



**PUTUSAN**

**Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Pwr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Purworejo yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **AGUS TEDJO POERNOMO**, bertempat tinggal di Jl. Antanila II Nomor F 14 Rt. 012 Rw. 010 Kelurahan Cisaranten, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Jawa Barat;
2. **SUBROTO**, bertempat tinggal di Rt. 003 Rw. 002 Desa Wasiat Kecamatan Ngombol Kabupaten Purworejo, Desa Wasiat, Ngombol, Kab. Purworejo, Jawa Tengah;
3. **Hj. SUTRIASIH**, bertempat tinggal di Rt. 003 Rw. 002 Desa Wasiat Kecamatan Ngombol Kabupaten Purworejo, Desa Wasiat, Ngombol, Kab. Purworejo, Jawa Tengah;  
Dalam hal ini masing-masing memberikan kuasa kepada **TJAHJONO, S.H., IMAM ABU YUSUF, S.H., AGUS IMAN SANTOSO, S.H.**, Advokat beralamat di Jalan Pahlawan No. 6 (Depan Pengadilan Agama), Telp 085743703499, Purworejo berdomisili elektronik E-Mail 26tjahjonosh@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

1. **PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. CABANG PURWOREJO**, berkedudukan di Jl. Ahmad Yani No. 1 Purworejo, Kel. Purworejo, Purworejo, Kab. Purworejo, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ARYO PATRIYANTO, RIO KRISNAJATI, WIBISANA SURYATMANA, EDY WIYONO, WIWIK KRIS HERYANI, M. BAYU WIDI RATMOYO, DANY SULTHAN, SRI HARDINI, DYAH FITRININGTYAS, RINA ESTIANI**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PURWOKERTO**, berkedudukan di Jl. Pahlawan No. 876, Tanjung, Purwokerto Selatan, Kab.



Banyumas, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **TIO SEREPINA SIAHAAN, S.H., LL.M., PANGIHUTAN SIAGIAN, S.H., M.H., SOEPARJANTO, S.H., M.Ec.Dev., DWI SUSIANTO GUNTORO, S.H., DONI INDARTO, S.H., M.Kn., SUGENG WIDODO, S.H., LL.M., DARYONO, S.H., FAJAR ANDHIKA ERIDANI, S.H., NIRMALA AZIZAH, S.H., SUCI WULANDARI, S.H., SUPRIADI, S.E., JAROT ABDUL AZIZ, FITRIA ANGGRAINI, S.E., YUSAK SAPIN AGUNG NUGROHO, PALTA ABDI ALAM**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PURWOREJO**, berkedudukan di Jl. Ksatrian No. 1 Purworejo, Kel. Purworejo, Purworejo, Kab. Purworejo, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SUDARMANTO, S.SiT., M.M., TUGIJONO, S.SiT., YULI PRAMUNTORO, S.H., SUGENG BUDI SANTOSO, MARYAMAH, S.H.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo pada tanggal 15 Agustus 2022 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Pwr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun duduk permasalahannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja secara Rekening Koran dengan maksimum CO setinggi-tingginya Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) tanggal 11 April 2019 seperti tersebut dalam persetujuan membuka Kredit dengan Jaminan tanah No.137 yang dibuat oleh Notaris Imam Supingi, SH, Notaris di Purworejo;
2. Bahwa pengikatan diri dalam Perjanjian Kredit dimaksud posita poin 1 diatas, Para Penggugat telah menjaminkan sebidang tanah SHM Nomor 48 yang terletak di Desa Wasiat, Kecamatan Ngombol, Kabupaten



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Purworejo, seluas kurang lebih 10.693 m2 (kurang lebih sepuluh ribu enam ratus sembilan puluh tiga meter persegi);
3. Sebidang tanah berikut seluruh yang berdiri di atasnya yang dijadikan agunan dan atau jaminan oleh Penggugat kepada Tergugat I seperti tersebut dalam poin 2 di atas semuanya sudah mendapat persetujuan oleh pemiliknya (SUBROTO bin MANGKU SUCIPTO);
  4. Bahwa dalam perjalanan waktu kewajiban Para Penggugat untuk membayar bunga maupun pokoknya mulai tersendat karena usaha Penggugat juga mengalami kemunduran sehingga untuk mengangsur bunganya saja sudah tidak bisa;
  5. Bahwa oleh karena keadaan yang demikian maka Para Penggugat mencoba menyetor sejumlah uang kepada Tergugat I dengan perincian sebagai berikut;
    - a. Pada tanggal 18 Juli 2022 sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) melalui Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Buah Batu 2, Bandung, Jawa Barat;
    - b. Pada tanggal 19 Juli 2022 sebesar Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) melalui Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Buah Batu 2, Bandung, Jawa Barat;
  6. Bahwa dengan demikian Pokok Hutang Para Penggugat dengan maksimum CO Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) dengan disetorkannya sejumlah uang seperti tersebut dalam posita poin 5 tersebut, maka kredit tinggal sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) belum terhitung bunga dan dendanya;
  7. Bahwa itikad baik Para Penggugat dengan membayar cicilan sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) dianggap belum cukup oleh Tergugat I bahkan Tergugat I menginformasikan kepada Para Penggugat, akan tetap melakukan lelang Barang Jaminan yaitu sebidang tanah SHM No. 48 yang dijadikan jaminan kredit oleh Para Penggugat untuk dilakukan lelang terbuka melalui yaitu Tergugat II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Purwokerto;
  8. Bahwa bahkan tidak hanya itu, Tergugat I memberikan informasi kepada pihak tertentu dengan menyatakan bahwa barang jaminan milik Para Penggugat akan segera dilelang dengan harga penawaran mulai dari harga sebesar RP. 641.580.000,- (Enam ratus empat puluh satu juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah);
  9. Bahwa apabila ditaksir secara umum harga barang jaminan yaitu sebidang tanah SHM No. 48 saat ini di kisaran seharga lebih dari Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) dengan demikian Tergugat I melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto



