama dengan eksepsi procedural sebagaimana ketentuan Pasal 136 HIR, yakni jenis eksepsi yang diajukan dan diterapkan dalam sengketa mengenai perjanjian timbal balik, yang masing-masing pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi suatu prestasi secara timbal balik, yang maknanya seseorang tidak memiliki hak untuk menggugat pemenuhan suatu prestasi kepada pihak lainnya, sedangkan dirinya sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil dan makna dalam eksepsi Tergugat I tersebut, dikaitkan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka dapat diketahui bahwasanya dasar pengajuan gugatan serta pokok tuntutan gugatan Penggugat bukanlah mengenai pemenuhan suatu kewajiban tertentu bagi para Tergugat, Penggugat tidak menuntut agar para Tergugat khususnya Tergugat I yang terikat perjanjian kredit dengan Penggugat untuk melakukan suatu perbuatan dalam rangka pemenuhan kewajiban, melainkan tuntutan mengenai pernyataan sebagai perbuatan melawan hukum serta pembatalan atas perbuatan yang dilakukan Tergugat I berupa pelelangan jaminan kredit yang telah diikat dengan Hak Tanggungan namun dilakukan dengan bantuan Tergugat III dan tidak melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pa, sehingga dasar gugatan Penggugat bukan karena wanprestasi melainkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, selain itu Penggugat juga tidak menuntut adanya pembatalan perjanjian ataupun pernyataan mengenai sah atau tidaknya suatu perjanjian dalam Petitum Gugatannya, sehingga menurut Majelis gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak masuk dalam kategori gugatan yang dapat dibantah menggunakan *Exceptio Non Adimpleti Contractus*, karenanya alasan dan dalil eksepsi Tergugat I tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, jelas bahwa tiap-tiap Eksepsi dalam Jawaban Tergugat I adalah tidak beralasan dan telah dinyatakan ditolak, sehingga sebagai konsekuensinya, atas Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dalam Jawabannya terkait formalitas surat gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Ditolak untuk seluruhnya;

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 32 dari 48



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada bagian Eksepsi, sepanjang ada relevansinya, maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah pula turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dikemukakan diatas, yang secara singkat pada pokoknya menuntut perbuatan Tergugat I yang melakukan pelelangan melalui Tergugat III terhadap jaminan kredit antara Penggugat dengan Tergugat I yang telah diikat dengan Hak Tanggungan tanpa melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, dan Penggugat menuntut agar pelelangan yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat telah disangkal dan dibantah oleh Tergugat I dalam Jawabannya, maka secara hukum, sebagai konsekuensi dari adanya bantahan tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR, kepada Penggugat dibebankan kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya;

Menimbang, bahwa azas mengenai beban pembuktian secara umum dalam Hukum Acara Perdata adalah "*ACTORI IN CUMBIT PROBATIO*", yakni memberikan beban pembuktian untuk pertama kali kepada subjek hukum yang mendalilkan atas suatu tuntutan hak yaitu Penggugat (*vide* Pasal 163 HIR Juncto Pasal 1865 KUHPerdata), dan oleh karenanya untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-27 dan telah dibubuhi materai yang cukup serta dipersidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdata dan Pasal 5 Juncto Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-undang Nomor 10 tahun 2020 Tentang Bea Meterai, bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan dapat menjadi bahan pembuktian dalam pertimbangan Putusan ini, kecuali bukti P-1 sampai dengan bukti P-4, karena hanya berupa fotokopi dari fotokopi, yang oleh Penggugat tidak ada dan tidak dapat ditunjukkan aslinya, oleh karenanya bukti P-1 sampai dengan bukti P-4 tersebut tidak memenuhi syarat formil sehingga tidak mempunyai kekuatan Pembuktian menurut hukum dan sudah sepatutnya untuk

