



PUTUSAN

Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pwt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ahmad Darmawan, NIK: 3302140303640003, Jenis Kelamin: Laki-laki, Tempat, Tanggal Lahir: Cirebon 03 Maret 1964, Agama: Islam, Pekerjaan: Wiraswasta, Status: Kawin, Alamat: Ajibarang RT. 005 RW. 008, Kelurahan Desa Ajibarang Kulon Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas, sebagai **Penggugat**;

L a w a n

1.-----P

T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Pusat cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kanwil Jogjakarta, cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Ajibarang, yang beralamat di Jl. Raya Ajibarang Wetan No.1 Ajibarang, Kabupaten Banyumas, dalam hal ini **Anton Hendra Wijaya**, Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Ajibarang, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dengan ini memberikan kuasa khusus kepada: **1. R. Jonet Kertapati, 2. Rio Krisnajati, 3. Surya Irawan, 4. Edy Wiyono, 5. Wiwik Kris Heryani, 6. Titik Yunimantoro, 7. Hajar Tri Lestari, 8. Mono Fluryanto, 9. Syarifah Muslihah Fatun, 10. Sumarno**, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: B.951KC-VII/ADK/02/2021 tanggal 23 Februari 2021, sebagai **Tergugat**;

2.-----K

ementeriaan Keuangan RI, cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto, yang beralamat di Jl. Pahlawan Nomor 876 Purwokerto Kab. Banyumas, dalam hal ini Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Negara Republik Indonesia memberi kuasa kepada: **1. Soeparjanto, 2. Doni Indarto, 3. Dwi Yantini, 4. Joko Hermono, 5. Fredhy Gunawan Suharnoto, 6. Aan Eko Ruswanto, 7. Slamet Fahrudin, 8. Palta Abdi Alam, 9. Jarot Abdul Azis** untuk bersama-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-26/MK.6/WKN.09/2021 tanggal 21 Maret 2021, sebagai **Turut Tergugat I**;

3.-----K

ementerian Agraria dan Tata Ruang RI, cq. Kantor Wilayah BPN Provinsi kanwil Jawa Tengah cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas, yang beralamat di Jl. Jend. Soedirman No.356-358 Purwokerto, Dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas memberikan kuasa kepada: **1. Setya Prayoga, S.H., M.Si., 2. Rut Linggarwati, S.H., 3. R. Sri Winarno, 4. Yustiar Budiardhiana**, berdasarkan Surat Kuasa No. 03/Sku-600.13.MP.01/I/2021, sebagai **Turut Tergugat II**;

4.-----K

etua Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan di Jakarta Cq Kantor Wilayah (Cabang) Purwokerto, yang beralamat di Jl. Gerilya No. 365 Purwokerto, dalam hal ini **Wimboh Santoso** selaku Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan memberikan kuasa kepada: **1. Suharjo, 2. Yustinus Priyambodo, 3. Tri Wanti Oktavia, 4. Restaria Fransisca H, 5. Isabella T.N. Siagian, 6. Faiza Bestari Nooranda, 7. Sere Yordan, 8. Lubna Maulida, 9. Ivo Pardamean S, 10. Arjaya Dwi Raya, 11. Juliando Pandapotan Simarmata, 12. Evan Richardo Tambunan, 13. Muhammad Ibnu Salam, 14. Dhany Historiawan, 15. Ismaya Novita Rusady, 16. Rahma Hutami Ramadhani, 17. Nadia Amelia Sari**, berdasarkan Surat Kuasa Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan Nomor: SKU-63/D.01/2020 tanggal 23 Maret 2021, sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15

Halaman 2 dari 68 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 16 Februari 2021 dengan nomor Register 16/Pdt.G/2021/PN Pwt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1.-----B

ahwa PENGGUGAT mengenal TERGUGAT dan menjalin hubungan hukum dengannya sejak tanggal 23 Agustus 2017;

2.-----B

ahwa PENGGUGAT TIDAK PERNAH sama sekali mendapatkan copy kontrak dari TERGUGAT;

Bahwa seperti yang telah dijelaskan dalam angka 2. Jelas jelas melanggar Ketentuan yang telah termaktub dalam UU Perlindungan Konsumen;