(Turut Tergugat II) akan melakukan lelang Barang Jaminan, sangat di bawah harga pada umumnya yang akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 7 September 2022;

10. Bahwa dengan adanya kejadian seperti tersebut diatas maka tentunya Para Penggugat menjadi panik dan tidak nyaman dalam bekerja untuk memenuhi kewajibannya melunasi dan atau membayar angsuran kepada Tergugat I;
11. Bahwa apabila Para Penggugat diberi kewenangan untuk menjual asetnya sendiri khususnya jaminan sertifikat SHM No.48, luas 10.693 m2 atas nama SUBROTO yang terletak di Desa Wasiat, Kecamatan Ngombol, Kabupaten Purworejo, maka harga jaminan tersebut akan sangat cukup untuk membayar sisa hutang Para Penggugat;
12. Bahwa oleh karena keadaan Para Penggugat macet dalam memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat I (BRI), maka dengan ini Tergugat I akan menjual barang yang dijadikan jaminan oleh Para Penggugat seperti tersebut dalam poin 2;
13. Bahwa untuk itu segala proses pensertifikatan yang menjadi kewenangan dari Tergugat II terhadap obyek sengketa seperti tersebut dalam poin 2 posita Gugatan Para Penggugat menjadi tidak berkekuatan hukum;
14. Bahwa oleh karena Tergugat I dalam menawarkan lelang Barang Jaminan dibawah harga adalah sangat tidak toleran dan Tergugat I tidak pernah memberi saran maupun bantuan pemecahan kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan persoalan kredit macet yang mana Para Penggugat tidaklah hanya semata-mata nasabah namun juga merupakan partner kerja adalah merupakan perbuatan yang telah melanggar asas kepatutan;
15. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I menawarkan Barang Jaminan Para Penggugat yaitu SHM No.48, Luas 10.693 m2 atas nama SUBROTO yang terletak di Desa Wasiat, Kecamatan Ngombol, Kabupaten Purworejo, sangat di bawah harga **adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum** yang mengakibatkan kerugian terhadap Para Penggugat oleh karenanya patut dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat secara tanggung renteng dengan Tergugat II sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta ribu rupiah) segera setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
16. Bahwa dengan demikian pula perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan menawarkan Barang Jaminan kepada pihak tertentu untuk membayar Barang Jaminan yaitu SHM No.48 adalah perbuatan yang melawan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, oleh karena alasan-alasan yang telah Para Penggugat uraikan seperti tersebut di atas, maka Kami Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purworejo Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut untuk menerima dan memberi putusan sebagai berikut:

## PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I yang menawarkan Barang Jaminan yaitu SHM No. 48, Luas 10.693 m2 atas nama Subroto yang terletak di Desa Wasiat, Kecamatan Ngombol, Kabupaten Purworejo adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat berhak untuk menjual asset yang dijaminan yaitu sebidang tanah SHM No.48, Luas 10.693 m2 atas nama Subroto yang terletak di Desa Wasiat, Kecamatan Ngombol, Kabupaten Purworejo karena harga jaminan sangat rendah;
4. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan bantuan untuk menyelesaikan persoalan kemacetan kredit kepada Para Penggugat adalah melanggar asas kepatutan;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan isi putusan perkara ini
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) segera setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (Dwangsom) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan karena perkara ini

## SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim berkehendak lain maka Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir Kuasa Hukumnya **TJAHJONO, S.H.** dan **AGUS IMAN SANTOSO, S.H.**, berdasarkan Surat Kuasa yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo tanggal 29-8-2022 dengan Nomor: 234/SK/2022, Tergugat I hadir Kuasa Hukumnya yaitu **DANY SULTHAN** berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo tanggal 29-8-2022 dengan Nomor: 233/SK/2022, Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya **JAROT ABDUL AZIZ** berdasarkan Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo tanggal 26-9-2022 dengan Nomor: 266/SK/2022 dan Turut Tergugat hadir Kuasa Hukumnya yaitu **TUGIJONO, S.SiT.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo tanggal 12-9-2022 dengan Nomor: 250/SK/2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **HERI KUSMANTO, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Purworejo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I **MENOLAK DENGAN TEGAS** semua dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
2. **PARA PENGGUGAT DALAM POSITA ANGKA 1 (SATU) SURAT GUGATANNYA TELAH MENGAKUI MEMILIKI UTANG KEPADA TERGUGAT I, DAN PARA PENGGUGAT DALAM POSITA ANGKA 4 (EMPAT) SURAT GUGATANNYA TELAH MENGAKUI BAHWA UTANG PARA PENGGUGAT KEPADA TERGUGATI TELAH MENUNGGAK/ TIDAK MAMPU/ KESULITAN MEMBAYAR KEPADA TERGUGAT I (WANPRESTASI).**
3. Bahwa dengan adanya pengakuan dari Para Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, maka tidak perlu dibuktikan lagi benar atau tidaknya utang Para Penggugat kepada Tergugat I, serta benar atau tidaknya Para Penggugat telah WANPRESTASI terhadap kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I.
4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
5. Bahwa Para Penggugat adalah Debitur Tergugat I yang menerima fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp.300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) sebagaimana dituangkan dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit Dengan Jaminan Tanah Nomor 137 Tanggal 16 April 2019.

