



**PUTUSAN**

**Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Bnr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **SOINAH**, bertempat tinggal di Pernadisi Rt.002/Rw.005, Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, sebagai Penggugat I;
2. **AMIR AZIZ**, bertempat tinggal di Pernadisi Rt.002/Rw.005, Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, sebagai Penggugat II;

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada RIZALDI NASUTION, S.E, S.H., M.H., M.E., Advokat pada Rizaldi Tigor Nasution & Partners, berkantor di Jalan Alternatif Cibubur, Kawasan Niaga Citra Gran Blok R 15 No.17 Cibubur-Bekasi, *email*: [rizaldin288@gmail.com](mailto:rizaldin288@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.:7/SK-RTN/VII-XI/2022, tanggal 7 November 2022, selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II secara bersama-sama disebut sebagai Para Penggugat;

**I a w a n :**

1. **MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA DAN KANWIL JAWA TENGAH DAN D.I YOGYAKARTA Cq. PEJABAT LELANG KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PURWOKERTO**, berkedudukan di Jalan Pahlawan Nomor 876 Purwokerto, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SOEPARJANTO dan kawan-kawan, *email*: [perkarapnbnr2020@gmail.com](mailto:perkarapnbnr2020@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-248/MK.6/WKN.09/2022, tanggal 17 November 2022, sebagai Tergugat I;
2. **PIMPINAN PT. BPR SURYA YUDHA KENCANA**, berkedudukan di Kelurahan Rejasa RT.03 RW.03, Kecamatan Madukara, Kabupaten Banjarnegara, yang diwakili oleh SUGENG RIYANTO, S.E., sebagai Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada R. KENTOS PRAJOKO MURDONO, S.H., dan HANTORO HILARIUS LUTURMELLE, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada KENTOS & Partner, berkantor di Jl. Suprpto Gg. Gondang No.17

*Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr*

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) *Telp* : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.006 RW.001, Desa Purwosari, Kecamatan Baturraden, 53131, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, *email*: nehemia.law@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2022, sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarnegara Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Bnr, tanggal 10 November 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Membaca Penetapan Hakim Ketua Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Bnr, tanggal 10 November 2022 tentang Penetapan Hari Sidang;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara pada tanggal 10 November 2022 dengan Nomor Register 11/Pdt.G/2022/PN Bnr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa karena didasarkan adanya perjanjian kredit nomor: 108704001302/MK/CLK/VI/2016 antara TERGUGAT II (sebagai Kreditur) dengan PENGGUGAT I (sebagai Debitur) dan adanya persetujuan PENGGUGAT II dengan jaminan/agunan sebagai hak tanggungan terdiri dari yaitu:
  - a. Tanah dan Bangunan seluas 339 m2 dengan SHM nomor: 00503 atas nama ALFAN AZIZ yang terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah;
  - b. Tanah dan Bangunan seluas 351 m2 dengan SHM nomor: 00487 atas nama ALFAN AZIZ yang terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah;
  - c. Tanah Perkarangan seluas 196 m2 dengan SHM nomor: 00565 atas nama AMIR AZIZ yang terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah;
  - d. Tanah Perkarangan seluas 861 m2 dengan SHM nomor: 00566 atas nama AMIR AZIZ yang terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah;

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terhadap perjanjian kredit nomor: 108704001302/MK/CLK/VI/2016 antara TERGUGAT II dan PENGGUGAT I dengan pokok pinjaman Rp. 637.133.800,- (enam ratus tiga puluh tujuh juta seratus tiga puluh tiga ribu delapan ratus rupiah), sedangkan selama perjalanan waktu uang yang telah disetor/angsuran PARA PENGGUGAT berupa uang kepada TERGUGAT II total sekitar sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar);
3. Bahwa adanya gugatan PARA PENGGUGAT karena tindakan PARA TERGUGAT melakukan kesalahan, tipu muslihat dan kekeliruan kepada PARA PENGGUGAT untuk menghilangkan hak-hak PARA PENGGUGAT dalam pelaksanaan penjualan lelang pada tanggal 15 November 2022 dengan bunyi pelaksanaan satu paket terhadap objek lelang yang terdiri dari yaitu:
  - a. Tanah dan Bangunan seluas 339 m2 dengan SHM nomor: 00503 atas nama ALFAN AZIZ yang terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah;
  - b. Tanah dan Bangunan seluas 351 m2 dengan SHM nomor: 00487 atas nama ALFAN AZIZ yang terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah;
  - c. Tanah Perkarangan seluas 196 m2 dengan SHM nomor: 00565 atas nama AMIR AZIZ yang terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah;
  - d. Tanah Perkarangan seluas 861 m2 dengan SHM nomor: 00566 atas nama AMIR AZIZ;  
yang terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah;
4. Bahwa PARA PENGGUGAT merasa keberatan dengan terbitnya risalah lelang nomor: 7/44/2022 atau risalah lelang lainnya yang ditimbulkan atas pelaksanaan lelang dilakukan oleh PARA TERGUGAT atas objek tanah-tanah sebagai agunan dalam perjanjian kredit antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT I, dimana keberatan-keberatan PARA PENGGUGAT disebabkan adanya kesalahan dalam prosedur hukum yang dilanggar PARA TERGUGAT yaitu:
  - Adanya perjanjian Kredit telah berakhir;
  - Sampai saat ini tidak pernah adanya surat pernyataan dari PARA PENGGUGAT atau persetujuan yang dibuat PARA PENGGUGAT untuk mengijinkan penjualan lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT;

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



- Kuasa menjual sendiri yang dibuat TERGUGAT II bersamaan dengan perjanjian kredit adalah sangat bertentangan dengan hukum;
- 5. Bahwa Cedera Janji berdasarkan pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) Undang-Undang nomor: 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang menjadi alasan-alasan PARA TERGUGAT yang di tujukan kepada PARA PENGGUGAT, dimana tindakan PARA TERGUGAT yang menimbulkan risalah lelang tersebut dalam pelaksanaannya adalah tindakan melakukan kesalahan dan sangat bertentangan hukum, karena sbb:
  - a. Berdasarkan Peraturan Pemerintah dimasa COVID 19 TERGUGAT II wajib memberikan Relaksasi Restrukturisasi Kredit kepada Debitur (PARA PENGGUGAT) yang berlakukan sampai tahun 2023;
  - b. Adanya tindakan TERGUGAT II telah komitmen kepada PARA PENGGUGAT, yaitu PARA PENGGUGAT diberikan keringan oleh TERGUGAT II untuk mengangsur sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per bulan; dan
  - c. PARA PENGGUGAT melaksanakannya dan masih aktif mengangsur sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/perbulan atas usulan disetujui TERGUGAT II;
- 6. Bahwa PARA PENGGUGAT setelah jatuh tempo tidak pernah melakukan pembuatan pengakuan hutang kepada TERGUGAT II maupun TERGUGAT I, maka jumlah total hutang yang dibuat TERGUGAT II hanya bersifat sepihak dengan cara tipu muslihat saja, dan tambah adanya kesalahan atau kekeliruan PARA TERGUGAT terhadap harga ke 4 (empat) bidang tanah tersebut diatas menurut PARA PENGGUGAT yang sangat merugikan PARA PENGGUGAT dalam terbitnya risalah lelang tersebut, maka patutlah kiranya agar risalah lelang yang diterbitkan PARA TERGUGAT dinyatakan dapat dibatalkan;
- 7. Bahwa karena adanya perjanjian kredit yang diakui PARA TERGUGAT dalam suatu perikatan yang telah jatuh tempo dan nilai harga tanah-tanah lebih besar dari pada nilai hutang, maka patutlah kiranya pelaksanaan risalah lelang yang ditimbulkan oleh PARA TERGUGAT atas objek tanah-tanah diatas dinyatakan dapat dibatalkan;
- 8. Bahwa adanya pandangan PARA TERGUGAT dalam angsuran PARA PENGGUGAT merupakan kredit macet merupakan tindakan yang tidak benar atau yang keliru, maka karena PARA PENGGUGAT tetap beretiket baik dengan kemampuan menutup hutangnya, dan mengingat TERGUGAT II telah mendapatkan keuntungan yang cukup besar dari PARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT, dengan demikian PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim agar TERGUGAT II dan TERGUGAT I dihukum untuk menerima pelunasan kredit dari PARA PENGGUGAT sesuai dengan keadaan dan kemampuan PARA PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan diperintahkan untuk mengembalikan ke 4 (empat) sertifikat SHM tersebut diatas kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan semula dan baik;

9. Bahwa adanya tindakan-tindakan TERGUGAT II sebagai perbankan dalam menjalankan usahanya hanya untuk mengejar keuntungan materi semata-mata, dan seharusnya juga mengedepankan prinsip-prinsip kemanusiaan dan kesejahteraan masyarakat berdasarkan azas-azas kemitraan dengan menjunjung tinggi kerjasama yang baik antara TERGUGAT II dengan PARA PENGGUGAT;
10. Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT didasarkan atas bukti-bukti yang benar dan tidak bisa dibantahkan lagi, maka semua alat bukti yang diajukan PARA PENGGUGAT haruslah dinyatakan sah dan berharga;
11. Bahwa Agar PARA TERGUGAT tidak mengulur-ulur waktu untuk melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar PARA TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
12. Bahwa mengingat gugatan PARA PENGGUGAT sekarang ini cukup kuat dan alasannya, maka wajar bila putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walau PARA TERGUGAT verzet, banding dan kasasi Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PARA PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarnegara atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA :**

### **PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PARA PENGGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan risalah lelang nomor: nomor: 7/44/2022 atau risalah lelang lainnya yang ditimbulkan atas pelaksanaan lelang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terhadap objek tanah-tanah ke 4 (empat) SHM dapat dibatalkan;

*Halaman 5 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum PARA TERGUGAT agar menerima pelunasan kredit sesuai dengan keadaan dan kemampuan PARA PENGGUGAT yaitu sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
5. Memerintahkan atau menghukum PARA TERGUGAT untuk mengembalikan ke 4 (empat) sertifikat SHM yang menjadi jaminan hutang kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan semula dan baik;
6. Menghukum PARA TERGUGAT membayar dwangsom/uang paksa kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*);
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila pengadilan Negeri Banjarnegara berpendapat lain maka :

## **SUBSIDIAIR :**

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat menghadap Kuasanya yaitu Rizaldi Nasution, S.E, S.H., M.H., M.E., Tergugat I menghadap Kuasanya yaitu Jarot Abdul Azis, dan Tergugat II menghadap Kuasanya yaitu Hantoro Hilarius Luturmelle, S.H.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Alin Maskury, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarnegara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Desember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut masing-masing pihak Tergugat I dan II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Halaman 6 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