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 33 dari 48



dikesampingkan, kecuali terdapat persesuaian ataupun relevansinya dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-31, yang telah dibubuhi materai yang cukup serta telah pula dicocokkan dengan aslinya, sehingga berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara dan Pasal 5 Juncto Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-undang Nomor 10 tahun 2020 Tentang Bea Meterai, bukti-bukti Surat tersebut memiliki nilai pembuktian dan dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, kecuali bukti TI-8, TI-14 sampai dengan TI-25 karena hanya berupa fotokopi dari fotokopi, yang oleh Tergugat I tidak ada dan tidak dapat ditunjukkan surat aslinya, karenanya bukti TI-8, TI-14 sampai dengan TI-25 tersebut tidak memenuhi syarat formil sehingga tidak mempunyai kekuatan Pembuktian menurut hukum dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan, termasuk juga halnya bukti T.I-26 sampai dengan bukti T.I-29 yang berupa fotokopi dari hasil cetak dokumen (*print*), kecuali terdapat persesuaian serta relevansinya dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 178 ayat (2) HIR, Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, oleh karenanya Majelis akan mempertimbangkan tiap-tiap Petitum gugatan Penggugat, meskipun tanpa mengikuti urutannya, yakni sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Petitum gugatannya pada angka 2, Penggugat menuntut pernyataan tentang sah dan berharga sita Persamaan yang diletakkan terhadap objek sengketa, pundengan Petitum angka 4 Penggugat juga menuntut hal yang sama yakni pernyataan sah dan berharga sita persamaan atas objek sengketa, dengan alasan sebagaimana posita guatannya pada angka 12, Penggugat menyatakan bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi objek sengketa kepada orang lain, sehingga Penggugat memohon agar diletakkan sita Persamaan terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai sita Persamaan yang dimintakan oleh Penggugat, tidak ditemukan aturannya dalam HIR maupun RBg, namun dapat dipedomani berdasarkan ketentuan Pasal 463 RV, yang karena untuk kebutuhan (*process doelmatigheid*) diakomodir dalam praktek peradilan, dengan prinsip agar tidak terjadi penyitaan yang tumpang tindih, disisi lain demi terciptanya kepastian perlindungan kepada penggugat yang mengajukan sita;

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 34 dari 48



Menimbang, bahwa Pasal 463 RV pada pokoknya berbunyi, "*Apabila juru sita akan melakukan penyitaan dan menemukan barang-barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka juru sita tidak dapat melakukan penyitaan lagi. Namun juru sita mempunyai wewenangan untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya. Juru sita kemudian dapat menyita barang-barang yang tidak disebut dalam Berita Acara itu dan segera kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 466 Rv*". Atas dasar Pasal tersebut untuk perkara perdata, atas satu objek yang sama dapat dijatuhkan "sita" lebih dari satu kali, dengan istilah yang dikenal dalam hukum acara perdata sebagai "Sita Persamaan", semisal sita jaminan atas agunan kredit yang khususnya telah diikat dengan Hak Tanggungan, karena adanya prinsip hak preferen dari Kreditor pemegangnya (Kreditor Preferen) terhadap harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan adalah diutamakan (*droit de preference*), sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dengan konsekuensi jika dilakukan eksekusi penjualan atau eksekusi lelang atas harta kekayaan tersebut, maka Kreditor Preferen-lah yang berhak untuk pertama kali mengambil uang hasil eksekusinya hingga terlunasnya tagihan piutangnya, dan jika masih terdapat sisanya, maka barulah itu menjadi bagiannya pihak (pihak-pihak) yang berhak berdasarkan Sita Persamaan (yang dalam pelaksanaan eksekusi menjadi berstatus Sita Eksekusi (*Executoriaal Beslag*));