Halaman 6 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Pwr



6. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit *a quo*, Para Penggugat telah sepakat dan setuju mengenai ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat kredit termasuk jumlah kredit, jangka waktu, suku bunga kredit, agunan kredit dan hal-hal lainnya **termasuk ketentuan penyelesaian kredit apabila Para Penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya (wanprestasi).**
7. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya tersebut, Para Penggugat telah menyerahkan asetnya sebagai jaminan kredit kepada Tergugat I yaitu berupa **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 48** tercantum atas nama **Subroto (Penggugat II) yang mana Penggugat II telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Agunan selaku Penjamin Kredit dan Pemberi Hak Tanggungan (vide Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 489/2019 tanggal 15 Mei 2019).**
8. Bahwa terhadap jaminan kredit *a quo* telah dilakukan pengikatan **Hak Tanggungan (HT) Peringkat I (Pertama)** sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam **Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)**, di mana Tergugat I sebagai Pemegang HT I (*vide Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1178/2019*).
9. Bahwa dengan telah dilakukannya pengikatan Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku terhadap obyek agunan kredit *a quo*, jelas dan nyata membawa akibat hukum di mana apabila ternyata Para Penggugat tidak dapat melakukan kewajiban pembayaran dan/ atau pelunasan kreditnya (wanprestasi), maka obyek agunan kredit *a quo* dapat dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Kredit dan Perjanjian Pengikatan Agunan yang telah ditandatangani serta ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang Para Penggugat tersebut.
10. Bahwa nyata-nyata dalam perjalanan kreditnya, ternyata Para Penggugat **mengalami kesulitan memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I sebagaimana telah diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam Surat Gugatannya** dan pada akhirnya **WANPRESTASI** terhadap kesepakatan perjanjian kreditnya dengan Tergugat I. Tergugat I telah memberikan kesempatan dan/atau keringanan penyelesaian kredit kepada Para Penggugat dengan memberikan **Restrukturisasi Kredit sebanyak 2 (dua) kali** sebagaimana tertuang dalam **SPPK No.B.1803-VII/KC/ADK/04/2020 tertanggal 20 April 2020 dan SPPK No.B.2223-VII/KC/ADK/2021 tertanggal 25 Mei 2021**, namun sekalipun telah diberikan kesempatan



dan/atau keringanan penyelesaian kredit berupa Restrukturisasi Kredit sebanyak 2 (dua) kali, Para Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang telah menunggak (tetap wanprestasi). Berdasarkan hal tersebut, Tergugat I **MENOLAK DENGAN TEGAS** dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar asas kepatutan karena tidak memberikan bantuan untuk menyelesaikan persoalan kemacetan kredit kepada Para Penggugat (vide Petitum poin 4 surat gugatan Para Penggugat). Bahwa sekali lagi Tergugat I tegaskan, **JELAS DAN NYATA** Tergugat I telah memberikan kesempatan dan/atau keringanan penyelesaian kredit kepada Para Penggugat dengan memberikan **Restrukturisasi Kredit sebanyak 2 (dua) kali** sebagaimana tertuang dalam SPPK No.B.1803-VII/KC/ADK/04/2020 tertanggal 20 April 2020 dan SPPK No.B.2223-VII/KC/ADK/2021 tertanggal 25 Mei 2021, namun sekalipun telah diberikan kesempatan dan/atau keringanan penyelesaian kredit berupa Restrukturisasi Kredit sebanyak 2 (dua) kali, **Para Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang telah menunggak (tetap wanprestasi)**.

11. Bahwa selain itu, Tergugat I juga kembali telah memberikan kesempatan dan waktu yang patut kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran tunggakan kreditnya kepada Tergugat I dengan menyampaikan Surat Peringatan (SP) kepada Para Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu:

1. SP 1 No.B.5676-VII/KC/RTL/11/21 tanggal 15 November 2021;
2. SP 2 No.B.5798-VII/KC/PRG/11/21 tanggal 23 November 2021;
3. SP 3 No.B.4502-VII/KC/PRG/06/22 tanggal 23 Juni 2022.

Namun, meski telah diberikan kesempatan dan waktu yang patut, Para Penggugat tetap mengabaikan peringatan-peringatan tersebut dan tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang telah menunggak (tetap wanprestasi).

12. Bahwa mengingat Para Penggugat tetap wanprestasi, maka sesuai dengan ketentuan **Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)** dinyatakan bahwa: ***“apabila debitur (Para Penggugat) cidera janji (wanprestasi) Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (Terqugat II) serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (vide Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT).***Selain itu dalam **Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan juga secara tegas**



**dinyatakan bahwa:** jika Debitur (Para Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya (**wanprestasi**), Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan (Para Penggugat) untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.

13. Selanjutnya, karena Para Penggugat nyata-nyata telah wanprestasi, maka Tergugat I mengajukan lelang parate eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat II sesuai ketentuan dan prosedur hukum sebagaimana diatur dalam **Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek jaminan kredit *a quo* yang dilakukan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II nyata-nyata telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur lelang (**vide Salinan Risalah Lelang Nomor 570/44/2022 tanggal 7 September 2022**). Dengan demikian, sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 24 April 1969 Nomor 323K/Sip/1968 dan Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, terhadap lelang eksekusi yang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, **tidak dapat dibatalkan**. Sehingga **JELAS dan NYATA** bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan menolak pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo* merupakan **dalil yang SANGAT MENGADA-ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** sehingga sudah sepatutnya **DITOLAK/ DIABAIKAN**.

14. Bahwa menanggapi dalil-dalil Para Penggugat terkait harga limit lelang, dapat Tergugat I jelaskan dan tegaskan sesuai ketentuan hukum yang berlaku bahwa dalam menentukan nilai limit lelang Tergugat I telah mempertimbangkan informasi harga pasar tanah disekitar lokasi, obyek lelang dan nilai ekonomisnya. Selain itu, Tergugat I juga telah berpedoman pada **pasal 13 ayat (1), Pasal 47 ayat (2), Pasal 48 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang mana ditentukan bahwa **penetapan nilai limit lelang menjadi kewenangan sepenuhnya dari Penjual (Tergugat I) berdasarkan penilaian dari Penaksir/ Tim Penaksir/ Penilai/ Tim Penilai (vide Laporan Penilaian Jaminan tanggal 20 Juni 2022)**. Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **JELAS dan**



**NYATA** bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang demikian merupakan **dalil yang SANGAT MENGADA-ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** sehingga sudah sepatutnya **DITOLAK/ DIABAIKAN**.