## **DALAM EKSEPSI :**

### **A. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel***

1. Bahwa gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), dikarenakan permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat di dalam mengajukan gugatannya adalah terkait dengan penyelesaian kredit antara Penggugat I selaku Debitur dan Tergugat II selaku Kreditur, namun terhadap uraian hukum tentang adanya hak dan kewajiban atau hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang menjadi dasar yuridis dari sebuah gugatan sama sekali tidak dinyatakan oleh Para Penggugat;
2. Bahwa pentingnya kejelasan mengenai pokok sengketa gugatan dimaksudkan agar menjadi terang dan jelas dasar hukum gugatan dan timbulnya hak dari Para Penggugat untuk mengajukan tuntutan serta pihak yang seharusnya digugat dan juga terkait dengan wujud tuntutan ganti rugi dari Para Penggugat tersebut;
3. Bahwa Para Penggugat menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun baik dalam posita dan petitum-nya ternyata Para Penggugat tidak mampu merumuskan Perbuatan hukum dan ketentuan hukum yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I sehingga dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa untuk dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi rumusan dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
  - a. Harus ada Perbuatan,
  - b. Perbuatan itu harus melawan hukum,
  - c. Ada kerugian,
  - d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian, serta
  - e. Ada kesalahan (*sculd*).
5. Bahwa ternyata di dalam gugatannya, Para Penggugat tidak mampu menunjukkan dan merumuskan perbuatan melawan hukum yang telah dilanggar oleh Tergugat I sebagaimana yang ada dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dimaksud. Oleh karenanya telah cukup alasan bagi



Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas;

6. Bahwa dengan demikian, gugatan yang diajukan **Penggugat** tidak jelas dan mengada-ada, maka menjadikan gugatan tersebut kabur (*obscuur libel*) sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa, "**Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak**" dan Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan bahwa **gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum**;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I adalah kabur dan tidak jelas dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## **B. Eksepsi Gugatan *Error In Persona* dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

1. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya adalah terkait dengan penyelesaian kredit Para Penggugat yang dilakukan secara lelang oleh PT. BPR Surya Yudhacencana Banjarnegara (*in casu* Tergugat II) melalui perantaraan Tergugat I. Oleh karena itu, kedudukan Tergugat I dalam hal ini hanyalah sebagai Perantara Lelang.
2. Bahwa Tergugat I bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa a quo atas adanya permohonan dari Tergugat II sebagaimana yang disampaikan dalam Surat Permohonan Lelang Nomor : 1834/BSY/XI/2021 tanggal 8 November 2021.
3. Bahwa Tergugat I yang bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa a quo semata-mata hanya untuk melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
4. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali



diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) menyatakan, “Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya”.

5. Bahwa selanjutnya Pasal 11 213/PMK.06/2020 juga mengamanatkan, “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”.
6. Bahwa selain itu, terdapat Surat Pernyataan Nomor : 16/BSY/XI/2021 tanggal 08 November 2021 dari Tergugat II selaku Penjual/Kreditur yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II selaku Penjual/Kreditur akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang yang diperantarai Tergugat I.
7. Bahwa dengan demikian, telah jelas bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*). Bahwa Tergugat I dalam kedudukannya sebagai Perantara Lelang telah melaksanakan kewajiban hukumnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa selain itu Tergugat I haruslah dikeluarkan sebagai Pihak dalam gugatan *a quo* dikarenakan tidak adanya hubungan dan perselisihan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa, “Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, maka sudah sepatutnya Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, sangat patut apabila gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

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

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat I hanya akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat I;
3. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan Para Penggugat yang terkait dengan Tergugat I adalah Para Penggugat merasa keberatan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan berupa :
  - a. 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan SHM Nomor 0503 seluas 339 m2 dan SHM Nomor 00487



seluas 351 m2 yang terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas;

- b. 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan SHM Nomor 00566 seluas 196 m2 dan SHM Nomor 00566 seluas 861 m2 yang terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas.

yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

4. Bahwa Sdri. Soinah (*in casu* Penggugat I) selaku Debitur mengajukan pinjaman kepada PT. BPR Surya Yudhakenca Banjarnegara (*in casu* Tergugat II).
5. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dilaksanakan guna memenuhi permohonan lelang dari PT. BPR Surya Yudhakenca Banjarnegara (*in casu* Tergugat II) sesuai dengan surat permohonan lelang nomor : 1834/BSY/XI/2021 tanggal 8 November 2021 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
6. Bahwa terhadap permohonan lelang tersebut telah dilakukan penelitian terhadap kelengkapan berkas permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan dinyatakan lengkap secara administrasi dan benar secara formal. Sesuai dengan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang", maka Tergugat I menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-2478/WKN.09/KNL.08/2021 tanggal 29 November 2021;
7. Bahwa Sdri. Soinah (*in casu* Penggugat I) selaku Debitur mempunyai hubungan hutang piutang dengan Tergugat II berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor : 10870-001302/MK/CLK/VI/2016 tanggal 18 Juni 2016;
8. Bahwa Objek sengketa *a quo* telah dibebani hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 0189/2016 tanggal 27 Juni 2016 tanggal 27 Juni 2016 dan Sertifikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 5772/2016 tanggal 11 Agustus 2016 dengan pemegang hak tanggungan peringkat pertama PT. BPR Surya Yudhakenca Banjarnegara (*in casu* Tergugat II);



9. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 0189/2016 tanggal 27 Juni 2016 maka jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang, Kreditur in casu Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta tersebut diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitur *in casu* Para Penggugat :
- menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**
  - mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
  - menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
  - menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
  - mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas dan
  - melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;
10. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan pengajuan permohonan lelang dapat diketahui bahwa pelaksanaan lelang eksekusi atas objek sengketa sebagai akibat dari wanprestasi / cedera janji yang dilakukan oleh Sdri. Soinah selaku Debitur, sebagaimana terlihat dari adanya upaya penagihan secara tertulis dari Tergugat II kepada Sdri. Soinah selaku Debitur, untuk menyelesaikan utang kreditnya melalui Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III;
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka telah jelas bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa bukanlah perbuatan hukum sepihak oleh Tergugat II dan Tergugat I melainkan rangkaian dari proses hukum yang diakibatkan oleh perbuatan Sdri. Soinah selaku Debitur;
12. Bahwa ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selengkapya berbunyi:
- "Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan:*
- hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
  - titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak*



*Tanggung jawab dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya."*

13. Bahwa sebagaimana dalam jawaban Tergugat I angka (8) dan angka (9) diatas maka Tergugat II sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama berwenang penuh untuk menentukan objek hak tanggungan tersebut termasuk untuk menjual tanpa harus dengan persetujuan dari Sdri. Soinah selaku Debitur;
14. Bahwa Para Penggugat sesuai posita butir 4 halaman 2 mendalilkan adanya kesalahan prosedur hukum dalam proses lelang, bahwa dalil Para Penggugat adalah dalil yang mengada-ada, menyesatkan dan tidak berdasar hukum sama sekali, yang demikian menunjukkan itikad buruk Para Penggugat karena secara menyesatkan dan sporadis menafsirkan secara serta merta untuk kepentingannya sendiri suatu ketentuan peraturan perundang-undangan;
15. Bahwa berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK) Nomor : 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.
16. Bahwa berdasarkan Pasal 36 PMK Nomor : 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020, menyatakan bahwa lelang yang akan dilaksanakan dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:
  - a. Permintaan Penjual;
  - b. Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
  - c. Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.
17. Bahwa berdasarkan Pasal 39 huruf c PMK Nomor : 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020, menyatakan bahwa hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat lelang yaitu terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Obyek Lelang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa berdasarkan PMK tersebut, Gugatan dari Para Penggugat tidak dapat membatalkan proses lelang, karena Gugatan Para Penggugat tidak terkait dengan kepemilikan Obyek Lelang.
19. Bahwa untuk memenuhi asas publisitas, terhadap pelaksanaan lelang tersebut juga telah dipublikasikan melalui selebaran tanggal 07 Januari 2021 dan melalui pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 22 Desember 2021 dimuat di Surat Kabar Harian Merapi sebagai pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan serta di tayangkan dalam portal <http://www.lelang.go.id>;
20. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 205548/2021 tanggal 31 Desember 2021, Nomor : 405/2022 tanggal 04 Januari 2022, Nomor : 408/2022 tanggal 04 Januari 2022, Nomor : 409/2022 tanggal 04 Januari 2022; terhadap SKPT tersebut terdapat catatan Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama;
21. Bahwa setelah semua persyaratan dan proses persiapan lelang lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kemudian pelelangan atas objek sengketa dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 05 Januari 2022 sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 7/44/2022 tanggal 05 Januari 2022 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP);
22. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti jelas tindakan KPKNL Purwokerto selaku Tergugat I melaksanakan pelelangan atas objek perkara a quo adalah telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sehingga tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 KUHPerdara sehingga bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat;

Maka berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat I uraikan, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

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

**Dalam Pokok Perkara:**

Halaman 13 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

## **DALAM EKSEPSI**

Bahwa atas gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT melalui Pengadilan Negeri Banjarnegara yang telah teregister pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara dengan nomor perkara 11/Pdt.G/2022/PN Bnr yang mana isi gugatannya mendalilkan mengenai pembatalan Risalah Lelang No. 07/44/2022 adalah sama sebagaimana yang pernah PENGGUGAT ajukan pada PN Purwokerto yang telah terdaftar di kepaniteraan PN Pwt dengan nomor perkara 4/Pdt.Bth/2022/PN Pwt, yang telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Purwokerto, sehingga *a quo* perkara yang para pihak dan obyek sama yang telah di Putus oleh Pengadilan Negeri Purwokerto kami berpendapat bahwa gugatan yang diajukan masuk kategori **NEBIS IN IDEM**, dan oleh karenanya maka gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT haruslah **DITOLAK**;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT-II dengan **tegas** menolak semua dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui kebenarannya;
2. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 1 (satu) adalah benar bahwa Penggugat selaku pemilik dari 4 (empat) bidang tanah berikut bangunan yang telah dijamin dan dipasang Hak Tanggungan sebagai agunan kredit nomor: 108704001302/MK/CLK/VI/2016 pada PT BPR Surya Yudhakencana;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 2 (dua) adalah sangat keliru, karena senyatanya dalam Surat Perjanjian Kredit (SPK) Nomor:108704001302/MK/CLK/VI/2016, nilai pinjaman sebesar Rp920.000.000,00 (sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dengan kualitas kredit **Macet (terlambat 1.335 hari) per bulan Desember 2022**;

Halaman 14 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



4. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 3 (tiga) adalah sangat keliru dan sangat mengada-ada karena senyatanya obyek yang diekskusi melalui Kantor KPKNL Purwokerto (TERGUGAT-I) adalah lelang Eksekusi yang berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 pasal 6 sesuai dengan ketentuan yang menyebutkan apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;  
Dengan demikian sangat tidak berdasar hukum Penggugat-I dan Penggugat-II mendalihkan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan kesalahan, tipu muslihat dan kekeliruan dalam pelaksanaan penjualan melalui lelang pada tanggal 15 November 2022;
5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) Kuasa Hukum PENGGUGAT tidak fokus dan tidak konsentrasi terhadap perkara *a quo*, yang mana Kuasa Hukum PENGGUGAT menyatakan:..."**Adanya perjanjian Kredit telah berakhir**"... padahal Surat Perjanjian Kredit (SPK) Nomor:108704001302/MK/CLK/VI/2016 berlangsung dengan **jangka waktu 120 bulan yang dimulai pada tanggal 18 Juni 2016 dan berakhir pada tanggal 18 Juni 2026**, berdasarkan hal tersebut jelas gugatan Penggugat merupakan gugatan yang **tidak jelas dan kabur (*obscur libel*)**;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 5 (lima) adalah tidak benar, kami TERGUGAT-II **tidak pernah berkomitmen dan menyetujui untuk Penggugat mengangsur sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per bulan, adapun kewajiban angsuran yang wajib dibayar Penggugat setiap bulan yaitu sebesar Rp17.173.900 (tujuh belas juta seratus tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus rupiah) setiap tanggal 18**;
7. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 6 (enam) kami jelaskan sekali lagi kredit Penggugat **belum jatuh tempo**, kredit dengan Surat Perjanjian Kredit (SPK) Nomor: 108704001302/MK/CLK/VI/2016 akan **jatuh tempo pada tanggal 18 Juni 2026**, PENGGUGAT dan TERGUGAT-II *telah sepakat* untuk melakukan perjanjian kredit dan tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit (SPK) Nomor:108704001302/MK/CLK/VI/2016 dengan plafon sebesar Rp920.000.000,- (sembilan ratus dua puluh juta rupiah), dan ditanda tangani diatas materai oleh TERGUGAT II dan PENGGUGAT dan **bukan dengan cara tipu muslihat**;