Menimbang, bahwa mencermati ketentuan dalam Pasal 463 RV tersebut, maka terdapat klasifikasi antara sita Jaminan yang sebelumnya telah diletakkan atas sesuatu obyek dengan sita persamaan yaitu apabila sita jaminan (sita jaminan utama) telah menjadi sita eksekutorial/dilelang atau sudah dieksekusi riil, maka sita persamaan dengan sendirinya menjadi hapus demi hukum. Namun apabila sita jaminan (sita jaminan utama) dicabut atau dinyatakan tidak berkuat hukum atau tidak jadi dilaksanakan eksekusi, maka sita persamaan sesuai dengan urutannya menjadi sita jaminan (sita jaminan utama) dan menjadi sah dan berharga sebagaimana eksistensi sita;

Menimbang, bahwa dari ketentuan serta uraian pertimbangan diatas yang dikaitkan dengan perkara aquo, berdasarkan dalil Posita gugatan Penggugat pada angka 3, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat I telah melakukan penjualan lelang objek sengketa (jaminan kredit yang telah

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 35 dari 48



diikat Hak Tanggungan) dengan bantuan Tergugat III sebagaimana pemberitahuan pengumuman lelang tanggal 23 Agustus 2021, yang dilaksanakan pada tanggal 21 September 2021, karenanya dari dalil tersebut diketahui bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan aquo, terhadap objek jaminan kredit yang semula diikat dengan Hak Tanggungan telah dilakukan penjualan lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat III untuk pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga status objek sengketa yang semula sebagai jaminan kredit berupa menjadi objek eksekusi, dengan demikian, sebagaimana ketentuan Pasal 463 RV, hak untuk meletakkan sita Persamaan menjadi hapus menurut hukum, dengan demikian berdasarkan fakta dan keadaan tersebut permohonan Penggugat agar meletakkan sita Persamaan atas objek jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan dalam perkara aquo tidak dapat diterima, oleh karenanya tuntutan Penggugat dalam Petitum angka 2 dan angka 4 gugatannya beralasan untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Petitum gugatan pada angka 3, Penggugat menuntut agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan dalil sebagaimana posita gugatan pada angka 4 pada pokoknya bahwa Tergugat I selalu menolak memberikan *print out* rekening Penggugat untuk mengetahui jumlah setoran yang telah dibayarkan kepada Tergugat I, sedangkan 24 setoran Penggugat yang masuk ke rekening penagihan diberikan tanda bukti yang tidak resmi (tidak ada tapak validasi) dan tidak ada bukti bahwa setoran tersebut benar-benar masuk ke rekening pinjaman Penggugat, selanjutnya pada dalil Posita gugatan pada angka 5, Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa penolakan Tergugat I atas permintaan Penggugat untuk mendapatkan *print out* rekening pinjaman tersebut adalah suatu bentuk dzalim yang merugikan hak Penggugat dan permufakatan tidak baik kepada Penggugat, sehingga Tergugat dalam hal ini telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang kemudian pada Petitum angka 6 gugatannya, Penggugat menuntut agar Tergugat I diperintahkan untuk memberikan *print out* rekening pinjaman kepada Penggugat sejak realisasi pinjaman sampai dengan diajukannya penjualan lelang atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam Petitum gugatan pada angka 7, Penggugat juga menuntut agar Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mematuhi Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah objek sengketa, dengan dalil sebagaimana Posita gugatan pada

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 36 dari 48



angka 6 sampai dengan angka 10, yang pada pokoknya bahwa eksekusi lelang terhadap Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III tanpa adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo sebagaimana yang telah disepakati dalam Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), telah melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf c, Pasal 20 dan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Posita dan Petitum gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dalam Jawabannya menyatakan pada pokoknya bahwa dalil Penggugat mengada-ada dan dibuat-buat, karena faktanya pembayaran yang tercatat dalam sistem Tergugat I sudah sesuai dengan jumlah yang disetorkan oleh Penggugat, terlebih kenapa Penggugat baru mempertanyakan rekening koran pada saat mengetahui bahwa jaminan kreditnya akan dilelang sedangkan perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I sudah terjadi sejak 14 Juni 2015 dan surat peringatan telah dikirimkan sebanyak 3 (tiga) kali, selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan jika Penggugat/Debitur ingkar janji/wanprestasi, sehingga Tergugat I berhak untuk menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Kredit (Akta Pemberian Hak Tanggungan), termasuk melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang jaminan yang merupakan objek Hak Tanggungan (vide Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996), karenanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas perjanjian kredit yang telah sesuai dengan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara, terlebih telah sesuai pula dengan ketentuan khusus sebagaimana Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan tersebut haruslah memenuhi kriteria dan unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum, antara lain yakni:
 - Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang atau hukum positif;