15. Bahwa mengenai tuntutan ganti rugi materiil telah ditentukan bahwa haruslah **dapat dibuktikan** secara terperinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut (*vide **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 78/K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974***), dan selain itu pula tuntutan mengenai ganti kerugian haruslah disertai dengan bukti (*vide **Putusan Mahkamah Agung RI No. 558 K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983***). Oleh karena itu dalil Para Penggugat yang menyatakan menuntut kerugian materiil jelas merupakan dalil yang **MENGADA-ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** dan sudah sepatutnya **DITOLAK/ DIABAIKAN**.

Maka, berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang Tergugat I sampaikan di atas, jelaslah Tergugat I sama sekali tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan sebaliknya segala tindakan Tergugat I **telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta memiliki dasar hukum dan bukti-bukti yang kuat**, sehingga jelas-jelas tindakan Tergugat I yang mengupayakan pengembalian kredit macet karena Para Penggugat telah **WANPRESTASI** sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum. Oleh karena itu, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Purworejo yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus gugatan Para Penggugat **DITOLAK** atau setidak - tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard)**;

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

1. Bahwa adapun pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya sebagaimana dalil gugatan Penggugat halaman 2 angka 2 adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui perantara Tergugat II atas barang jaminan utang Para Penggugat kepada Tergugat I berupa tanah SHM Nomor 48 seluas 10.693 m<sup>2</sup> atas nama Soebroto bin Mangkusucipto yang terletak di Desa Wasiat, Kecamatan Ngombol, Kabupaten Purworejo (untuk selanjutnya disebut **objek sengketa**).
2. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
  - a. Para Penggugat terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor 137 tanggal 16 April 2019 yang dibuat oleh Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur yaitu Para Penggugat tidak dapat memenuhi



keajiban membayar angsuran sebagaimana telah diatur dalam perjanjian kredit tersebut.

- b. Lelang objek *a quo* merupakan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 570/44/2022 tanggal 7 September 2022 sebagai akta otentik. Dengan demikian pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku.
  - c. Dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pelelangan objek sengketa dibawah harga pasar, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Para Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.

A. Eksepsi Error in Persona

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Purworejo selaku Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan huruf l PMK Lelang, yang berbunyi:

*Penjual bertanggung jawab terhadap:*

- k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*
  - l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.*
2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya pada Pihak Penjual *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Purworejo. Dengan demikian, gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II mengandung *error in persona* sehingga sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.



## B. Eksepsi Obscuur Libel/ Kabur

1. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, terhadap objek sengketa telah dilakukan pelelangan pada tanggal 7 September 2022. Namun, dalam pelelangan tersebut **tidak ada yang melakukan penawaran / tidak ada peminat.**
2. Bahwa dikarenakan dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang melakukan penawaran/tidak ada peminat, maka **belum ada peralihan kepemilikan sehingga belum ada akibat hukum apapun terhadap objek sengketa.**
3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, tuntutan gugatan ganti kerugian yang dimohonkan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat adalah tidak jelas/ kabur, maka cukup beralasan apabila Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat I mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.
3. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit
  - 3.1 Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Para Penggugat.
  - 3.2 Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat pada halaman 1 angka 1 dan 2, Para Penggugat telah mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat I melalui Perjanjian Kredit Nomor 137 tanggal 16 April 2019 dengan menyerahkan objek sengketa sebagai jaminan/agunan.
  - 3.3 Bahwa sebagaimana telah diakui oleh Para Penggugat dalam gugatannya halaman 2 angka 4 menyatakan “...*kewajiban Para Penggugat untuk membayar bunga atau pokoknya mulai tersendat karena usaha Penggugat mengalami kemunduran sehingga untuk membayar bunganya saja sudah tidak bisa*”.



- 3.4 Bahwa apabila Para Penggugat beriktikad baik, maka sudah sepatutnya Para Penggugat menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan pinjaman/kredit sesuai yang telah diperjanjikan dalam perikatan dan sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit.
- 3.5 Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdara).
- 3.6 Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Para Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Para Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah diakui dan dilakukannya.
- 3.7 Bahwa dengan tindakan Para Penggugat yang mengajukan gugatan *a quo*, menunjukkan iktikad buruk Para Penggugat yang terkesan ingin memanfaatkan institusi terhormat seperti Pengadilan Negeri Purworejo untuk mencari keuntungan seketika dari Para Tergugat.

**A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan penjualan objek sengketa oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat.
2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut **PMK Lelang**).
3. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat pada halaman 1 angka 1 dan 2, Para Penggugat telah mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat I melalui Perjanjian Kredit Nomor 137 tanggal 16 April 2019 dengan menyerahkan objek sengketa sebagai jaminan/agunan.



4. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.
5. Bahwa apabila Penggugat beriktikad baik, maka sudah sepatutnya Para Penggugat menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan kredit pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit.
6. Bahwa guna memenuhi kewajibannya Tergugat I telah memberikan peringatan secara patut kepada Para Penggugat untuk memenuhi kewajibannya melalui Surat Peringatan Pertama, Surat Peringatan Kedua dan Surat Peringatan Ketiga. Dengan demikian, jelas Para Penggugat selaku Debitur telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, meski telah diperingati secara patut oleh Tergugat I dan Para Penggugat telah melakukan cidera janji atau wanprestasi.
7. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri mengajukan permohonan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* kepada Tergugat II.
8. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:  
*“Apabila debitor 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.”*
9. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”.
10. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat I dengan surat permohonan lelangnya Nomor B-5013/KC/ADK/07/2022 tanggal 13 Juli 2022 perihal Permohonan Parate Eksekusi Hak Tanggungan, yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen pendukungnya, Tergugat II tidak berwenang menolak pelaksanaan pelelangan atas objek sengketa perkara *a quo*. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 PMK Lelang yang berbunyi:



*“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.*

11. Bahwa berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen pendukungnya, Tergugat II melalui suratnya Nomor S-1825/KNL.0906/2022 tanggal 4 Agustus 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang an. Agus Tedjo Purnomo, telah memberitahukan kepada Tergugat I mengenai jadwal lelang atas pelelangan objek sengketa perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan serta persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat I.
12. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I selaku kreditur juga telah memberitahukan kepada Debitur *in casu* Para Penggugat.
13. Bahwa terhadap rencana pelelangan tersebut, Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran/pengumuman tempel tanggal 9 Agustus 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar “Harian Merapi” yang terbit pada tanggal 24 Agustus 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Selain itu, pengumuman lelang juga telah diunggah melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain <https://www.lelang.go.id>.
14. Bahwa pengumuman lelang tersebut bertujuan untuk memenuhi asas publisitas dan memberikan kesempatan kepada pihak ketiga atau pihak lain yang keberatan atas lelang tersebut untuk mengajukan gugatan/bantahan. Namun demikian, dalam proses pelaksanaan lelang ini tidak terdapat gugatan/bantahan/keberatan dari pihak manapun.
15. Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PT Bank Rakyat Indonesia *in casu* Tergugat I dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo Nomor 01178/2019 tanggal 1 Juli 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 489/2019 tanggal 15 Mei 2019.
16. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor 570/44/2022 tanggal 7 September 2022 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna.
17. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, dalam pelelangan tersebut **tidak ada yang melakukan penawaran / tidak ada peminat**. Dikarenakan dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang melakukan penawaran/tidak ada peminat, maka **belum ada peralihan kepemilikan sehingga belum ada akibat hukum apapun terhadap objek sengketa**.



18. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis hakim memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**B. Penetapan Nilai Limit Objek Sengketa Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku.**

1. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan penjualan objek sengketa di bawah harga pasar adalah perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Para Penggugat.
2. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan sesuai ketentuan Pasal 47 ayat (2) PMK Lelang, penetapan nilai limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual *in casu* Tergugat I yang dalam permohonan lelangnya telah menetapkan nilai limit sebesar Rp641.580.000,- (enam ratus empat puluh satu juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah).
3. Bahwa penetapan nilai limit oleh Tergugat I tersebut didasarkan pada Laporan Hasil Penilaian Penaksir yang dapat dipertanggungjawabkan sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat (1) PMK Lelang huruf b yang berbunyi: **Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan: b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir;**
4. Bahwa lebih lanjut, sesuai dengan Pasal 48 ayat (3) berbunyi: **"Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan".**
5. Bahwa terkait dengan hal tersebut, Tergugat II mempunyai referensi pandangan mayoritas Para Hakim nilai limit sebagaimana yang dikutip dari buku Penelitian Sosio-Legal: Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum bagi Pembeli oleh Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum. dkk., diantaranya berisi pendapat Hakim Agung, Soltoni Mohdally berpendapat:  
*"Ada lagi kasus mengenai harga limit. Dulu, harga limit tidak jelas. Ada yang gunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), atau keterangan dari Pemda. Untuk sekarang ini, sudah baik, karena ada appraisal. Jasa penaksir ini juga kan dibayar. Sepanjang penilai menetapkan harga limit: harga rendah, harga sedang, harga tinggi, maka harga lelang menjadi obyektif. Kalau terjadi lelang kedua dan ketiga, itu biasanya di bawah limit. Memang*



*begitu, bukan karena ada permainan. Kalau gagal lelang pertama itu, memang harganya turun. UU Lelang bilang begitu juga. Pembeliannya itu sah. Intinya, jangan ada prosedur yang terlanggar. Kalau ada, pasti riskan. Karena lelang itu sesuai prosedur, harus mengacu pada peraturan menteri keuangan itu. Lelangnya bisa batal. Pembeli lelang juga dituntut mengerti, supaya hal-hal seperti itu tidak merugikan dia. Lelang itu kan dicari orang, karena harganya murah. Prosedur lelang itu, pertama, yakni surat dari pemohon lelang (bank atau panitera misalnya), lalu dicek apakah pihak yang memohonkan lelang itu adalah orang yang berhak, lalu diumumkan ke publik melalui media massa, lalu ditaksir harga obyek, dan lalu lelang.”*

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, penetapan harga limit objek sengketa *a quo* oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, maka dengan demikian dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan penjualan objek sengketa dibawah harga pasar sehingga merugikan Para Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

### **C. Tanggapan Tergugat II Terhadap Tuntutan Ganti Rugi Yang Diajukan Oleh Penggugat**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang menuntut pembayaran ganti rugi secara tanggung renteng kepada Para Tergugat berupa kerugian materiil sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng.
2. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tersebut sangat mengada-ada/tidak berdasar dan menunjukkan iktikad tidak baik dari Para Penggugat menguntungkan dirinya sendiri dan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain serta tidak jelas perinciannya.
3. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara, padahal diketahui antara Para Penggugat dengan Tergugat II tidak terdapat perselisihan/ hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat II.
4. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
  - 1) Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa “Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutanannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi



*harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.*

- 2) Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971: *“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.”*
  - 3) Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971: *“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.”*
  - 4) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 864 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa *“karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan itu, maka tuntutan tersebut harus ditolak”.*
  - 5) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.B: *“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.”*
5. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak memberikan perincian yang jelas atas ganti rugi yang dituntutnya serta tidak dapat membuktikannya, maka dengan demikian sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi:**