3.-----B

ahwa pada tanggal seperti tercantum dalam angka 1, PENGGUGAT telah diberi pinjaman oleh TERGUGAT dengan cara kredit, plafon kredit sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah), dengan fasilitas rekening Koran, oleh PENGGUGAT digunakan untuk tambahan modal usaha dagang kayu, pakaian dan Jual beli mobil;

4.-----B

ahwa hubungan hukum yang dilakukan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT seperti yang dijelaskan angka 1 dan 2 berkaitan dengan perjanjian kredit adalah tidak benar dan melanggar hukum dan peraturan yang berlaku;

Merujuk pada UU no 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen;

Pasal 1 ayat 10;

Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen;

Pasal 18 ayat 1;

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

Huruf h;

*Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk **pembebanan hak tanggungan**, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;*

5.-----B

ahwa PENGGUGAT telah menunjukkan dirinya adalah seorang debitur yang

Halaman 3 dari 68 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik dengan perjalanan kerjasamanya bersama TERGUGAT yang telah melakukan pembayaran hutangnya;

6.-----B

ahwa dalam pelaksanaannya, PENGUGAT mengalami penurunan usaha sehingga berimbas kepada pembayaran angsuran PENGUGAT yang tidak lancar;

7.-----B

ahwa pada bulan November 2017 PENGUGAT mengalami jatuh sakit Stroke dan mengalami kelumpuhan yang akhirnya harus menjalani opname dan sampai hari ini harus berobat jalan;

8.-----B

ahwa pada sekitar awal tahun 2018 PENGUGAT sudah mengalami kesulitan keuangan dikarenakan usaha yang tidak bisa maksimal terus dikarenakan kondisi kesehatan PENGUGAT yang sudah tidak bisa normal kembali dikarenakan sakit stroke. Pada tanggal 31 Juli 2018 PENGUGAT dipaksa untuk tanda tangan **RESTRUKTURISASI** yang menurut PENGUGAT tidak mampu untuk melanjutkan angsuran normal. Restrukturisasi dengan plafon tetap Rp 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dengan pembayaran angsuran bunga Rp 11.800.000,- (Sebelas Juta Delapan ratus Ribu Rupiah) per bulan dgn jangka waktu 1 tahun. Akhirnya PENGUGAT mengikuti arahan TERGUGAT dengan harapan usaha ada kebangkitan. Akan tetapi PENGUGAT sudah melakukan kewajiban pembayaran bunga selama 11 kali pembayaran usaha PENGUGAT sedikit kolaps ada beberapa piutang yang saat itu belum bisa tertagih, sehingga saat itu PENGUGAT sudah tidak mampu membayar angsuran bunga berikutnya kepada TERGUGAT;

9.-----B

ahwa apa yang sudah dijelaskan pada angka 7, Bahwa dengan **RESTRUKTURISASI** yang telah diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT tetap tidak membuat usaha PENGUGAT semakin meningkat, malah sebaliknya, dengan adanya program **RESTRUKTURISASI** tersebut membuat PENGUGAT sudah merasa sangat keberatan dalam memberikan kewajiban angsurannya kepada TERGUGAT;

10.-----B

ahwa tindakan TERGUGAT seperti yang disebutkan dalam angka 8 & 9

Halaman 4 dari 68 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pwt

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)



jelas jelas melanggar ketentuan, karena saat itu usaha PENGGUGAT mengalami **PENURUNAN USAHA**;

PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR 14/ 15 /PBI/2012 TENTANG PENILAIAN KUALITAS ASET BANK UMUM;

Pasal 52;

Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

a.-----d
debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan;

b.-----d
debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi;

Pasal 53;

Bank dilarang melakukan Restrukturisasi Kredit dengan tujuan hanya untuk:

a.-----m
memperbaiki kualitas Kredit; atau;

b.-----m
menghindari peningkatan pembentukan PPA, tanpa memperhatikan kriteria debitur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52;

Bahwa Program restrukturisasi adalah perjanjian yang bersifat **adendum**, atau **tambahan** jika terjadi penurunan kemampuan bayar oleh debitur.