8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 7 (tujuh), perlu kami sampaikan bahwa proses pelaksanaan lelang eksekusi atas obyek agunan telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan TERGUGAT-I adalah sah secara hukum dan terhadap proses lelang tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan **pasal 25 PMK 213/PMK.06/2020** yang berbunyi: *“lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”* Hal ini sesuai ketentuan **dalam buku II Mahkamah Agung** tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang menyatakan *“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”*;
9. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 8 (delapan), **tidak benar dan tendisius** karena jelas-jelas kredit Penggugat masuk kategori **macet dan wanprestasi**, atas keterlambatan pembayaran angsuran kredit tersebut TERGUGAT-II memberikan teguran dan peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali kepada PENGGUGAT yaitu:
  - a. Surat Peringatan ke I, tanggal 17 Desember 2019;
  - b. Surat Peringatan ke II, tanggal 14 Januari 2020;
  - c. Surat peringatan ke III, tanggal 02 Juli 2020.
10. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 9 (sembilan), **tidak benar** karena apa yang disampaikan Penggugat sangat tendensius dan sepihak serta menuduh TERGUGAT-II dalam menjalankan usahanya telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas perbankan, tetapi **senyatanya justru Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi dan merugikan pihak TERGUGAT II**;
11. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 10 (sepuluh) adalah sebuah pernyataan yang **sepihak dan premature** karena senyatanya pembuktian pada perkara ini belum dilaksanakan;
12. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 11 (sebelas) dan 12 (dua belas) adalah sebuah pernyataan yang sepihak sehingga tidak perlu kami tanggapi lebih lanjut.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka TERGUGAT-II mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat-II.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membebaskan biaya yang timbul atas perkara ini kepada PENGUGAT.

## a t a u

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

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

1. Fotokopi Surat Peringatan IV (Pernyataan Wanprestasi) kepada Sdr. Saonah dengan Nomor 805/BSY/AJB.KRD/XI/2021 tanggal 11 November 2021 yang ditanda tangani Andika Wahyu Bagus Maradipta sebagai Kepala Cabang PT BPR Surya Yuhdakencana Cabang Ajibarang, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang diterbitkan BPR Bank Surya Yudha, pelaksanaan lelang tanggal 15 November 2022, tempat KPKNL Purwokerto, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Perkiraan Harga Tanah Nomor: 581/15/2022 tanggal 6 Januari 2022 yang diterbitkan Sunarso sebagai Kepala Desa Pernasidi, Kec. Cilongok, Kab. Banyumas, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00503 atas nama Alfian Aziz, yang terbit tanggal 25 April 2012 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Banyumas, dan Surat Ukur Nomor 00012/Pernasidi/2012 tanggal 17 April 2012, luas tanah 339 m<sup>2</sup> terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00565 atas nama Amir Aziz, yang terbit tanggal 18 September 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Banyumas, dan Surat Ukur Nomor 00023/Pernasidi/2014 tanggal 4 Agustus 2014, luas tanah 196 m<sup>2</sup> terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.00566 atas nama Amir Aziz, yang terbit tanggal 18 September 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Banyumas, dan Surat Ukur Nomor 00020/Pernasidi/2014 tanggal 4 Agustus 2014, luas tanah 861 m<sup>2</sup> terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Bukti Angsuran BPR Bank Surya Yudha, Lembar 2 : Untuk Nasabah Nomor 1794609 tanggal 26 Januari 2022 sejumlah Rp1.000.000,- nama pemilik rekening Soinah, diberi tanda P-7;

Halaman 17 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti bertanda P-4, P-5 dan P-6 masing-masing berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat memperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. SUNARTO MIHARJO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi dalam keadaan sehat dan siap untuk memberikan keterangan;
  - Bahwa setahu Saksi, Para Penggugat mempunyai pinjaman di BPR Surya Yudha Cabang Cilongok;
  - Bahwa Saksi tahu Para Penggugat mempunyai tanggungan hutang pada PT. BPR. Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok Saksi tahu dari Para Penggugat sendiri yang memberitahukan kepada Saksi;
  - Bahwa hutang pada Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok diajukan kreditnya tahun 2016 sejumlah Rp920.000.000,00 (sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dengan jatuh tempo tahun 2026;
  - Bahwa Para Penggugat mengajukan pinjaman pada BPR. Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok untuk modal usaha sebagai pengepul barang-barang bekas /rongsok;
  - Bahwa Para Penggugat mengajukan pinjaman pada BPR. Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok menggunakan agunan 2(dua) lokasi tanah masing-masing satu bidang tanah kosong dan satu bidang tanah yang diatsnya berdiri bangunan gudang;
  - Bahwa Saksi tidak tahu agunan lainnya selain 2 (dua) bidang tanah tersebut;
  - Bahwa 2 (dua) lokasi tanah yang dijadikan jaminan oleh Para Penggugat tersebut berlokasi di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok Kabupaten Banyumas;
  - Bahwa 2 (dua) lokasi tanah yang dijadikan agunan oleh Para Penggugat tersebut atas nama Amir Aziz dan Alfian Aziz;
  - Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah 2 (dua) lokasi tanah yang dijadikan agunan oleh Para Penggugat tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak tahu jumlah angsuran yang harus dibayar oleh Para Penggugat setiap bulannya pada BPR. Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat pada awalnya selalu membayar angsuran pada BPR. Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok sesuai perjanjian namun karena adanya pandemi Para Penggugat belum bisa membayar angsuran lagi pada Para Penggugat selalu membayar angsuran pada PT. BPR. Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Para Penggugat tidak membayar angsuran pada BPR Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok tersebut;
- Bahwa Saksi tahu lokasi 2 (dua) lokasi tanah yang dijadikan agunan oleh Para Penggugat tersebut dan Saksi pernah diminta oleh Para Penggugat untuk menjualkan 2(dua) lokasi tanah tersebut untuk membayar hutang pada BPR. Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok;
- Bahwa atas permintaan Para Penggugat Saksi pernah menawarkan 2 (dua) lokasi tanah tersebut namun tidak ada pembeli untuk tanah kosong Saksi tawarkan Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa harga tanah kosong dengan tanah yang di atasnya ada bangunan gudang lebih mahal tanah yang di atasnya ada bangunan gudang;
- Bahwa Alfian Aziz dan Amir Aziz setuju tanahnya untuk agunan oleh Para Penggugat tersebut;
- Bahwa 2 (dua) lokasi tanah yang menjadi agunan Para Penggugat tersebut berlokasi di tepi jalan gang;
- Bahwa Para Penggugat mempunyai hutang pada Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok Saksi tahu satu bulan yang lalu dari Penggugat 2 Amir Aziz;
- Bahwa Para Penggugat keberatan 2 (dua) lokasi tanah yang menjadi agunan dijual lelang, maunya Para Penggugat tanah yang menjadi agunan tersebut dijual tanpa lelang;
- Bahwa Saksi pernah mendengar sebelumnya Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Puwokerto;
- Bahwa gugatan yang diajukan sama yang diajukan di Pengadilan negeri Banjarnegara tentang kredit macet yang agunannya akan dijual lelang;
- Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Purwokerto Saksi dengar satu bulan yang lalu saat memberitahukan tanah yang menjadi agunan mau dilelang;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tersebut;

Halaman 19 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat pernah memberitahukan kepada Saksi bahwa Para Penggugat mempunyai pinjaman macet pada Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok dan tanah yang menjadi agunan akan dilelang;
- Bahwa Para Penggugat pernah memberitahukan kepada Saksi bahwa Para Penggugat mempunyai sisa pinjaman pada Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok sejumlah Rp637.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) sedangkan 2 (dua) lokasi tanah yang menjadi agunan tersebut kalau dijual umum sekitar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dengan harga Rp800.000/meter persegi;
- Bahwa dalam mengajukan kredit di bank ada perjanjian tertulis yang disepakati oleh Kreditur dan Debitur;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat perjanjian kerdi Para Penggugat pada Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok;
- Bahwa 2 (dua) lokasi tanah yang menjadi agunan Para Penggugat tersebut masih utuh belum beralih fungsi;
- Bahwa gudang yang menjadi agunan Para Penggugat tersebut dahulu dipergunakan sebagai tempat usaha Para Penggugat untuk menampung barang-barang bekas/rongsok;
- Bahwa sekarang Para Penggugat masih usaha sebagai pengepul besi/rongsok;
- Bahwa menurut pengakuan Para Penggugat yang Saksi dengar Para Penggugat telah membayar angsuran masuk sekitar sembilan ratusan juta;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat karyawan Bank Surya Yudha Kencana dating di rumah Para Penggugat namun Saksi pernah diberitahukan oleh Para Penggugat bahwa karyawan Bank Surya Yudha Kencana datang memberi peringatan tanah yang menjadi agunan akan dilelang;
- Bahwa tanah yang menjadi agunan Para Penggugat belum dilakukan pelelangan;
- Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto sebagai Tergugat I tidak layak;
- Bahwa pinjaman Para Penggugat pada Bank Surya Yudha Kencana sejumlah Rp920.000.000,00 (sembilan ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa sisa pinjam Para Penggugat pada Bank Surya Yudha Kencana sejumlah Rp637.000.000,00 (enam ratus tiga puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa tanah yang menjadi agunan Para Penggugat tersebut dijual harga umum sekitar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan orang yang bernama Alfian Aziz orang tersebut anak dari Para Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Purwokerto;
- Bahwa Amir Aziz sebagai Penggugat II pernah mengatakan kepada Saksi bahwa punya pinjaman macet di BPR Surya Yudha Kencana dan Penggugat II mengatakan tanah yang dijadikan agunan akan dilelang;
- 2. MUHDI ABDULLAH, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi dalam keadaan sehat dan siap untuk memberikan keterangan;
  - Bahwa yang Saksi ketahui adalah Para Penggugat mempunyai pinjaman di BPR Surya Yudha Cabang Cilongok;
  - Bahwa Saksi tahu Para Penggugat mempunyai tanggungan hutang pada BPR. Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok Saksi tahu dari Para Penggugat sendiri yang memberitahukan kepada Saksi;
  - Bahwa Para Penggugat mempunyai pinjaman pada BPR Surya Yudha Cabang Cilongok pada tahun 2016 sejumlah Rp920.000.000,00 (sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dengan jatuh tempo sekitar tahun 2026;
  - Bahwa dalam pinjaman Para Penggugat ada agunan berupa tanah 2 (dua) SHM dan tanah yang di atasnya bangunan 2 (dua) SHM;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah yang di atasnya rumah yang ditempati Para Penggugat tidak dijadikan agunan;
  - Bahwa benar Para Penggugat punya kewajiban untuk membayar pinjaman pada Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok;
  - Bahwa pembayaran pinjaman Para Penggugat pada Bank Surya Yudha Kencana tersebut secara angsuran setiap bulan;
  - Bahwa menurut keterangan Para Penggugat karena adanya pandemi angsuran pada Bank Surya Yudha Kencana mengalami kendala/macet;
  - Bahwa yang dikatakan Para Penggugat kaitannya dengan kredit macet tersebut menurut keterangan Para Penggugat karena kredit macet tanah yang menjadi agunan akan dilelang;
  - Bahwa Para Penggugat pernah menjelaskan kepada Saksi bahwa Para Penggugat pernah minta tolong kepada Direktur Bank Surya Yudha namun belum ada kesepakatan;
  - Saksi tidak pernah melihat surat pemberitahuan lelang;
  - Bahwa Saksi tidak punya kemampuan atau kompetensi dalam menaksir harga tanah;