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

#### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Risalah Lelang Risalah Lelang Nomor 570/44/2022 tanggal 7 September 2022 sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menolak ganti rugi yang dimohonkan oleh Para Penggugat;



5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Para Penggugat tidak mempermasalahkan proses penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan dari Turut Tergugat dengan jaminan hutang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 48/Wasiat Kecamatan Ngombol, Kabupaten Purworejo.
2. Bahwa apabila Para Penggugat cidera janji dikarenakan tidak dapat melunasi hutang kepada Tergugat I maka Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (SHM No.48/Wasiat) untuk melunasi hutang Para Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
3. Bahwa Turut Tergugat akan tunduk dalam melaksanakan isi Putusan Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Pwr di Pengadilan Negeri Purworejo sebagaimana yang disebutkan oleh Para Penggugat dalam Petitum Nomor 6.

**PETITUM**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, perkenankan kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk dapat menerima Jawaban Turut Tergugat dan selanjutnya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Turut Tergugat;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I berhak untuk melelang obyek Hak Tanggungan melalui Tergugat II guna melunasi hutang Para Penggugat;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**ATAU:**

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk mendukung dalil-dalil gugatannya mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK: 3273241908720091 atas nama Agus Tedjo Poernomo, selanjutnya diberi tanda P-1;



2. Foto copy dari foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK: 3306020505380001 atas nama Subroto, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy dari foto copy, Kartu Tanda Penduduk NIK: 3306027101540003 atas nama Hj. Sutriasih, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya, Bukti setoran melalui Bank Syariah Indonesia Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya, Bukti setoran melalui Bank Syariah Indonesia Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya, Surat dari OJK (Otoritas Jasa Keuangan), selanjutnya diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 s.d. P-6 tersebut di atas telah dibubuhi meterai secukupnya, bukti surat P-4 s.d. P-6 telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya sedangkan terhadap bukti surat P-1, P-3 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. SIRYANDI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa, saksi merupakan Kasi Pemerintahan di Desa Wasiat sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang;
  - Bahwa, hubungan Para Penggugat yaitu antara Subroto dengan Hj. Sutriasih adalah suami isteri sedangkan Agus Tedjo Poernomo adalah anaknya;
  - Bahwa, Para Penggugat ada tanggungan di Bank dan jaminannya berupa sertifikat tanah sawah yang ada di Desa Wasiat Kecamatan Ngombol Kabupaten Purworejo;
  - Bahwa, Luas tanah sawah tersebut 10.693 M<sup>2</sup>, ada empat petak, tiap petak satu setengah iring;
  - Bahwa, tanah tersebut miliknya Subroto karena saksi pernah melihat foto copy sertifikat dari tanah sawah tersebut dalam sertifikat atas nama Soebroto Bin Mangkusucipto;
  - Bahwa, harga tanah tersebut sesuai harga umum sebesar 1,2 (Satu koma dua) milyar berdasarkan harga pasaran saat ini;
  - Bahwa, saksi mendengar tanah tersebut akan dilelang dengan harga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta Rupiah) karena tanah sawah tersebut termasuk tanah yang bagus karena berada di tepi jalan, irigasi lancar, tidak pernah banjir;



2. ASHARUDIN, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa, saksi mengetahui tanah yang dijadikan jaminan di Bank oleh Para Penggugat, tanah tersebut berada di Desa Wasiat Kecamatan Ngombol Kabupaten Purworejo;
  - Bahwa, luasnya sekitar 10.693 M2 atau 1 (satu) hektar lebih, tanah tersebut ada 6 (enam) iring;
  - Bahwa, harga tanah satu iringnya Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), 6 (enam) iring harga globalnya Rp. 1,2 (satu koma dua) milyar;
  - Bahwa, tanah tersebut akan di lelang oleh BRI dengan harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah), harga tersebut masih rendah sekali dengan harga sekarang, kalau dijual dengan harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah) banyak yang berminat untuk membeli;
  - Bahwa, tanah tersebut termasuk tanah yang baik karena dekat jalan, pengairan lancar dan tidak pernah banjir;
  - Bahwa, jika ditanami padi, 6 (enam) iring bisa menghasilkan padi 6 (enam) ton, satu kali panen per iring kalau dijual laku Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) sampai dengan Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), sehingga satu kali panen padi dari 6 (enam) iring bisa laku Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya mengajukan buksi surat sebagai berikut:

1. Foto copy Akta Persetujuan Membuka Kredit Dengan Jaminan Tanah Nomor 137 Tanggal 16 April 2019, selanjutnya diberi tanda T.1-1;
2. Foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 48 atas nama Subroto, selanjutnya diberi tanda T.1-2;
3. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1178/2019, selanjutnya diberi tanda T.1-3;
4. Foto copy Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor: B.1803-VII/KC/ADK/04/2020 tanggal 20 April 2020, selanjutnya diberi tanda T.1-4;
5. Foto copy Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor: B.2223-VII/KC/ADK/2021 tanggal 25 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda T.1-5;
6. Foto copy Surat Peringatan I Nomor: B.5676-VII/KC/RTL/11/21 tanggal 15 November 2021, selanjutnya diberi tanda T.1-6;
7. Foto copy Surat Peringatan II Nomor: B.5798-VII/KC/PRG/11/21 tanggal 23 November 2021, selanjutnya diberi tanda T.1-7;
8. Foto copy Surat Peringatan III Nomor: B.4502-VII/KC/PRG/06/22 tanggal 23 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.1-8;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor 571/44/2022 tanggal 7 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.1-9;
10. Foto copy dari *print out* Mutasi rekening pinjaman, selanjutnya diberi tanda T.1-10;
11. Foto copy Laporan Penilaian Jaminan tanggal 20 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.1-11;