Bahwa namun demikian, program restrukturisasi bertentangan dengan **UU**

PERLINDUNGAN KONSUMEN;

pasal 18 ayat 1;

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

Huruf g ;

Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;

Penjelasan pasal 18 ayat 1 UUPK;

Larangan ini dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak.

Bahwa oleh karenanya, setiap perjanjian yang bertentangan dengan UU



PERLINDUNGAN KONSUMEN, Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini. (pasal 18 ayat 4 UUPK);

11.-----B
ahwa oleh karena usaha yang masih menurun dan PENGUGAT belum dapat memberikan kewajibannya kepada TERGUGAT I, maka pada tanggal **27 Mei 2019**, TERGUGAT memberikan **Surat Peringatan II** dengan nomor surat B. 1808 KC.VII/ADK/05/2019 dan **Surat Panggilan** dengan nomor surat B.1809 KC-VII/ADK/05/2019, isi surat perihal rincian total tunggakan fasilitas kredit PENGUGAT maka PENGUGAT diwajibkan membayar penyelesaian tunggakan sebesar Rp. 86.069.463,- (Delapan Puluh enam juta Enam Puluh Sembilan Ribu empat ratus enam puluh tiga Rupiah) agar supaya PENGUGAT menyelesaikan/melunasi kewajiban selambat-lambatnya tanggal 31 Mei 2019 dan pada kenyataannya dengan diberikannya **Surat Peringatan II & Surat Panggilan**, PENGUGAT masih belum mampu untuk memberikan kewajiban membayar angsuran kepada TERGUGAT dikarenakan usaha belum stabil;

12.-----B
ahwa oleh karena usaha yang masih menurun dan PENGUGAT belum dapat memberikan kewajibannya kepada TERGUGAT, maka pada tanggal **13 November 2019**, TERGUGAT memberikan **Surat Peringatan II** kembali dengan nomor surat B. 4419 KC.VII/ADK/11/2019, isi surat perihal rincian total kewajiban fasilitas kredit PENGUGAT maka PENGUGAT diwajibkan membayar penyelesaian tunggakan sebesar Rp. 1.181.711.543,- (Satu Milyar Seratus delapan puluh satu juta tujuh ratus sebelas ribu lima ratus empat puluh tiga Rupiah) agar supaya PENGUGAT **SEGERA** menyelesaikan/melunasi kewajiban selambat-lambatnya tanggal 27 November 2019 dan pada kenyataannya dengan diberikannya **Surat Peringatan II**, PENGUGAT masih belum mampu untuk memberikan kewajiban membayar angsuran kepada TERGUGAT dikarenakan usaha belum stabil;

13.-----P
ada tanggal 30 desember 2019 PENGUGAT melayangkan Surat Permohonan Kebijakan Pembayaran/Penyelesaian pinjaman sesuai kemampuan dan memberikan kebijakan untuk menjual asset yg dijamin dengan harga wajar tanpa melalui proses lelang kepada TERGUGAT akan tetapi DITOLAK;



14.-----B
ahwa oleh karena usaha yang masih menurun dan PENGUGAT belum dapat memberikan kewajibannya kepada TERGUGAT, maka pada tanggal 06 Januari 2020, TERGUGAT memberikan **Surat Peringatan III** kembali dengan nomor surat B. 60 KC.VII/ADK/01/2020, isi surat perihal rincian total kewajiban fasilitas kredit PENGUGAT maka PENGUGAT diwajibkan membayar penyelesaian tunggakan sebesar Rp. 1.205.330.122,- (Satu Milyar Dua Ratus Lima Juta Tiga ratus Tiga Puluh ribu seratus dua puluh dua Rupiah) agar supaya PENGUGAT SEGERA menyelesaikan/melunasi kewajiban selambat-lambatnya Senin, 20 Januari 2020, jika sampai tanggal tersebut tidak dapat diselesaikan maka TERGUGAT akan melanjutkan proses penyelesaian melalui saluran hukum/lelang dan pada kenyataannya dengan diberikannya **Surat Peringatan III**, PENGUGAT masih belum mampu untuk memberikan kewajiban membayar angsuran kepada TERGUGAT dikarenakan usaha belum stabil;