Halaman 21 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat yang menjadi agunan di bank Surya Yudha kencana ada 4 (empat) SHM;
- Bahwa tanah yang menjadi agunan di bank Surya Yudha kencana tersebut seluruhnya berlokasi di Desa Purnasidi Kecamatan Cilongok Kabupaten Banyumas;
- Bahwa tanah yang menjadi agunan berupa tanah kosong dengan harga umum sekitar Rp1.000.000,00/meter persegi sedangkan tanah yang di atasnya bangunan gudang dengan harga umum 1.000.000,00 lebih/meter persegi;
- Bahwa harga tanah 2 (dua) lokasi yang menjadi agunan sekitar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Bahwa tanah yang menjadi agunan Para Penggugat tersebut dijual harga umum /pasaran sekitar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
- Bahwa tanah kosong yang menjadi agunan di Bank Surya Yudha Kencana tersebut untuk tanah kosong seluas kurang lebih 1.050 Meter persegi dengan harga umum sekitar Rp1.200.000.000 (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa tanah yang menjadi agunan Para Penggugat tersebut seharga Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tersebut harga normal bukan harga lelang;
- Bahwa 4 Sertifikat Hak Milik yang menjadi agunan Para Penggugat tersebut telah diikat hak tanggungan tidak Saksi ketahui;
- Bahwa gudang yang menjadi agunan Para Penggugat tersebut dengan dinding tembok seluas kurang lebih 1.000 meter persegi;
- Bahwa tanah yang menjadi agunan Para Penggugat tersebut berupa: 1 (satu) SHM tanah yang di atasnya gudang seluas 1.000 meter persegi, 1 (satu) SHM yang di atasnya bangunan rumah seluas 350 meter persegi dan 2 (dua) SHM tanah kosong;
- Bahwa Para Penggugat mempunyai hutang pada Bank Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok sejumlah Rp920.000.000,00 (sembilan ratus dua puluh juta rupiah), Saksi ketahui dari Para Penggugat;
- Bahwa rumah Para Penggugat dengan rumah Saksi berjarak sekitar 1 Km;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Para Penggugat pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Purwokerto;
- Bahwa pada tahun 2018 Saksi pernah dimintai tolong Para Penggugat untuk menjual tanah;

Halaman 22 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa fungsi barang agunan untuk membayar hutang apabila peminjam tidak membayar hutangnya;
- Bahwa Para Penggugat pernah memberitahukan kepada Saksi bahwa Pinjaman Para Penggugat pada Bank Surya Yudha Kencana cabang Cilongok jatuh temponya tahun 2027;
- Bahwa kewajiban Debitur pada Kreditur apabila kredit macet selain membayar pokok dan bunga pinjaman juga membayar denda;
- Bahwa usaha Para Penggugat sebagai pengepul barang bekas/barang rongsok yang dikirim ke Jakarta;
- Bahwa Para Penggugat mempunyai 2 (dua) anak yang bernama Alfa dan Ana Sofyani;
- Bahwa barang yang diagunkan oleh Para Penggugat tersebut dibeli oleh Para Penggugat tentang kepemilikannya Saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan kedua saksi yang diajukan Para Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 1834/BYS/XI/2021 tanggal 8 November 2021, yang ditandatangani Abdul Khoir Maradika Putra, S.H., sebagai Direktur Kredit PT BPR Surya Yudhakencana, diberi tanda T.I-1a;
2. Fotokopi Daftar Barang, Harga Limit, Uang Jaminan lelang nama Debitur Soinah, Lampiran Surat Nomor 1834/BSY/XI/2021, diberi tanda T.I-1b;
3. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang a.n. Soinah Nomor S-2478/WKN.09/KNL.08/2021, tanggal 29 November 2021 yang diterbitkan Soeparjanto sebagai Kepala KPKNL Purwokerto, diberi tanda T.I-2;
4. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 7/44/2022, tanggal 5 Januari 2022, Lembar Pertama dan Terakhir, yang ditandatangani Bambang Nursalim, S.H., sebagai Pejabat Lelang, diberi tanda T.I-3;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti bertanda T.I-1b belum bermeterai dan berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat memperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Tergugat I menyatakan tidak mengajukan saksi;

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



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

1. Fotokopi Lembar Permohonan Kredit ke III No. Aplikasi :161, tanggal 16 Juni 2016 atas nama pemohon Soinah, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3302176004600002 atas nama Soinah dan Kartu Tanda Penduduk NIK 3302172612540003 atas nama AMIR AZIZ, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3302172412800002 atas nama ALFAN AZIZ dan Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3302176609840001 atas nama Kania Rinindia Sadex, diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3302171502056582 A.n. Kepala Keluarga Amir Aziz, alamat Desa Pernasidi Rt 002 Rw 005 Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, tanggal 30 Januari 2012 dan Fotokopi Kartu Keluarga No. 3302171502051637 A.n. Kepala Keluarga Alfan Aziz, Desa Pernasidi Rt 002 Rw 006 Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, tanggal 24 November 2011, diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor :108704001302/MK/CLK/VI/2016, tanggal 18 Juni 2016 dan fotokopi Addendum Surat Perjanjian Kredit Nomor 108704001302/MK/CLK/VI/2016 tanggal 30 September 2021, beserta Addendum Surat Perjanjian Kredit Pasal 8 Agunan Kredit, diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Slip Kredit Yang Diberikan Pemindah Bukuan, Lembar 1 : Untuk Bank, Nomor 006722, atas nama Soinah, tanggal 18 Juni 2016, diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.00487 atas nama Alfan Aziz, yang terbit tanggal 11 November 2011 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Banyumas, dan Surat Ukur Nomor 00013/Pernasidi/2011, tanggal 20 September 2011, luas tanah 351 m2 terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.00503 atas nama Alfan Aziz, dan Surat Ukur Nomor 00012/Pernasidi/2012 tanggal 17 April 2012, luas tanah 339 m2 terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 05771/2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Banyumas, tanggal 11 Agustus 2016 dan Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 0190/2016, tanggal 27 Juni 2016 oleh Endang Triyanti Iriani, S.H., sebagai PPAT, diberi tanda T.II-9;

Halaman 24 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Sertifikat Hak tanggungan (SHT) Nomor 05772/2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Banyumas, tanggal 11 Agustus 2016 dan Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor 0189/2016, tanggal 27 Juni 2016, oleh Endang Triyanti Iriani, S.H., sebagai PPAT, diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi Print Out Data Angsuran Kredit A.n. Soinah, diberi tanda T.II-11.1;
12. Fotokopi Simulasi Pelunasan Pinjaman per tanggal 01 Februari 2023, diberi tanda T.II-11.2;
13. Fotokopi Surat Peringatan Ke I tanggal 14 Januari 2020 kepada Sdri. Soinah yang ditandatangani Tri Budiyanto, S.Pt., sebagai Kepala Cabang BPR Surya Yudha Cabang Ajibarang, diberi tanda T.II-12.1;
14. Fotokopi Surat Peringatan ke II tanggal 4 Juni 2020 kepada Ibu Soinah, yang ditandatangani Juli Isnanto, S.Sos., sebagai Wakil Kepala Cabang BPR Surya Yudha Cabang Ajibarang, diberi tanda T.II-12.2;
15. Fotokopi Surat Peringatan ke III tanggal 02 Juli 2020, kepada Ibu Soinah, yang ditandatangani Juli Isnanto, S.Sos., sebagai Wakil Kepala Cabang BPR Surya Yudha Cabang Ajibarang, diberi tanda T.II-12.3;
16. Fotokopi Surat Peringatan IV (Pernyataan Wanprestasi) Nomor 805/BSY/AJB.KRD/XI/2021, tanggal 11 November 2021, yang ditandatangani Andika Wahyu Bagus Maradipta, S.Sos., sebagai Kepala Cabang BPR Surya Yudha Cabang Ajibarang, beserta bukti pengiriman surat peringatan tersebut melalui POS Indonesia, diberi tanda T.II-12.4;
17. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang BPR Surya Yudha Debitur An. Soinah, Nomor S-2496/KNL.0906/2022, tanggal 07 Oktober 2022, yang ditandatangani oleh Soeparjanto sebagai Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, diberi tanda T.II-13;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan Nomor 740/BSY/AJB/XI/2022 tanggal 10 November 2022 kepada Sdri. Soinah, yang ditandatangani Andika Wahyu Bagus Maradipta, S.E., sebagai Kepala Cabang BPR Surya Yudha Cabang Ajibarang, diberi tanda T.II-14;
19. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Nomor Berkas : 166718/2022, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, diberi tanda T.II-15;
20. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Nomor Berkas : 166719/2022, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, diberi tanda T.II-16;