Menimbang, bahwa bukti surat bukti T.1-1 s.d. T.1-11 di atas telah dibubuhi meterai secukupnya dan bukti surat T.1-1 s.d. T.1-9 dan T.1-11 telah diteliti dan sesuai dengan aslinya, bukti surat T.1-10 merupakan print out;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Risalah Lelang Nomor 570/44/2022 tanggal 7 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Foto copy Surat pernyataan No. B.5012-VII/KC/ADK/07/2022 tanggal 13 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Foto copy Surat Nomor: B.5013-VII/KC/ADK/07/2022 tanggal 13 Juli 2022 perihal Permohonan Parate Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Foto copy Surat Nomor: S-1825/KNL.0906/2022 tanggal 4 Agustus 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang an. Agus Tedjo Purnomo & Trisnawati, selanjutnya diberi tanda T.II-4;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-1 s.d. T.II-4 tersebut di atas telah dibubuhi meterai secukupnya, bukti surat T.II-1 s.d. bukti surat T.II-4 telah diteliti dan dicocokkan dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Buku Tanah, Hak Milik No. 48, selanjutnya diberi tanda T.T.-1;

Menimbang, bahwa bukti surat T.T.-1 tersebut di atas telah dibubuhi meterai secukupnya dan bukti surat T.T.-1 telah diteliti dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal 13 Desember 2022 sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan;



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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

##### DALAM EKSEPSI:

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

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Para Penggugat, Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, sebelum mempertimbangkan pokok perkara, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat II tersebut sebagai berikut;

##### 1. Eksepsi *Error in Persona*;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan Eksepsi mengenai *Error in Persona* dengan alasan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Purworejo selaku Tergugat I *in casu*.

Menimbang, atas Eksepsi tersebut Para Penggugat telah menanggapi di dalam Repliknya dan kemudian ditanggapi kembali oleh Tergugat II di dalam Dupliknya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi *Error in Persona* tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian secara umum yang dimaksud dengan *error in persona* adalah kekeliruan atas orang yang dijadikan pihak dalam perkara. **M. Yahya Harahap** membagi mengenai *error in persona* ini menjadi:

A. Diskualifikasi *in personam*;

- 1) Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan;
- 2) Tidak cakap melakukan tindakan hukum;

B. Salah sasaran pihak yang digugat;

C. Gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan Eksepsi mengenai *Error in Persona* pada pokoknya adalah mengenai Para Penggugat salah sasaran menjadikan Tergugat II *in casu* menjadi pihak dalam perkara *a quo*, di mana Tergugat II berpendapat bahwa dirinya seharusnya tidak menjadi pihak dalam perkara *a quo* dengan alasan bahwa permasalahan dalam perkara *a quo*



sepenuhnya berada pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Purworejo selaku Tergugat I *in casu*;

Menimbang, bahwa menurut azas hukum perdata adalah hak dan kewenangan Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik sebagai pihak, hal ini ditegaskan dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305K/Sip/1971;

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai bahwa Para Penggugat dalam Posita gugatannya poin 7 (tujuh) dan poin 9 (sembilan) telah menguraikan kaitannya menarik Tergugat II menjadi pihak dalam perkara *in casu* sehingga dalam hal ini Majelis Hakim menilai Para Penggugat tidak salah dalam menarik Tergugat II untuk menjadi pihak dalam perkara ini, sehingga dengan demikian maka Eksepsi Tergugat II mengenai *Error in Persona* ini haruslah dinyatakan ditolak karena tidak beralasan hukum;

## 2. Eksepsi *Obscuur Libell* Kabur;

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi *obscur libell* kabur, Tergugat II menyatakan bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan pelelangan pada tanggal 7 September 2022, namun dalam pelelangan tersebut **tidak ada yang melakukan penawaran/ tidak ada peminat sehingga belum ada peralihan kepemilikan sehingga belum ada akibat hukum apapun terhadap objek sengketa** sehingga tuntutan gugatan ganti kerugian yang dimohonkan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat adalah tidak jelas/ kabur;

Menimbang, atas Eksepsi tersebut Para Penggugat telah menanggapi di dalam Repliknya dan kemudian ditanggapi kembali oleh Tergugat II di dalam Dupliknya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi *obscur libell* kabur tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscur libell* kabur menurut M. Yahya Harahap adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Tergugat II menyatakan bahwa tuntutan gugatan ganti kerugian yang dimohonkan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat adalah tidak jelas/ kabur karena terhadap pelelangan objek sengketa *in casu* tidak ada yang melakukan penawaran/ tidak ada peminat sehingga belum ada peralihan kepemilikan sehingga belum ada akibat hukum apapun terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim menilai bahwa Para Penggugat dalam menguraikan positanya dalam surat gugatannya telah bersesuaian dengan positanya dan dari penilaian Majelis Hakim bahwa apa



yang diminta oleh Para Penggugat dalam Positanya telah diuraikan dengan cermat dan jelas oleh Para Penggugat dalam positanya sehingga atas hal tersebut Majelis Hakim menilai bahwa gugatan Para Penggugat tersebut telah terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), sehingga dengan demikian maka Eksepsi Tergugat II mengenai *obscuur libel*/ kabur ini haruslah dinyatakan ditolak karena tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, karena Eksepsi Error in Persona dan Eksepsi Obscuur Libel/ Kabur telah dinyatakan ditolak dan tidak beralasan hukum, maka haruslah dinyatakan bahwa Majelis Hakim menolak Eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