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 37 dari 48



- Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya);
 - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik;
 - Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara);
 - Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif), yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
2. Adanya kesalahan, artinya bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedangkan Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain (Pasal 1366 KUHPerdara);
 3. Adanya kerugian yang ditimbulkan, yakni Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain, serta Imateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang;
 4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang ditimbulkan. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil serta petitum gugatannya yang menuntut agar Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena menolak memberikan *print out* rekening Penggugat serta adanya 24

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 38 dari 48



(dua puluh empat) bukti setoran yang tidak resmi dan tidak ada tapak validasi, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi struk maupun slip setoran pembayaran cicilan hutang sebagaimana bukti P-1 sampai dengan P-27, yang dari alat bukti tersebut dapat diketahui bahwa Penggugat membayar dan/atau menyetorkan sejumlah uang sebagai upaya mencicil hutangnya kepada Tergugat I, namun nominal setoran yang dibayarkan sebagaimana bukti P-1 sampai dengan P-27 tersebut seluruhnya tidak sesuai dengan jumlah cicilan yang wajib dibayar oleh Penggugat setiap bulannya yakni Rp3.333.333,00 (tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga Rupiah) terhitung sejak bulan April 2016 sampai dengan Maret 2021 (vide bukti TI-2), karenanya alat bukti yang diajukan oleh Penggugat hanya dapat membuktikan adanya upaya pembayaran berupa cicilan hutang dan tidak dapat membuktikan mengenai adanya penolakan Tergugat I atas permintaan *print out* rekening sebagaimana dalil gugatan Penggugat sehingga perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai melawan hukum karena melanggar hak subjektif Penggugat ataupun melanggar apa yang menjadi kewajiban hukum bagi Tergugat I, sedangkan pada bukti TI-26 sampai dengan TI-29 yang diajukan oleh Tergugat I, yakni berupa fotokopi hasil cetak rekening koran dan transaksi pembayaran rekening Penggugat, dikaitkan dengan bukti P-1 sampai dengan P-27 yang diajukan oleh Penggugat, dapat diketahui bahwasanya seluruh setoran pembayaran cicilan kredit yang dibayarkan oleh Penggugat tercatat dalam mutasi rekening Penggugat, sehingga tidak ditemukan adanya perbuatan yang bertentangan ataupun melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terkait pencatatan cicilan angsuran maupun pencatatan transaksi dalam rekening Penggugat, karenanya Petitum Ketiga gugatan Penggugat tidak beralasan dan sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terkait Petitum Ketujuh gugatan Penggugat, maka berdasarkan dalil posita maupun dalil jawaban Tergugat I, dapat diketahui bahwasanya terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dalam hal adanya perjanjian kredit beserta perubahannya sebagaimana bukti TI-1 dan bukti TI-2, dengan jaminan kredit berupa sebidang tanah beserta bangunannya yang memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00998, Kabupaten Ponorogo, atas nama Bambang Sutikno (suami Penggugat), yang kemudian dibebankan dengan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yudiantoro, S.H., M.Kn., sebagaimana bukti TI-11 dan bukti TI-13, dan telah

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 39 dari 48



didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo (Tergugat II) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01964/2015 (vide bukti TI-10) dan Nomor 01247/2016 (vide bukti TI-12), sedangkan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama;