Halaman 25 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr

**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)



21. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Nomor Berkas : 166720/2022, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, diberi tanda T.II-17;
22. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Nomor Berkas : 166721/2022, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, diberi tanda T.II-18;
23. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 824/44/2022, tanggal 15 November 2022 yang ditandatangani oleh Untung Pujiyanto, S.H., sebagai Pejabat Lelang dan salinan tersebut ditandatangani oleh Fitririjanti Desiana sebagai Plh. Kepala KPKNL Purwokerto, diberi tanda T.II-19;
24. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 4/Pdt.Bth/2022/PN Pwt tanggal 17 Mei 2022, diberi tanda T.II-20;
25. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 254/Pdt/2022/PT SMG tanggal 20 Juli 2022, diberi tanda T.II-21;
26. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 07/44/2022, tanggal 05 Januari 2022, Lembar Pertama dan Terakhir, yang ditandatangani oleh Bambang Nursalim, S.H., sebagai Pejabat Lelang dan salinan tersebut ditandatangani oleh Soeparjanto sebagai Kepala KPKNL Purwokerto, diberi tanda T.II-22 ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti bertanda T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-12.1, T.II-12.2, T.II-12.3, T.II-20, dan T.II-21 masing-masing berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat memperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. ANDRI MULYANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi dalam keadaan sehat dan siap untuk memberikan keterangan;
  - Bahwa Saksi sebagai Kasi Dana di Bank Surya Yudha Kencana mempunyai tugas menghimpun dana masyarakat;
  - Bahwa Para Penggugat merupakan Debitur Bank Surya Yudha Kencana yang mempunyai pinjaman kepada Bank Surya Yudha Kencana tersebut;
  - Bahwa Para Penggugat mempunyai pinjaman pokok kepada Tergugat II sejumlah Rp920.000.000,00 (sembilan ratus dua puluh juta rupiah);
  - Bahwa Para Penggugat mengajukan pinjaman kepada Tergugat II dengan agunan Sertifikat Hak Milik tanah atas nama Alfa Aziz dan Amir Aziz;
  - Bahwa Alfa Aziz merupakan anak dari Amir Aziz;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Alfian Aziz setuju Sertifikat Hak Miliknya dipergunakan sebagai agunan oleh Para Penggugat;
- Bahwa Para Penggugat mengajukan pinjaman kepada Tergugat II pada tahun 2016 dengan jatuh tempo tahun 2026;
- Bahwa pinjaman Para Penggugat tersebut melewati masa pandemi;
- Bahwa angsuran yang menjadi kewajiban Para Penggugat macet;
- Bahwa dengan kredit macet tersebut Tergugat II melakukan penagihan dan Tergugat II menyarankan kepada Para Penggugat Restrukturisasi namun Para Penggugat menolak, Para Penggugat meminta agar tanah agunan tidak dijual lelang melainkan dijual sendiri oleh Para Penggugat;
- Bahwa barang agunan dapat dijual sendiri oleh Debitur setelah ada kesepakatan harga dengan pembeli, debitur dan pembeli datang di kantor Bank Surya Yudha Kencana sebagai Kreditur dengan menyerahkan uang hasil penjualannya untuk mengatasi pinjaman tersebut;
- Bahwa pembeli dan debitur harus menyerahkan uang hasil penjualannya di kantor karena bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik ada di kantor dengan menyerahkan uang hasil penjualan oleh Debitur maka Sertifikat Hak Milik terhadap tanah yang dibeli tersebut diserahkan;
- Bahwa Para Penggugat dan pembeli tidak pernah datang di kantor Bank Surya Yudha Kencana untuk menyerahkan uang hasil penjualan agunan hingga sebagaimana agunan Para Penggugat tersebut telah dijual lelang;
- Bahwa sebelumnya Tergugat II sudah mengirimkan surat peringatan I, II dan III perihal macetnya kredit tersebut;
- Bahwa agunan berupa 2 (dua) SHM telah dijual lelang sedangkan 2 (dua) SHM yang merupakan agunan Para Penggugat belum dijual lelang;
- Bahwa sebelum lelang dilaksanakan sudah diberitahukan kepada Para Penggugat bahwa barang agunan akan dijual lelang;
- Bahwa Pelelangan tersebut tidak harus ada ijin dari Para Penggugat karena Para Penggugat telah sepakat sebagaimana perjanjian kredit;
- Bahwa uang hasil pelelangan 2 (dua) SHM tersebut telah diterima oleh Tergugat II untuk mengurangi pokok pinjaman Para Penggugat;
- Bahwa 2 (dua) SHM yang telah dijual lelang tersebut belum digarap oleh pemenang lelang karena tanah tersebut terpasang tulisan yang pada pokoknya "tanah dalam sengketa";
- Bahwa menurut analisa 2 (dua) SHM yang belum dijual tersebut lebih tinggi nilainya dari pada 2 (dua) SHM yang telah dijual lelang;

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa taksiran harga tanah diperoleh dari tim penaksir dengan memperhatikan harga lingkungan dan harga di desa, yang biasanya tidak jauh dari taksiran harga dari Pejabat lelang;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Saksi dalam perkara yang sama di Pengadilan Negeri Purwokerto;
- Bahwa di Pengadilan Negeri Purwokerto sebagai Saksi dalam perkara yang sama tentang keberatan penjualan lelang terhadap tanah agunan Para Penggugat;
- Bahwa Para Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat II atas nama pinjaman Penggugat I dengan pinjaman pokok Rp920.000.000,00 (sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 120 hari yang dimulai tahun 2016 berakhir tahun 2026;
- Bahwa atas hutang tersebut Para Penggugat mempunyai kewajiban untuk mengangsur setiap bulannya Rp17.173.900 (tujuh belas juta seratus tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus rupiah);
- Bahwa pada awalnya angsuran Para Penggugat lancar namun setelah Juni 2019 angsuran Para Penggugat tidak mengangsur dan terakhir Para Penggugat mengangsur Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa Kredit Para Penggugat tersebut masuk dalam katagori kredit macet;
- Bahwa atas kredit macet tersebut Tergugat II melakukan penagihan rutin terhadap Para Penggugat setiap bulan ke rumah Para Penggugat namun Para Penggugat tidak memenuhi panggilan tersebut cuma mengangsur sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa agunan Para Penggugat telah dilakukan pelelangan yang pertama pada bulan Januari 2022 dengan Risalah lelang No.7/44/2022 namun tidak berhasil tidak ada pembelinya, pelelangan tersebut dilanjutkan pada pelelangan kedua pada bulan November 2022 terhadap SHM No.0066 dan SHM No.00565 dengan pemenang lelang Ari Purwanto warga Bekasi yang punya saudara di Desa Pernasidi;
- Bahwa agunan Para Penggugat masih ada dua SHM yang belum dijual lelang kembali karena saat proses lelang pertama objek tersebut tidak laku;
- Bahwa kredit macet sama dengan cidera janji;
- Bahwa pelelangan terhadap agunan Para Penggugat dilakukan 2 (dua) kali yang pertama gagal tanpa pembeli;
- Bahwa asuransi tidak membayar kredit macet Para Penggugat karena kredit Para Penggugat tidak diasuransikan;

Halaman 28 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kredit Para Penggugat tidak diasuransikan karena kehendak / kesepakatan Para Penggugat sebagai debitur;
  - Bahwa harga lelang 2 (dua) agunan tersebut sejumlah Rp465.000.000,00 (empat ratus enam puluh juta rupiah) yang dilakukan pada lelang kedua;
  - Bahwa 2 (dua) SHM yang dijual lelang tersebut telah diserahkan kepada pemenang lelang sebagai pembeli;
  - Bahwa adanya pelelangan agunan Para Penggugat tersebut sebelumnya dan sesudahnya telah diberitahukan kepada Para Penggugat;
2. JULI ISNANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat dan siap untuk memberikan keterangan;
  - Bahwa yang Saksi ketahui ialah Para Penggugat mempunyai hutang di BPR Surya Yudha Kencana Cabang Cilongok dengan pinjaman pokok sejumlah Rp920.000.000,00 (sembilan ratus dua puluh juta rupiah);
  - Bahwa ada kewajiban Para Penggugat untuk membayar bunga pinjaman sebagaimana perjanjian yang telah disepakati oleh Para Penggugat;
  - Bahwa bunga pinjaman dihitung sampai jatuh tempo apabila pinjaman telah dibayar lunas maka bunga pinjaman berhenti;
  - Bahwa perhitungan bunga pinjaman tersebut telah diketahui oleh Para Penggugat sebagai debitur dan telah terjadi kesepakatan;
  - Bahwa pelelangan terhadap agunan kredit macet tidak ada persetujuan dari Para Penggugat sebagai debitur,
  - Bahwa Saksi pernah menjadi Saksi di Pengadilan Negeri Purwokerto;
  - Bahwa Saksi di Pengadilan Negeri Purwokerto sebagai Saksi dalam perkara yang sama tentang keberatan Risalah lelang No. 7/44/2022;
  - Bahwa sebelum pelelangan dilakukan Para Penggugat telah diberitahu adanya pelelangan tersebut namun Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Purwokerto;
  - Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tersebut amar putusannya menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak;
  - Bahwa barang yang diagunkan dalam pinjaman Para Penggugat kepada Tergugat II berupa tanah masing-masing SHM No. 00565 atas nama Amir Aziz, SHM No. 00566 atas nama Amir Aziz, SHM No.00487 atas nama Alfian Aziz dan SHM No.505 atas nama Alfian Aziz;
  - Bahwa Terhadap agunan Para Penggugat telah dilakukan pelelangan yang pertama pada bulan Januari 2022 namun tidak ada pembeli, pelelangan

Halaman 29 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



tersebut dilakukan kedua kalinya pada bulan November 2022 untuk 2 (dua) SHM;

- Bahwa agunan Para Penggugat dilakukan pelelangan karena hutang Para Penggugat kategori kredit macet;
- Bahwa sebelum dilaksanakan pelelangan Para Penggugat telah dilakukan pemanggilan oleh pihak Tergugat II dan telah diperingatkan dengan surat peringatan I, II dan III;
- Bahwa tanggapan Para Penggugat setelah dilakukan peringatan tersebut Para Penggugat tidak membayar kewajibannya untuk mengangsur;
- Bahwa pada sekitar bulan Juni 2019 angsuran yang terakhir dibayar oleh Para Penggugat sejumlah Rp12.870.000,00 pokok dan bunga Rp4.300.000,00;
- Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2022 ada masukkan dari Para Penggugat sejumlah Rp1.000.000,00 sebagai uang titipan pokok;
- Bahwa uang sejumlah Rp1.000.000,00 dari Para Penggugat tersebut merupakan uang titipan karena tidak sesuai dengan angsuran yang semestinya harus dibayar;
- Bahwa angsuran yang harus dibayar oleh Para Penggugat setiap bulannya sejumlah Rp17.173.000,00;
- Bahwa pada pelelangan yang pertama bulan Januari 2022 dengan hasil TPA (Tidak Ada Pembeli) selanjutnya dilakukan pelelangan yang kedua pada bulan November 2022 sebagai pemenang lelang bernama Ari orang Bekasi;
- Bahwa bulan November 2022 tersebut telah dijual lelang agunan dari Para Penggugat berupa 1 (satu) bidang tanah dengan 2 (dua) SHM masing-masing SHM No.00565 dan SHM No.00566 atas nama Amir Aziz;
- Bahwa balik nama atas barang yang dijual lelang tersebut menjadi kewajiban pembeli;
- Bahwa setiap keterlambatan angsuran dikenakan denda dan penalty;
- Bahwa masih ada 2 (dua) agunan Para Penggugat berupa SHM (Sertifikat Hak Milik) yang akan dijual lelang;
- Bahwa Para Penggugat mempunyai hutang pokok terhadap Tergugat II sejumlah Rp920.000.000,00 dengan agunan 4(empat) SHM dan 2 (dua) kendaraan Truck namun Para Penggugat sebagai debitur mengajukan pengurangan agunan dengan memasukkan uang sejumlah Rp150.000.000,00;



- Bahwa uang Rp150.000.000,00 dari Para Penggugat tersebut masuk pokok pinjaman;
- Bahwa setelah masuknya uang Rp150.000.000,00 tersebut agunan berupa 2 (dua) truck tersebut dikeluarkan dari agunan;
- Bahwa sisa hutang Para Penggugat terhadap Tergugat II pokok dan bunga sekitar Rp678.994.950;
- Bahwa pelelangan bertujuan untuk penyelesaian hutang/kredit;
- Bahwa sebagaimana surat perjanjian kredit pada pasal 11 angka 3 Para Penggugat sebagai Peminjam setuju bahwa bank berhak melakukan tindakan hukum yang diperlukan sesuai perjanjian dan undang-undang terkait jaminan dalam hal ini pelelangan;
- Bahwa pelelangan terhadap 2 (dua) agunan Para Penggugat yang telah dijual lelang dengan pemenang lelang Ari tersebut merupakan harga penawaran paling tinggi;