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

Menimbang, bahwa Gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu karena menawarkan barang jaminan dengan harga jaminan sangat rendah berupa Sertifikat Hak Milik No. 48, Luas 10.693M2 atas nama Subroto yang terletak di Desa Wasiat, Kecamatan Ngombol, Kabupaten Purworejo melalui lelang terbuka oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa pada dasarnya dalil-dalil Para Penggugat telah disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat sebagaimana diuraikan dalam Jawabannya yang pada pokoknya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-6 dan Saksi-Saksi yaitu SIRYANDI dan ASHARUDIN, sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.1-1 s.d. T.1-11, Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 s.d.T.II-4 dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.T.-1;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai apakah Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu **Petitem Kedua** dari Para Pengugat yaitu "Menyatakan bahwa Tergugat I yang menawarkan Barang Jaminan yaitu SHM No. 48, Luas 10.693 m2 atas nama Subroto yang terletak di



Desa Wasiat, Kecamatan Ngombol, Kabupaten Purworejo adalah perbuatan melawan hukum”;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 s.d P-3 adalah Kartu Tanda Penduduk dari Para Penggugat sedangkan bukti surat P-4 dan P-5 adalah bukti setoran pembayaran setoran cicilan hutang masing-masing dengan nilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) dan bukti surat P-6 berupa Surat dari Otoritas Jasa Keuangan dengan tertulis nilai agunan Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta Rupiah) serta Saksi SIRYANDI dan Saksi ASHARUDIN yang pada pokoknya menerangkan harga jual pasaran tanah agunan tersebut adalah sekitar Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat bahwa perbuatan Tergugat I yang menawarkan Barang Jaminan berupa SHM No. 48, Luas 10.693 m<sup>2</sup> atas nama Subroto yang terletak di Desa Wasiat, Kecamatan Ngombol, Kabupaten Purworejo melalui Tergugat II adalah merupakan pelelangan atas wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I di mana proses lelang dilaksanakan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan perbuatan melawan hukum dengan mengacu kepada Pasal 1365 KUH Perdata di mana dalam unsurnya menyebutkan mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pelelangan atas wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I di mana proses lelang dilaksanakan oleh Tergugat II;

Menimbang, mengenai lelang diatur sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang di mana diuraikan dalam Pasal 1:

- Angka 1: Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang;
- Angka 25: Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
- Angka 26: Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai Pemenang Lelang oleh Pejabat Lelang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas Majelis Hakim menilai gugatan yang didalilkan oleh Para Penggugat terhadap Tergugat I yang menyebutkan perbuatan Tergugat I yang menawarkan barang jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 48, Luas 10.693 m<sup>2</sup> atas nama Subroto yang terletak di Desa Wasiat, Kecamatan Ngombol, Kabupaten Purworejo melalui Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena di bawah nilai agunan namun Bukti Surat P-6 dan keterangan Saksi SIRYANDI dan Saksi ASHARUDIN yang mana ada tertulis nilai agunan yaitu Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta Rupiah) belum cukup untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum karena sebagaimana fakta yang tidak terbantahkan di persidangan bahwa harga penawaran lelang sejumlah Rp641.580.000,00 (Enam ratus empat puluh satu juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah) menurut Majelis Hakim adalah merupakan Nilai Limit yaitu nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual sebagaimana Pasal 1 angka 25 Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sedangkan lelang itu sendiri menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa terhadap Lelang itu sendiri bisa saja semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi,

Selain itu bukti surat P-6 dari Para Penggugat berupa surat dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menurut Majelis Hakim bahwa Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK) merupakan lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang ini (*Vide* Pasal 1 angka 1 UU OJK) namun jika dikaitkan dengan Tujuan, Fungsi, Tugas dan Wewenang dari OJK dalam BAB III Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan dapat disimpulkan bahwa OJK bukanlah Lembaga yang ditugaskan untuk menentukan nilai limit lelang atas objek lelang yang akan dilelang oleh Tergugat I *in casu* karena menurut Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan di atas di mana nilai limit dan nilai agunan adalah dua hal yang berbeda sehingga dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa Para Penggugat berdasarkan alat bukti yang diajukan di persidangan belum dapat membuktikan Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dikehendaki dalam Pasal 1365 KUH Perdata namun justru Perbuatan Tergugat I tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan khususnya terkait proses lelang;

Menimbang, bahwa karena perbuatan melawan hukum yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata tidak dapat dibuktikan berdasarkan dari alat-



alat bukti yang diajukan Para Penggugat dalam hubungannya satu sama lain, maka Majelis Hakim menyimpulkan Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan pokoknya;

Menimbang, bahwa karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan pokoknya, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa karena Para penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan pokoknya pada **Petitem Kedua**, maka **Petitem Ketiga, Petitem Keempat, Petitem Kelima, Petitem Keenam, Petitem Ketujuh** dari Para Penggugat haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dan Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka **Petitem Kedelapan** haruslah ditolak dan Para Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka Gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dan dengan demikian **Petitem Kesatu** dari Para Penggugat haruslah ditolak;

Memperhatikan Pasal 163 HIR, Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa Lelang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.676.000,00 (dua juta enam ratus tujuh puluh enam ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo, pada hari Rabu, tanggal 18 Januari 2023 oleh oleh kami, Santonius Tambunan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, John Ricardo, S.H. dan M. Budi Darma, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Pwr tanggal 15 Agustus 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 19 Januari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Purnomo, S.H., Panitera



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat dalam Sistem Informasi Pengadilan (e-court);

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**JOHN RICARDO, S.H.**

**SANTONIUS TAMBUNAN, S.H., M.H.**

**M. BUDI DARMA, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**PURNOMO, S.H.**

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Materai .....	:	Rp10.000,00;
3. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
4. Proses .....	:	Rp50.000,00;
5. PNBPN .....	:	Rp50.000,00;
6. Panggilan .....	:	Rp1.352.000,00;
7. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.116.000,00;
8. Penggandaan berkas e-court	:	Rp58.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.676.000,00;</u>

(dua juta enam ratus tujuh puluh enam ribu Rupiah)