Menimbang, bahwa terhadap perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, ternyata Penggugat tidak mampu menjalankan kewajibannya untuk membayar angsuran sesuai dengan jadwal yang disepakati, baik waktu pembayaran angsuran maupun nominal besaran angsuran, sehingga meskipun jangka waktu perjanjian kredit yakni tanggal 7 Maret 2021 (vide bukti TI-2), Penggugat belum dapat menyelesaikan dan/atau melunasi hutangnya kepada Tergugat I, yang kemudian oleh Tergugat I telah diberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali tertanggal 30 Maret 2017, 17 April 2017 dan 7 Juni 2017 (vide bukti TI-14, TI-16 dan TI-18), namun tidak ada tindak lanjut dari Penggugat, yang mengakibatkan Tergugat I kemudian mengajukan upaya lelang terhadap Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit kepada Tergugat III sebagai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, guna pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI-20, pada tanggal 20 Agustus 2021 diketahui bahwa Tergugat III telah memberikan penetapan jadwal lelang kepada Tergugat I yakni pada tanggal 21 September 2021, dengan terlebih dahulu melaksanakan kewajiban diantaranya membuat pengumuman lelang melalui surat kabar tertanggal 23 Agustus 2021 dan tanggal 7 September 2021, yang oleh Tergugat I telah dilakukan sebagaimana bukti TI-25 dan telah diberitahukan kepada Penggugat sebagaimana bukti TI-21;

Menimbang, bahwa baik dari dalil posita gugatan Penggugat maupun dari dalil Jawaban serta pembuktian yang diajukan oleh Tergugat I, tidak terungkap dan tidak diketahui apakah pelelangan terhadap Hak Tanggungan telah dilaksanakan sebagaimana jadwal yang telah ditetapkan pada tanggal 21 September 2021 atau tidak, apakah ditangguhkan, dibatalkan atau sudah ada pemenang lelang dan hasilnya telah digunakan untuk melunasi hutang Penggugat kepada Tergugat I, namun yang menjadi dasar pengajuan gugatan Penggugat adalah mengenai prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III tanpa adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang dalam hal ini didalilkan Penggugat adalah Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo;

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 40 dari 48



Menimbang, bahwa pada prinsipnya segala hal mengenai objek Hak Tanggungan, dapat diketahui dan dipedomani khususnya pada Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hal atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

Menimbang, bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau suatu perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut dan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT (sebagaimana Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996), sehingga pemberian Hak Tanggungan itu wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" (sesuai Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996);

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan tersebut diatas, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan tersebut, pada prinsipnya pemegang hak tanggungan mengajukan permohonan eksekusi sertipikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, namun berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, juga diberikan ruang alternatif bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan objek

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 41 dari 48



Hak Tanggungan dibawah tangan tanpa melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri berwenang, selama hal yang demikian itu sebelumnya telah diperjanjikan dan terdapat kemungkinan diperolehnya harga tertinggi sehingga menguntungkan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa selain ketentuan sebagaimana tersebut diatas terkait eksekusi Hak Tanggungan, Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 melalui Pasal 11 ayat (2) huruf e Juncto Pasal 1178 ayat (2) KUHPdata memberikan jalan lain berupa penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri yang dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara yang hanya dapat diajukan atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh ketentuan tersebut diatas, berkaitan dengan perlakuan terhadap Hak Tanggungan, maka Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 setidaknya memberikan 3 (tiga) ruang atau cara untuk pelunasan hutang debitur kepada kreditur menggunakan jaminan hutang yang sebelumnya telah dibebankan Hak Tanggungan, yakni pertama eksekusi lelang melalui Penetapan Ketua Pengadilan setempat yang berwenang, yang kedua penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan dan terlebih dahulu diperjanjikan dengan harapan mendapatkan harga tertinggi dan menguntungkan kedua belah pihak, serta yang ketiga dengan cara penjualan atas kekuasaan sendiri berdasarkan perjanjian melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara;