Menimbang, bahwa atas keterangan kedua saksi yang diajukan Tergugat II tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan masing-masing kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa disamping mengajukan jawaban terhadap pokok perkara, masing-masing Tergugat I dan II juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan *Obscur Libel*;
2. Gugatan *Error In Persona* dan mohon dikeluarkan sebagai pihak;

Eksepsi Tergugat II:

1. *Nebis In Idem*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh masing-masing Tergugat I dan II tersebut diatas, Para Penggugat telah menanggapi dalam replik yang pada pokoknya menolak seluruh eksepsi tersebut;



Menimbang, bahwa makna dan hakikat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan, (Baca Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Ketujuh, 2006, halaman 122). Selain itu eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan, mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*) (Baca M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2009, halaman 418);

Menimbang, bahwa secara teoritis eksepsi dibagi dua yaitu eksepsi prosesuil dan eksepsi materiil. Eksepsi prosesuil adalah upaya yang menuju kepada tuntutan tidak dapat diterimanya gugatan berdasarkan alasan-alasan diluar pokok perkara. Sedangkan eksepsi materiil merupakan bantahan lainnya yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil (Baca Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Ketujuh, 2006, halaman 122-123);

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pengertian yuridis maupun teori mengenai eksepsi diatas, terhadap keseluruhan eksepsi Tergugat I dan II, dipertimbangkan sebagai berikut:

Pertimbangan terhadap Eksepsi Tergugat I:

**Ad.1. Gugatan Obscuur Libel;**

Menimbang, bahwa atas eksepsi *a quo* Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat kepada Tergugat I adalah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dikarenakan permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat di dalam mengajukan gugatannya adalah terkait dengan penyelesaian kredit antara Penggugat I selaku debitur dan Tergugat II selaku Kreditur, namun terhadap uraian hukum adanya hak dan kewajiban atau hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang menjadi dasar yuridis sama sekali tidak dinyatakan oleh Para Penggugat, baik dalam posita dan petitum-nya ternyata Para Penggugat tidak mampu merumuskan perbuatan hukum dan ketentuan hukum yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I sehingga dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4



K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa, "Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak" dan Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Para Penggugat menyatakan bahwa gugatan kepada Para Tergugat sangat mempunyai dasar hukum disebabkan Para Penggugat sebagai pemilik keempat SHM dalam Perjanjian Kredit Nomor: 108704001302/MK/CLK/VI/2016 antara Para Penggugat dan Tergugat II berdasarkan Pasal 1754 KUHPerdara. Selain itu Para Penggugat menyatakan gugatan Para Penggugat telah memenuhi syarat formil karena mempunyai dasar hukum yang jelas, ada objek yang disengketakan, adanya perincian petitum serta posita dan petitum tidak bertentangan;

Menimbang, bahwa arti *obscuur libel* itu sendiri adalah tulisan tidak terang. Adapun yang dimaksud dengan surat gugatan *obscuur libel* adalah surat gugatan yang tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Bahwa pada dasarnya dalam Pasal 118 HIR dan Pasal 120 HIR, tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam Pasal 8 No. 3 RV, yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat:

1. Identitas dari pada para pihak;
2. Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi* atau posita; dan
3. Tuntutan atau petitum;

(Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, hal. 49-51);

Menimbang, bahwa menurut doktrin yang dimaksud dengan identitas ialah ciri-ciri dari pada penggugat dan tergugat, yaitu nama jelas serta tempat tinggalnya, sudah cukup. Sedangkan *fundamentum petendi* atau posita atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian, yaitu:

1. Dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang memuat penegasan atau penjelasan hubungan hukum antara:
  - a. Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan; dan
  - b. Antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa;
2. Dasar fakta (*feitelijke grond*) yang memuat penjelasan pernyataan mengenai:



- a. Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat, atau
- b. Penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun yang dimaksud dengan tuntutan atau petitum ialah apa yang oleh penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh hakim. Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);

Menimbang, bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup dan hal tersebut merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan (*point d'interet, point d'action*) namun tidak berarti bahwa setiap tuntutan hak yang ada kepentingan hukumnya akan dikabulkan oleh pengadilan. Pengadilan akan mengabulkan tuntutan hak bila setelah dilakukan proses pembuktian, pengadilan berpendapat bahwa tuntutan hak yang diajukan tersebut terbukti dan didasarkan atas adanya suatu hak (*vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 Juli 1971, Nomor: 294 K/Sip/1971 yang salah satu pertimbangannya telah mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum*);

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Para Penggugat, gugatan Para Penggugat telah menyebutkan identitas para pihak dengan cukup jelas. Selanjutnya dari aspek substansi gugatan, dapat disimpulkan maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat ialah mengenai keberatan Para Penggugat atas terbitnya Risalah Lelang Nomor: 7/44/2022 atau risalah lelang lainnya yang ditimbulkan atas pelaksanaan lelang oleh Para Tergugat terhadap 4 (empat) objek tanah/SHM yang menjadi agunan dalam Perjanjian Kredit Nomor: 108704001302/MK/CLK/VI/2016 antara Penggugat I (sebagai debitur) dengan Tergugat II (sebagai kreditur). Di dalam posita gugatan angka 4 (empat) disebutkan dengan jelas keberatan Para Penggugat disebabkan adanya kesalahan dalam prosedur hukum yang dilanggar Para Tergugat yaitu perjanjian kredit telah berakhir, selain itu tidak pernah ada surat pernyataan/persetujuan Para Penggugat untuk mengizinkan penjualan lelang yang dilakukan Para Tergugat tersebut, sehingga kuasa menjual sendiri yang dibuat Tergugat II bersamaan dengan perjanjian kredit adalah sangat bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa keberadaan atau ditariknya Tergugat I ialah karena Tergugat I mempunyai tugas dalam melaksanakan pelayanan yang salah



satunya adalah di bidang lelang (vide PMK Nomor 170/PMK.01/2012 jo. PMK Nomor 263/PMK.01/2016). Tentu dalam melaksanakan tugasnya dibidang lelang tersebut, akuntabilitas Tergugat I dari sejak penerimaan permohonan lelang, pemeriksaan dokumen persyaratan lelang, penyiapan dan pelaksanaan lelang, serta penatausahaan minuta risalah lelang, pembuatan salinan, kutipan, dll., harus benar-benar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada;

Menimbang, bahwa walaupun dalam gugatan *a quo* Para Penggugat tidak mengkualifikasi apakah gugatannya tentang perbuatan melawan hukum atau wanprestasi. Secara teoritis dalam proses beracara/berperkara yang harus dikemukakan oleh para pihak adalah peristiwanya bukan hukumnya, karena sesuai dengan asas *ius curia novit*, secara *ex officio* hakim dianggap harus mengetahui semua hukum untuk diterapkan terhadap peristiwa konkrit;

Menimbang, bahwa selain itu dengan memperhatikan proses jawab menjawab para pihak, Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan bahwa proses lelang yang dilakukan telah sesuai menurut hukum atas permohonan penjual (*in casu* Tergugat II). Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat pokok permasalahan yang terurai dalam posita dalam hubungannya dengan Para Tergugat dengan petitum gugatan Para Penggugat, ternyata dasar utama gugatan Para Penggugat adalah adanya dugaan suatu perbuatan melawan hukum Para Tergugat yang merugikan hak dari pada Para Penggugat terhadap 4 (empat) objek tanah/SHM yang menjadi agunan dalam Perjanjian Kredit Nomor: 108704001302/MK/CLK/VI/2016, oleh karena itulah untuk menentukan pihak-pihak dalam gugatan ini tentunya harus memperhatikan bagaimanakah rumusan ketentuan suatu perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata mengatur tentang hal ini, sehingga dapat disimpulkan bagaimanakah hubungan hukum para pihak dihubungkan dengan objek perkara manakala ada suatu perbuatan melawan hukum. Bahwa rumusan norma Pasal 1365 KUHPerdata sesungguhnya memberikan *option* (pilihan) kepada orang (pihak) yang merasa dirugikan oleh seseorang (pihak lain) untuk menuntut kepada siapakah gugatan itu harus ditujukan, yaitu terbatas kepada orang (pihak) yang dirasakannya telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dan merugikan dirinya;

Menimbang, bahwa jelas adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan objek yang disengketakan yaitu 4 bidang tanah/SHM yang dijadikan agunan / objek hak tanggungan / objek lelang, dan adanya hubungan antara Para Penggugat dengan Tergugat I (walaupun tidak langsung) berkaitan



dengan objek sengketa tersebut yang dilelang oleh Tergugat I. Sekalipun dari jawab menjawab Tergugat I telah menguraikan bahwa proses lelang yang dilakukan sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, penilaian akan hal tersebut ialah pada pertimbangan materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat sudah cukup jelas dan tidak kabur, sehingga eksepsi mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*) tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

## **Ad.2. Gugatan *Error In Persona* dan mohon dikeluarkan sebagai pihak;**

Menimbang, bahwa atas eksepsi *a quo* Tergugat I mendalilkan bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya adalah terkait dengan penyelesaian kredit Para Penggugat yang dilakukan secara lelang oleh PT. BPR Surya Yudhakencana Banjarnegara (*in casu* Tergugat II) melalui perantaraan Tergugat I. Oleh karena itu, kedudukan Tergugat I dalam hal ini hanyalah sebagai Perantara Lelang atas adanya permohonan dari Tergugat II sebagaimana yang disampaikan dalam Surat Permohonan Lelang Nomor : 1834/BSY/XI/2021 tanggal 8 November 2021. Sselain itu, terdapat Surat Pernyataan Nomor : 16/BSY/XI/2021 tanggal 08 November 2021 dari Tergugat II selaku Penjual/Kreditur yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II selaku Penjual/Kreditur akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang yang diperantarai Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Para Penggugat menyatakan bahwa Para Penggugat sebagai pemilik keempat SHM dalam Perjanjian Kredit Nomor: 108704001302/MK/CLK/VI/2016 mempunyai hak untuk menggugat Tergugat I dan II, karena ada perselisihan hukum dengan Para Tergugat, sehingga gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat *error in persona*;

Menimbang, bahwa menurut doktrin, secara umum *error in persona* atau *exceptio in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang. Dalam konteks eksepsi *a quo*, *error in persona* yang dimaksud ialah keliru menarik Tergugat I sebagai tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*);

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim, substansi eksepsi ini pada dasarnya sangat erat dengan eksepsi pertama mengenai gugatan (*obscuur libel*), sehingga secara *mutatis mutandis* pertimbangan hukum pada eksepsi gugatan (*obscuur libel*) tersebut diatas diambil alih dan menjadi satu kesatuan pertimbangan hukum dalam eksepsi ini;



Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat I sebagaimana pertimbangan pada eksepsi pertama, maka sekalipun terdapat Surat Pernyataan Nomor : 16/BSY/XI/2021 tanggal 08 November 2021 dari Tergugat II selaku Penjual/Kreditur yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II selaku Penjual/Kreditur akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang yang diperantarai Tergugat I. Surat pernyataan tersebut tidak dapat menghapus pertanggung jawaban hukum atas tugas/pelaksanaan yang secara tegas diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang akan dinilai dalam pertimbangan materi pokok perkara, maka eksepsi gugatan *Error In Persona* dan mohon dikeluarkan sebagai pihak ini pun tidak berdasar dan patut untuk ditolak;

## Pertimbangan terhadap Eksepsi Tergugat II:

### **Ad.1. *Nebis In Idem*;**

Menimbang, bahwa atas eksepsi *a quo* Tergugat II mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat sama sebagaimana yang pernah Penggugat ajukan pada Pengadilan Negeri Purwokerto dengan Nomor Perkara 4/Pdt.Bth/2022/PN Pwt, yang telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Purwokerto, sehingga perkara *a quo* yang para pihak dan obyek yang sama yang telah di putus oleh Pengadilan Negeri Purwokerto maka gugatan Para Penggugat masuk kategori *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Para Penggugat menyatakan bahwa perkara ini tidak melekat asas *nebis in idem* dengan perkara Nomor 4/Pdt.Bth/2022/PN Pwt, karena syarat *nebis in idem* berdasarkan Pasal 1917 KUHPdata bersifat kumulatif sehingga apabila salah satu diantaranya tidak terpenuhi maka pada putusan tersebut tidak dapat melekat *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa *nebis in idem* adalah asas hukum yang menyatakan terhadap perkara yang sama tidak dapat diadili untuk kedua kalinya. Ketentuan mengenai *nebis in idem* dalam perkara perdata diatur dalam Pasal 1917 KUHPdata yang menyebutkan bahwa kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusannya, untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1226 K/Pdt/2001, tanggal 20 Mei 2002 dengan kaidah hukum meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *nebis in idem*. Demikian pula dalam putusan pada tingkat kasasi No. 647/K/sip/1973 menyatakan ada atau tidaknya asas *nebis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sejalan dengan itu Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada angka romawi XVII, tentang *Ne bis In Idem*, merumuskan menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPPerdata, Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *nebis in idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak. status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan eksepsi tersebut, Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda T.II-20 berupa fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 4/Pdt.Bth/2022/PN Pwt tanggal 17 Mei 2022, dan bukti T.II-21 berupa fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 254/Pdt/2022/PT SMG tanggal 20 Juli 2022;

Menimbang, bahwa walaupun kedua bukti surat tersebut tidak dapat diperlihatkan aslinya namun dalam replik Para Penggugat tersirat pengakuan Para Penggugat atas kebenaran adanya perkara perdata Nomor 4/Pdt.Bth/2022/PN Pwt tersebut, sehingga kedua bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan Majelis Hakim (baca Putusan Mahkamah Agung Nomor 410 K/Pdt/2004). Bahwa mencermati putusan T.II-20 dan T.II-21 tersebut, meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu dan objek yang disengketakan antara perkara Nomor 4/Pdt.Bth/2022/PN Pwt dengan gugatan saat ini pada pokoknya sama, namun tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa perkara tersebut telah *inkracht* atau berkekuatan hukum tetap, sebab menurut Majelis Hakim landasan yuridis pada ketentuan Pasal 1917 KUHPPerdata serta yurisprudensi tersebut diatas menunjukkan bahwa rumusan unsur *nebis in idem* bersifat kumulatif, yang salah satu unsur/syarat suatu perkara dapat disimpulkan *nebis in idem* ialah putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 38 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dengan adanya sistem informasi penelusuran perkara (SIPP) pada seluruh lembaga peradilan di Indonesia, selain menjamin hak setiap orang/siapa saja atas kebutuhan informasi perkara, sekaligus juga memberi kemudahan masyarakat untuk menelusuri informasi suatu perkara yang ada. Bilamana melihat SIPP Pengadilan Negeri Purwokerto pada <http://sipp.pn-purwokerto.go.id/>, ternyata status perkara Nomor 4/Pdt.Bth/2022/PN Pwt tersebut ialah pengiriman berkas kasasi, artinya benar bahwa perkara tersebut belum berkekuatan hukum tetap sehingga asas *nebis in idem* tidak dapat melekat dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim menyimpulkan eksepsi Tergugat II mengenai *nebis in idem* tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menyimpulkan seluruh eksepsi dari masing-masing Tergugat I dan II harus ditolak seluruhnya, dan selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan hal yang menjadi pokok perkara;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai keberatan Para Penggugat atas terbitnya Risalah Lelang Nomor: 7/44/2022 atau risalah lelang lainnya yang ditimbulkan atas pelaksanaan lelang oleh Para Tergugat terhadap 4 (empat) objek tanah/SHM yang menjadi agunan dalam Perjanjian Kredit Nomor: 108704001302/MK/CLK/VI/2016 antara Penggugat I (sebagai debitur) dengan Tergugat II (sebagai kreditur) dan atas persetujuan Penggugat II. Para Penggugat merasa Para Tergugat melakukan kesalahan, tipu muslihat dan kekeliruan dalam pelaksanaan penjualan lelang pada tanggal 15 November 2022 terhadap ke empat jaminan kredit/agunan hak tanggungan yang menjadi objek lelang antara lain:

1. Tanah dan bangunan seluas 339 m2 dengan SHM Nomor: 00503 atas nama Alfian Aziz;
2. Tanah dan bangunan seluas 351 m2 dengan SHM Nomor: 00487 atas nama Alfian Aziz;
3. Tanah perkarangan seluas 196 m2 dengan SHM Nomor: 00565 atas nama Amir Aziz (Penggugat II);
4. Tanah perkarangan seluas 861 m2 dengan SHM Nomor: 00566 atas nama Amir Aziz (Penggugat II);



Sebelumnya Perjanjian Kredit Nomor: 108704001302/MK/CLK/VI/2016 antara Tergugat II dan Penggugat I dengan pokok pinjaman Rp637.133.800,00 (enam ratus tiga puluh tujuh juta seratus tiga puluh tiga ribu delapan ratus rupiah), sedangkan setoran/angsuran Para Penggugat kepada Tergugat II sudah berkisar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Kesalahan dalam prosedur hukum yang dilanggar Para Tergugat yaitu perjanjian kredit telah berakhir, selain itu tidak pernah ada surat pernyataan/persetujuan Para Penggugat untuk mengizinkan penjualan lelang yang dilakukan Para Tergugat tersebut, sehingga kuasa menjual sendiri yang dibuat Tergugat II bersamaan dengan perjanjian kredit adalah sangat bertentangan dengan hukum. Menurut Para Penggugat tindakan Tergugat II sebagai perbankan hanya mengejar keuntungan materi semata tanpa mengedepankan prinsip kemanusiaan dan kesejahteraan masyarakat berdasarkan azas kemitraan dengan menjunjung tinggi kerjasama yang baik antara Tergugat II dengan Para Penggugat;

Maka melalui gugatan ini Para Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menyatakan Risalah Lelang Nomor 7/44/2022 atau risalah lelang lainnya yang ditimbulkan atas pelaksanaan lelang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap ke 4 (empat) objek tanah/SHM tersebut dapat dibatalkan dan menghukum Para Tergugat agar menerima pelunasan kredit sesuai keadaan dan kemampuan Para Penggugat yaitu sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan ke 4 (empat) sertifikat SHM yang menjadi jaminan hutang kepada Para Penggugat dalam keadaan semula dan baik, serta tuntutan lain sebagaimana dalam petitum gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya;

- Bahwa Sdri. Soinah (*in casu* Penggugat I) selaku debitur mempunyai hubungan hutang piutang dengan PT. BPR Surya Yudhakencana Banjarnegara (*in casu* Tergugat II) berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor : 10870-001302/MK/CLK/VI/2016 tanggal 18 Juni 2016 dengan objek jaminan berupa:
  - a) 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan SHM Nomor 0503 seluas 339 m<sup>2</sup> dan SHM Nomor 00487 seluas 351 m<sup>2</sup>;



- b) 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan SHM Nomor 00566 seluas 196 m<sup>2</sup> dan SHM Nomor 00566 seluas 861 m<sup>2</sup>;

yang telah dibebani hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 0189/2016 tanggal 27 Juni 2016 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 5772/2016 tanggal 11 Agustus 2016 dengan pemegang hak tanggungan peringkat pertama ialah PT. BPR Surya Yudhacencana Banjarnegara (*in casu* Tergugat II);

- Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut jika debitur tidak memenuhi kewajiban melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang, kreditur (*in casu* Tergugat II) diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur (*in casu* Para Penggugat) : menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian (*vide* Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);
- Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dilaksanakan guna memenuhi permohonan lelang dari PT. BPR Surya Yudhacencana Banjarnegara (*in casu* Tergugat II) sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor : 1834/BSY/XI/2021 tanggal 8 November 2021 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
- Bahwa terhadap permohonan lelang tersebut telah dilakukan penelitian terhadap kelengkapan berkas Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan dinyatakan lengkap secara administrasi dan benar secara formal, maka Tergugat I menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-2478/WKN.09/KNL.08/2021 tanggal 29 November 2021;
- Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 205548/2021 tanggal 31 Desember 2021, Nomor : 405/2022 tanggal 04 Januari 2022, Nomor : 408/2022 tanggal 04 Januari 2022, Nomor : 409/2022 tanggal 04 Januari 2022; Terhadap SKPT tersebut terdapat catatan Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama;
- Bahwa untuk memenuhi asas publisitas, terhadap pelaksanaan lelang tersebut juga telah dipublikasikan melalui selebaran tanggal 07 Januari 2021 dan melalui pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 22



Desember 2021 dimuat di Surat Kabar Harian Merapi sebagai pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan serta di tayangkan dalam portal <http://www.lelang.go.id>;

- Bahwa setelah semua persyaratan dan proses persiapan lelang lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kemudian pelelangan atas objek sengketa dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 5 Januari 2022 sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 7/44/2022 tanggal 5 Januari 2022 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP);
- Berdasarkan dokumen persyaratan pengajuan permohonan lelang dapat diketahui bahwa pelaksanaan lelang eksekusi atas objek sengketa sebagai akibat dari wanprestasi / cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat I selaku debitur, sebagaimana terlihat dari adanya upaya penagihan secara tertulis dari Tergugat II kepada Penggugat I untuk menyelesaikan utang kreditnya melalui Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III;
- Bahwa dalil Para Penggugat adanya kesalahan prosedur hukum dalam proses lelang adalah dalil yang tidak berdasar hukum, yang demikian menunjukkan itikad buruk Para Penggugat untuk kepentingannya sendiri. Maka telah jelas bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa merupakan rangkaian dari proses hukum yang diakibatkan oleh perbuatan Penggugat I selaku debitur dan tindakan KPKNL Purwokerto selaku Tergugat I melaksanakan pelelangan atas objek perkara *a quo* adalah telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan;
- Maka berdasarkan alasan tersebut Tergugat I pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya:

- Bahwa benar Penggugat selaku pemilik dari 4 (empat) bidang tanah berikut bangunan yang telah dijaminkan dan dipasang Hak Tanggungan sebagai agunan kredit Nomor: 108704001302/MK/CLK/VI/2016 pada PT BPR Surya Yudhakencana (Tergugat II);
- Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) adalah sangat keliru, karena senyatanya dalam Surat Perjanjian Kredit (SPK) Nomor: 108704001302/MK/CLK/VI/2016, nilai pinjaman sebesar Rp920.000.000,00 (sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dengan kualitas kredit macet