15.-----B
ahwa secara konkrit dan faktanya, **PENGUGAT TIDAK PERNAH MENERIMA SURAT PERINGATAN I** dari TERGUGAT;

16.-----B
ahwa berkaitan dengan PERBUATAN apa yang telah TERGUGAT lakukan dalam angka 15 jelas jelas melanggar ketentuan;
Bahwa dengan tidak adanya **SURAT PERINGATAN I** maka Perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT dapat dikategorikan melawan hukum, melanggar kesusilaan, kesopanan, yang berakibat kepada kerugian pada PENGUGAT dan dalam skala luas jika hal ini sering dilakukan oleh TERGUGAT kepada para debiturnya maka jelas akan menimbulkan kegoncangan pada individu/masyarakat;
Bahwa PERBUATAN yang dilakukan oleh TERGUGAT dapat dikategorikan sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena dalam pemberian SURAT PERINGATAN, TERGUGAT tidak teliti dengan tidak memberikan **SURAT PERINGATAN I** kepada PENGUGAT (jelas merupakan kesalahan TERGUGAT) yang pada akhirnya perbuatan TERGUGAT secara nyata dan langsung menimbulkan KERUGIAN kepada PENGUGAT yaitu dengan dilaksanakannya LELANG AGUNAN;
Bahwa oleh karenanya TERGUGAT dalam tindakannya berkaitan dengan tidak memberikan **SURAT PERINGATAN I** kepada PENGUGAT harus dikatakan melakukan tindakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1365 BW;

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

17.-----P

ada tanggal 16 Januari 2020, PENGUGAT kembali melayangkan Surat Permohonan Kebijaksanaan Pembayaran/Penyelesaian pinjaman ke-2 untuk memberikan kebijaksanaan pembayaran angsuran sesuai kemampuan dan memberikan kebijaksanaan untuk menjual asset yg dijamin dengan harga wajar tanpa melalui proses lelang kepada TERGUGAT, akan tetapi tidak ada tanggapan dari pihak TERGUGAT;

18.-----P

ada tanggal 17 Januari 2020 PENGUGAT melakukan pembayaran angsuran menyetorkan dana sejumlah Rp 2.000.000,- kepada TERGUGAT;

19.-----P

ada tanggal 20 Februari 2020 PENGUGAT melakukan pembayaran angsuran menyetorkan dana sejumlah Rp 4.000.000,- kepada TERGUGAT;

20.-----P

ada tanggal 09 Maret 2020 PENGUGAT kembali melayangkan Surat Permohonan Kebijaksanaan Pembayaran/Penyelesaian pinjaman ke-3, untuk memberikan kebijaksanaan pembayaran angsuran sesuai kemampuan dan memberikan kebijaksanaan untuk menjual asset sendiri yg dijamin dengan harga wajar tanpa melalui proses lelang kepada TERGUGAT akan tetapi tidak ada tanggapan dari pihak TERGUGAT;

21.-----P

ada tanggal 20 Maret 2020 PENGUGAT melakukan pembayaran angsuran menyetorkan dana sejumlah Rp 4.000.000,- kepada TERGUGAT;

22.-----P

ada tanggal 04 Mei 2020 PENGUGAT melakukan pembayaran angsuran menyetorkan dana sejumlah Rp 2.000.000,- ;
tanggal 20 Mei 2020 melakukan pembayaran 2.000.000,- ;
tanggal 24 Juni 2020 menyetorkan Rp 2.000.000,- kepada TERGUGAT;

23.-----P

ada tanggal 30 Juli 2020 PENGUGAT kembali melayangkan Surat Permohonan Kebijaksanaan Pembayaran/Penyelesaian pinjaman ke-4 untuk memberikan kebijaksanaan pembayaran angsuran sesuai

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)



kemampuan dan memberikan kebijaksanaan untuk menjual asset yg dijamin dengan harga wajar tanpa melalui proses lelang kepada TERGUGAT akan tetapi tidak ada tanggapan dari pihak TERGUGAT;

24.-----P

ada tanggal 26 November 2020 PENGUGAT melakukan pembayaran angsuran menyetorkan dana sejumlah Rp 2.000.000,-; tanggal 30 November 2020 melakukan pembayaran 10.000.000,-; tanggal 21 desember 2020 menyetorkan Rp 10.000.000,- kepada TERGUGAT;

tanggal 29 Januari 2021 menyetorkan Rp 3.000.000,- kepada TERGUGAT.