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan perkara aquo, maka jaminan hutang dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I yang telah dibebankan Hak Tanggungan, telah melalui tahapan sebagaimana dikehendaki oleh Undang-undang, yakni adanya penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (dalil Posita gugatan angka 6), yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yuniantoro, S.H., M.Kn., (vide bukti TI-11 dan T-13), dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo sehingga diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas nama Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama (vide bukti TI-10 dan TI-12), dengan memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 42 dari 48



Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 30 Maret 2017, 17 April 2017 dan 7 Juni 2021, Tergugat I telah melayangkan Surat Peringatan ke-1, ke-2 dan ke-3, yang pada pokoknya meminta agar Penggugat segera membayar tunggakan serta melunasi sisa hutangnya kepada Tergugat I yang sudah melewati jangka waktu sebagaimana perjanjian kredit yakni tanggal 7 Maret 2021, namun tidak direspon oleh Penggugat sehingga Tergugat I mengambil langkah untuk mengeksekusi Hak Tanggungan dengan mendaftarkan pelelangan umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun yang pada tanggal 20 Agustus 2021, KPKNL Madiun (Tergugat III) mengeluarkan surat Penetapan Jadwal Lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 21 September 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti sebagaimana diuraikan tersebut diatas, maka eksekusi Hak Tanggungan yang ditempuh oleh Tergugat I dalam rangka mendapatkan piutangnya dari Penggugat adalah melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Tergugat III berdasarkan Pasal 6 Juncto Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, yang mensyaratkan penjualan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum hanya dapat dilakukan apabila debitur telah cidera janji dan sebelumnya telah diperjanjikan secara tertulis dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI-11 berupa fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 795/Bungkal/2015 dan bukti TI-13, masing-masing pada Pasal 2 butir ke-6 (enam) huruf a, diperjanjikan pada pokoknya bahwa *“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan pertama dengan akta ini diberi kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama, menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya atau sebagian-sebagian”*, sehingga berdasarkan kesepakatan pada perjanjian dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan aquo, Tergugat I sebagai kreditor diberi dan memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum untuk mendapatkan pelunasan piutangnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, maka langkah yang ditempuh oleh Tergugat I dengan mendaftarkan serta memohonkan penjualan lelang objek Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit dengan Penggugat, melalui Tergugat III sebagai Kantor Lelang Negara,

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 43 dari 48



merupakan perbuatan yang sesuai dengan apa yang disepakati dan diperjanjikan dengan Penggugat sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (vide bukti TI-11 dan TI13), serta tidak bertentangan dengan Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 terutama berkaitan dengan Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf e, sehingga tidak memenuhi rumusan unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dikehendaki oleh Pasal 1365 KUHPerdata, justru yang terungkap dan terlihat jelas dalam perkara aquo adalah sikap Penggugat yang sekian lama abai dan lalai akan kewajibannya namun mementingkan hak diri sendiri dengan mencari celah menuntut orang/pihak lain atas perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dengan demikian dalil serta Petitum Ketujuh gugatan Penggugat yang menuntut agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena pelelangan Objek Hak Tanggungan tanpa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo, adalah tuntutan tidak beralasan menurut hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan telah ditolaknya Petitum Ketujuh gugatan Penggugat tersebut, maka dengan sendirinya Petitum Kedelapan gugatan yang menuntut agar pelaksanaan penjualan lelang berdasarkan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati bersama atas objek sengketa jaminan kredit Penggugat kepada Tergugat I harus atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo, tidak lagi relevan untuk dipertimbangkan dan sepatutnya harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa pada Petitum Kelima gugatannya, Penggugat pada pokoknya menuntut agar pelaksanaan penjualan lelang objek sengketa oleh Tergugat I yang dilakukan dengan bantuan Tergugat III dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sedangkan pada Petitum Kesembilan gugatannya, Penggugat menuntut pula agar Tergugat II dihukum untuk tidak melakukan balik nama atau pembebanan dalam bentuk apapun terhadap objek sengketa tersebut da apabila ada permohonan perubahan balik nama atau pembebanan lainnya baik dari Tergugat I dan/atau siapapun agar menunggu putusan perkara aquo telah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*);