(terlambat 1.335 hari) per bulan Desember 2022;

- Bahwa senyatanya obyek yang dieksekusi melalui Kantor KPKNL Purwokerto (Tergugat I) adalah lelang Eksekusi yang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang menyebutkan apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) yang menyatakan: *...”Adanya perjanjian Kredit telah berakhir...”* padahal Surat Perjanjian Kredit (SPK) tersebut berlangsung dengan jangka waktu 120 bulan yang dimulai pada tanggal 18 Juni 2016 dan berakhir pada tanggal 18 Juni 2026, berdasarkan hal tersebut jelas gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
- Bahwa Tergugat II tidak pernah berkomitmen dan menyetujui untuk Penggugat mengangsur sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per bulan, adapun kewajiban angsuran yang wajib dibayar Penggugat setiap bulan yaitu sebesar Rp17.173.900 (tujuh belas juta seratus tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus rupiah) setiap tanggal 18;
- Bahwa kredit Penggugat belum jatuh tempo, melainkan akan jatuh tempo pada tanggal 18 Juni 2026, Penggugat dan Tergugat-II telah sepakat untuk melakukan perjanjian kredit dengan plafon sebesar Rp920.000.000,- (sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dan ditandatangani diatas materai bukan dengan cara tipu muslihat;
- Bahwa proses pelaksanaan lelang eksekusi atas obyek agunan telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku karena adanya wanprestasi Penggugat dalam pembayaran angsuran kredit dan Tergugat II telah memberikan teguran/peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat;
- Maka berdasarkan alasan tersebut Tergugat II pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum menilai lebih jauh mengenai legalitas dan keabsahan proses lelang sebagaimana keberatan Para Penggugat dalam surat



gugatannya, maka untuk mempersingkat uraian putusan ini Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mempertimbangkan hasil lelang dari 2 (dua) paket barang lelang yaitu keempat objek agunan/hak tanggungan/objek lelang, antara lain: Paket 1 berupa: Tanah dan Bangunan seluas 339 m2 dengan SHM Nomor: 00503 atas nama Alfian Aziz yang terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah dan Tanah dan Bangunan seluas 351 m2 dengan SHM Nomor: 00487 atas nama Alfian Aziz yang terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah. Serta Paket 2 berupa: Tanah Perkarangan seluas 196 m2 dengan SHM Nomor: 00565 atas nama Amir Aziz yang terletak di Desa Pernasidi, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah dan Tanah Perkarangan seluas 861 m2 dengan SHM nomor: 00566 atas nama Amir Aziz;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti T.I-3 yang sama dengan bukti T.II-22 yaitu berupa Salinan Risalah Lelang Nomor 07/44/2022, tanggal 05 Januari 2022, Lembar Pertama dan Terakhir, yang ditandatangani oleh Bambang Nursalim, S.H., sebagai Pejabat Lelang dan salinan tersebut ditandatangani oleh Soeparjanto sebagai Kepala KPKNL Purwokerto, membuktikan bahwa lelang atas keempat objek agunan/hak tanggungan tidak ada pembeli/penawaran, sehingga kemudian dilakukan pelelangan kembali yang berdasarkan bukti T.II-19 yaitu berupa Salinan Risalah Lelang Nomor 824/44/2022, tanggal 15 November 2022 yang ditandatangani oleh Untung Pujianto, S.H., sebagai Pejabat Lelang dan salinan tersebut ditandatangani oleh Fitririjanti Desiana sebagai Plh. Kepala KPKNL Purwokerto, membuktikan dua paket lelang dari ke empat objek agunan/hak tanggungan/lelang berupa 1 (satu) paket barang terdiri dari tanah perkarangan seluas 196 m2 dengan SHM Nomor: 00565 atas nama Amir Aziz (Penggugat II) dan tanah perkarangan seluas 861 m2 dengan SHM Nomor: 00566 atas nama Amir Aziz (Penggugat II), telah berhasil terjual atau dibeli oleh A. Ary Purwanto beralamat di Grand Wisata, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi, dengan harga Rp465.000.000,00 (empat ratus enam puluh lima juta rupiah), hal mana juga bersesuaian dengan keterangan kedua saksi yang diajukan Tergugat II. Sedangkan terhadap 1 (satu) paket lainnya yaitu kedua objek jaminan kredit/agunan hak tanggungan berupa tanah dan bangunan seluas 339 m2 dengan SHM Nomor: 00503 atas nama Alfian Aziz dan tanah dan bangunan seluas 351 m2 dengan SHM Nomor: 00487 atas nama Alfian Aziz, belum laku terjual lelang sampai dengan saat ini, hal mana juga bersesuaian dengan yang diterangkan kedua saksi yang diajukan Tergugat II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa hal ini perlu dipertimbangkan untuk menjawab formalitas mekanisme/upaya hukum apa yang seharusnya diajukan pihak Para Penggugat sesuai ketentuan hukum acara perdata;

Menimbang, bahwa mekanisme atau upaya hukum ialah upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada subjek hukum untuk mempertahankan haknya dan/atau upaya pihak untuk melawan putusan hakim manakal putusan hakim dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan. Secara normatif upaya hukum dibedakan antara upaya hukum terhadap upaya hukum biasa dengan upaya hukum luar biasa. Upaya hukum biasa merupakan upaya hukum yang digunakan untuk putusan yang belum berkekuatan hukum tetap. Upaya ini mencakup perlawanan/*verzet*, banding dan kasasi, sedangkan upaya upaya hukum luar biasa dilakukan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pada dasarnya upaya hukum ini tidak menanggihkan eksekusi. Mencakup Peninjauan kembali dan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap sita eksekutorial;

Menimbang, bahwa hukum memberikan peluang atau kemungkinan bagi pihak mengajukan upaya hukum atau eksekusi dalam hal ini lelang, bisa diajukan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) (vide Pasal 195 ayat 6 HIR) dan/atau yang langsung datang dari pihak tereksekusi sendiri (*partij verzet*/perlawanan) (vide Pasal 207 HIR). Adapun tujuan perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan pihak tereksekusi, pada hakikatnya: (i) Untuk menunda, atau (ii) Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak di eksekusi tidak mengikat, atau (iii) mengurangi nilai jumlah yang hendak dieksekusi. Yang dianggap paling relevan sebagai dalil perlawanan tereksekusi ialah (i) putusan yang dieksekusi telah dipenuhi seluruhnya atau (ii) *grosse akta* (pengakuan hutang, hipotek, hak tanggungan, atau jaminan fidusia) telah dilunasi seluruhnya (Baca M. Yahya Harahap, S.H., Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Edisi Kedua, Jakarta, 2005, halaman 434, 437). Hal mana juga sejalan dengan Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung (Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012), pada angka romawi VII, tentang Perlawanan, (a) Perlawanan pihak / *partij verzet* berdasarkan Pasal 207 HIR hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita, vide Pasal 197 HIR;

Menimbang, bahwa salah satu syarat agar dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi harus diajukan "sebelum" eksekusi

Halaman 45 dari 48 Putusan Perdata 11/Pdt.G/2022/PN Bnr



dijalankan. Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, tidak ada relevansiya untuk menunda eksekusi. Menurut yurisprudensi MA dalam putusan No.697/K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977, ditegaskan tentang formalitas "bantahan/perlawanan" terhadap eksekusi sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan). Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak untuk membatalkan eksekusi harus melalui "gugatan" (Baca M. Yahya Harahap, S.H., Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Edisi Kedua, Jakarta, 2005, halaman 314);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada rumusan hukum kamar perdata umum angka 6, dirumuskan bahwa proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan;

Menimbang, bahwa Saksi yang diajukan Tergugat II yaitu Andri Mulyanto dibawah sumpah menerangkan bahwa 2 (dua) SHM yang dijual lelang tersebut telah diserahkan kepada pemenang lelang sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa dari landasan yuridis tersebut diatas apabila dihubungkan dengan fakta persidangan yang menunjukkan bahwa dari keempat objek agunan/hak tanggungan/objek lelang dalam perkara *a quo* dua diantaranya telah laku terjual lelang dan dua lainnya belum laku terjual;

Menimbang, bahwa selain itu dalam kaidah hukum yurisprudensi MA No.1281 K/Sip/1979 tanggal 23 April 1981 menegaskan bahwa bantahan terhadap eksekusi yang telah selesai dilaksanakan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena yang dapat diajukan adalah gugatan terhadap pihak yang memperoleh hak atas barang dari hasil eksekusi tersebut. Juga putusan MA No.848 K/Pdt/1999 tanggal 2001 dengan kaidah hukum, karena gugatan bantahan ke pengadilan negeri terhadap eksekusi lelang yang dilakukan oleh BUPLN/PUPN dengan alasan/dalil bahwa telah terjadi penyimpangan dan tidak sesuai dengan peraturan lelang, sehingga diduga dilaksanakan berdasar pada perbuatan melawan hukum eks. Pasal 1365 KUHPerdata, maka pengadilan negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan bantahan ini;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendaftarkan perkara/gugatan *a quo* melalui *e-court* Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara tertanggal 10 November 2022, kemudian jadwal pemeriksaaan sidang pertama yaitu pada



tanggal 24 November 2022 dan dalam sidang pembacaan gugatan pada tanggal 5 Januari 2023 Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya. Sedangkan dua objek agunan/hak tanggungan/objek lelang yang laku terjual lelang tertanggal 15 November 2022 (vide bukti T.II-19). Bahwa dari keadaan tersebut menurut Majelis Hakim mekanisme/upaya hukum Para Penggugat dengan mempersoalkan keempat objek agunan/hak tanggungan/objek lelang secara bersamaan melalui gugatan *a quo* ialah keliru atau menyalahi formalitas mekanisme hukum acara perdata, melainkan harus dipisah. Upaya hukum terhadap kedua objek yang telah dijual lelang ialah gugatan, sedangkan terhadap kedua objek yang belum laku terjual lelang ialah perlawanan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka mengenai pokok perkara selain dan selebihnya tidak lagi dibuktikan atau dipertimbangkan, begitu alat-alat bukti yang tidak relevan dengan pertimbangan di atas tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan HIR, Yurisprudensi MA, KUHPerdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

##### **Dalam Eksepsi:**

- Menolak masing-masing eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya;

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

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp656.000,00 (enam ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara, pada hari Selasa, tanggal 21 Maret 2023, oleh kami, Benedictus Rinanta, S.H., sebagai Hakim Ketua, Tomi Sugianto, S.H., dan Arief Wibowo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 24 Maret 2023, dengan dihadiri oleh Sutarmo, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tomi Sugianto, S.H.

Benedictus Rinanta, S.H.

Arief Wibowo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sutarmo, S.H.

Perincian biaya :

1. Meterai putusan	Rp. 10.000,00
2. Redaksi putusan	Rp. 10.000,00
3. PNPB Pendaftaran	Rp. 30.000,00
4. Proses/ATK	Rp. 50.000,00
5. Panggilan Tergugat I & II	Rp. 536.000,00
6. PNPB Panggilan pertama	Rp. 20.000,00 +
Jumlah	Rp. 656.000,00