25.-----B

ahwa oleh karena PENGUGAT belum bisa menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT, maka TERGUGAT melayangkan **Surat Pemberitahuan Pelaksanan Lelang Agunan** Nomor. B.507-KC-VII/ADK/02/2021 tertanggal 1 Februari 2021 dengan isi surat pada intinya bahwa berdasar pasal 6 UU Hak Tanggungan maka TERGUGAT akan melakukan pelelangan melalui TURUT TERGUGAT I atas jaminan asset milik PENGUGAT berupa Sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya sesuai bukti kepemilikan sebagai berikut:

-----S

HM No. 02504 an. Ahmad Darmawan Luas 250m2 yang terletak di Kel/Desa Ajibarang Kulon RT 05 RW 08, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas. Dengan nilai limit lelang Rp 950.000.000,-.
(Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

Adapun Lelang akan dilaksanakan pada **hari Jumat, 26 Februari 2021 pukul 10.00 WIB, bertempat di BRI Kantor Cabang Ajibarang Jl. Raya Ajibarang Wetan No. 1 Ajibarang** dan TERGUGAT meminta kepada PENGUGAT untuk **MENGOSONGKAN/ TIDAK MENGHUNI asset jaminan sebelum tanggal pelaksanaan lelang;**

Bahwa benar berdasarkan pasal 6 UU no 4 tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN mengamanahkan kepada TERGUGAT atas kekuasaannya berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui lelang;

Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN;

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;



Bahwa namun demikian, perlu diingat bahwa pelaksanaan sita eksekutorial yang terdapat dalam UU HAK TANGGUNGAN dalam hukum acaranya mengacu kepada pasal **26 UU HAK TANGGUNGAN yang menyatakan;**

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;

Penjelasan pasal 26 UUHT;

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227);

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan;

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas;

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya;

Bahwa dengan demikian maka pelaksanaan Sita eksekutorial yang diamanahkan oleh pasal 6 UUHT, pada pelaksanaannya **WAJIB** menggunakan penetapan pengadilan (**FIAT EKSEKUSI**);

Bahwa walaupun dalam PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG **pasal 14 ayat 2** menyatakan;

Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;

Namun demikian kita mengenal sebuah azas hukum yang berlaku yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asas *lex superior derogat legi inferior* yang artinya peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah (asas hierarki);

Bahwa menurut PENGGUGAT oleh karenanya PMK tersebut dapat dikesampingkan karena UU Hak Tanggungan sudah mengatur masalah hukum acara sita eksekutorial;

26.-----B
ahwa pada saat Surat Pemberitahuan Lelang telah diterima oleh PENGGUGAT, PENGGUGAT mengetahui NILAI LIMIT obyek sengketa SHM No. 02504 an. Ahmad Darmawan Luas 250 m2 yang terletak di Kel/Desa Ajibarang Kulon RT 05 RW 08, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas. Dengan nilai limit lelang Rp 950.000.000,-.(Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

27.-----B
ahwa seperti yang telah dijelaskan dalam angka 9, PENGGUGAT menemukan NILAI LIMIT dari obyek sengketa SHM No. 02504 an. Ahmad Darmawan Luas 250m2 yang terletak di Kel/Desa Ajibarang Kulon RT 05 RW 08, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas. Dengan nilai limit lelang Rp 950.000.000,-.(Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