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah Majelis pertimbangkan sebelumnya pada uraian pertimbangan Petitum Ketujuh, pada pokoknya bahwa

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 44 dari 48



langkah yang ditempuh oleh Tergugat I dalam rangka mendapatkan pelunasan piutangnya atas perjanjian kredit dengan Penggugat yang telah melewati jangka waktu, merupakan langkah yang telah sesuai dengan kesepakatan sebagaimana yang diperjanjikan dalam Pasal 2 butir ke-6 (enam) huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (vide bukti TI-11 dan TI-13) dan merupakan tata cara yang dimungkinkan dan diatur oleh ketentuan Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, maka langkah tersebut adalah sah dan dibenarkan secara hukum, terlepas apakah tahapan pelaksanaannya oleh Tergugat III sebagai Kantor Lelang Negara sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, bukanlah hal yang menjadi pokok permasalahan yang disengketakan oleh Penggugat, dan juga tidak ada dalil maupun pembuktian mengenai hal itu, karenanya sudah sepatutnya bagi Majelis untuk menyatakan bahwa Petitum Kelima gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan dalil posita maupun Petitum Kesembilan gugatan Penggugat, sebagaimana uraian pertimbangan Majelis pada bagian Petitum sebelumnya, bahwa tidak terungkap dan tidak diketahui baik dari dalil Posita gugatan Penggugat maupun dalil Jawaban para Tergugat apakah pelelangan terhadap Hak Tanggungan telah dilaksanakan sebagaimana jadwal yang telah ditetapkan pada tanggal 21 September 2021 atau tidak, apakah ditangguhkan, dibatalkan atau justru sudah ada pemenang lelang dan hasilnya telah digunakan untuk melunasi hutang Penggugat kepada Tergugat I, sedangkan baik Penggugat maupun para Tergugat juga tidak mengajukan pembuktian mengenai hal tersebut, terlebih dalam Petitum angka 6 Jawaban Tergugat I masih menuntut agar Penggugat diperintahkan untuk melunasi sisa pinjamannya kepada Tergugat I, sehingga terhadap status objek Hak Tanggungan semakin tidak terang, karenanya jika dikaitkan dengan Petitum-petitum sebelumnya yang telah dinyatakan ditolak, maka tidak terdapat alasan yang cukup untuk menghukum Tergugat II sebagaimana tuntutan Penggugat dalam Petitum gugatannya tersebut, karenanya Petitum Kesembilan gugatan Penggugat patut pula untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa pada Petitum Kesepuluh, Penggugat menuntut agar para Tergugat dibebankan untuk membayar biaya perkara, namun oleh karena tuntutan pokok gugatan Penggugat agar Tergugat I dinyatakan melakukan

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 45 dari 48



perbuatan melawan hukum dan tuntutan pembatalan lelang objek Hak Tanggungan telah dinyatakan ditolak, maka menjadi tidak relevan ketika Penggugat menuntut agar Para Tergugat dibebankan untuk membayar biaya perkara, sedangkan Penggugat sesungguhnya berada dalam posisi sebagai pihak yang kalah, maka sudah sepatutnya berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, Penggugat-lah yang seharusnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam Diktum Putusan ini, sehingga terhadap Petitum Kesepuluh gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan diatas ternyata tidak satupun Petitum Gugatan Penggugat yang dikabulkan, sehingga sebagai konsekuensinya, maka beralasan dan sudah sepatutnya bagi Majelis untuk menyatakan Petitum Pertama gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari Jawaban yang diajukan oleh Tergugat I, ternyata dalil serta Petitum yang sifatnya sebagai perlawanan atas tuntutan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, yang pada pokoknya menuntut agar perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dinyatakan sah secara hukum, menuntut agar Penggugat dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) serta memerintahkan agar Penggugat melunasi sisa pinjamannya kepada Tergugat I, yang dalam hukum acara perdata hal yang demikian itu dikenal dengan sebutan gugatan Rekonvensi, akan tetapi dalil maupun petitum (tuntutan) dalam Jawaban Tergugat I tersebut tidak diformulasikan secara tegas sebagai gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa secara singkat Pasal 132 a ayat (1) HIR menjelaskan gugatan rekonvensi adalah gugatan yang diajukan oleh Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat kepadanya, yang dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri pada saat berlangsungnya proses pemeriksaan gugatan yang diajukan Penggugat, sehingga dapat dimaknai bahwa gugatan rekonvensi adalah gugatan balik yang diajukan Tergugat terhadap Penggugat dalam suatu proses perkara yang sedang berjalan;

Menimbang, bahwa meskipun HIR tidak secara tegas menentukan dan mengatur syarat gugatan Rekonvensi, namun agar gugatan itu dianggap ada dan sah, tuntutan balasan itu harus diformulasi atau diterangkan secara jelas dalam Jawaban Tergugat, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Yang telah

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 46 dari 48



menjadi Yurisprudensi tetap, yakni Putusan Nomor 330K/Pdt/1986, yang tujuannya agar pihak lawan dapat mengetahui dan mengerti tentang adanya gugatan rekonvensi yang diajukan Tergugat dalam Jawabannya yang ditujukan terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selain harus dirumuskan secara jelas keberadannya dalam Jawaban, gugatan rekonvensi juga harus memenuhi syarat formil lainnya yang apabila tidak terpenuhi maka harus dinyatakan tidak dapat diterima, diantaranya:

- menyebut dengan tegas subjek yang ditarik sebagai tergugat rekonvensi;
- merumuskan dengan jelas posita atau dalil gugatan rekonvensi, berupa penegasan dasar hukum dan dasar peristiwa yang melandasi gugatan;
- menyebut dengan rinci petitum gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dan landasan hukum tersebut diatas, maka apa yang disampaikan dan dituntut oleh Tergugat I dan ditujukan terhadap Penggugat dalam Jawaban yang diajukannya, tidak memenuhi syarat formil agar dapat diterima sebagai suatu gugatan Rekonvensi (tuntutan balasan terhadap gugatan), karenanya beralasan dan sudah sepatutnya keberadaan tuntutan balasan Tergugat I tersebut untuk dinyatakan tidak dapat diterima, dan apa-apa yang menjadi tuntutan dalam Petitum Jawabannya tersebut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dan tidak akan diformulasikan secara khusus sebagai gugatan Rekonvensi dalam diktum Putusan;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 1365 Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata/BW), serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya pokok perkara sejumlah Rp945.000,00 (sembilan ratus empat puluh lima ribu Rupiah);

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 47 dari 48



Demikianlah diputuskan dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pacitan pada hari Kamis, tanggal 17 Februari 2022, oleh kami, **ANDIKA BIMANTORO, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **RAKHMAT RUSMIN WIDYARTHA, S.H.**, dan **KENNEDY PUTRA SITEPU, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 23 Februari 2022 dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik (*e-litigasi*) oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, dibantu oleh **SLAMET SUYONO, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pacitan, serta dihadiri juga secara elektronik (*e-litigasi*) oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat III;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RAKHMAT RUSMIN WIDYARTHA, S.H. **ANDIKA BIMANTORO, S.H.**

KENNEDY PUTRA SITEPU, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SLAMET SUYONO, S.H.

Perincian biaya :

- Pendaftaran -----	Rp30.000,00
- ATK -----	Rp75.000,00
- PNPB Surat Kuasa ---	Rp10.000,00
- Panggilan -----	Rp770.000,00
- PNPB Panggilan -----	Rp40.000,00
- Meterai -----	Rp10.000,00
- Redaksi -----	Rp10.000,00
Jumlah -----	Rp945.000,00 (sembilan ratus empat puluh lima ribu Rupiah)

Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2021/PN Pct Halaman 48 dari 48

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)