28.-----B
ahwa setelah PENGGUGAT mengetahui NILAI LIMIT yang tertera dalam surat pemberitahuan lelang yang dilayangkan TERGUGAT, PENGGUGAT sangat kaget dan syok karena NILAI LIMIT yang terlihat adalah sangat jauh dengan harga pasar. Perkiraan PENGGUGAT sesuai dengan harga pasar yang wajar adalah SHM No. 02504 an. Ahmad darmawan Luas 250 m2 yang terletak di Kel/Desa Ajibarang Kulon RT 05 RW 08, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas. Dengan nilai limit lelang Rp 950.000.000, (Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), untuk tanah berikut bangunan yang diagunkan PENGGUGAT yang menjadi obyek lelang. mengingat letak yang strategis, yang cukup besar dan bangunan dipergunakan untuk usaha penggergajian kayu, maka untuk nilai limit yang telah ditentukan oleh TERGUGAT dirasakan oleh PENGGUGAT **SANGAT TIDAK WAJAR** dan bertentangan dengan harga pasar. Bahwa hal ini jelas jelas melanggar ketentuan terutama hukum kebiasaan, keputusan, dan norma yang berlaku dalam masyarakat sekitar;

29.-----D
alam Peraturan menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 memberikan



kontruksi hukum terkait nilai limit, khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah/dan bangunan sebagai berikut:

Penetapan Nilai Limit, berdasarkan:

1.-----P
enilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pememilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan profesional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya;

2.-----P
enaksiran oleh penaksir/tim penaksir, berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang;

Bahwa PENGUGAT sangat keberatan sekali terhadap penjualan secara lelang, karena meskipun didalilkan pada pasal 6 Undang Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan hal tersebut belum ada ketentuan hukum acaranya. Dan atau ketentuan-ketentuan tentang peraturan pelaksanaannya sehingga secara eventual akan menimbulkan perbuatan sewenang-wenang dan melanggar asas hukum seperti yang PENGUGAT uraikan dibawah ini:

a.-----H
arga limit lelang di bawah harga pasar yang berlaku dan sangat merugikan PENGUGAT;

b.-----M
asa kredit PENGUGAT dengan TERGUGAT belum berakhir, jadi belum bisa dikatakan ingkar janji terhadap Perjanjian Kredit tersebut;

30.-----B
ahwa PENGUGAT tidak pernah memberikan izin atau Kuasa kepada TERGUGAT untuk meminta SKPT kepada TURUT TERGUGAT II sebagai persyaratan Lelang yang diajukan oleh TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I;

31.-----B
ahwa PENGUGAT tidak pernah memberikan persetujuan atau kuasa kepada TERGUGAT untuk melakukan pelelangan melalui TURUT TERGUGAT I, ini menunjukkan bahwa TERGUGAT merupakan kreditur yang tidak baik;

32.-----B



ahwa lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT I diduga tidak sah, karena tidak mendapatkan persetujuan dari PENGGUGAT;

33.-----B

ahwa sebagai mana ketentuan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28 huruf D ayat (1) yang berbunyi "*Setiap Orang berhak atas pengakuan, Jaminan Perlindungan, dan **kepastian Hukum yang adil serta Perlakuan yang sama di hadapan Hukum***". Dan pasal 28 huruf G ayat (1) yang berbunyi "*Setiap Orang **berhak atas Perlindungan, diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya**, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman, ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi*". sehingga PENGGUGAT selaku pemilik yang sah dan beritikad baik yang **Menurut Hukum Harus Dilindungi**;

34.-----B

ahwa menurut hukum mengenai perkara antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT adalah merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada orangtua PENGGUGAT selaku PENJAMIN dan pemilik/ atas nama obyek jaminan;

35.-----B

ahwa PENGGUGAT meminta kepada TURUT TERGUGAT III untuk memberikan pengawasan khusus kepada TERGUGAT agar TERGUGAT melaksanakan Penjualan Jasa Keuangan mentaati **Peraturan OTORITAS JASA KEUANGAN dalam BAB VII Tentang Peralihan pasal 54** yang berbunyi: "*Perjanjian baku yang telah dibuat oleh pelaku usaha jasa keuangan sebelum berlakunya peraturan otoritas jasa keuangan ini, wajib di sesuaikan dengan ketentuan sebagai mana di atur dalam pasal 22 paling lambat pada saat berlakunya peraturan otoritas jasa keuangan ini*", ataupun memberikan Sanksi/Peringatan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Ajibarang (TERGUGAT) apabila terjadi Pelanggaran, tidak menutup kemungkinan menutup Usaha apabila menimbulkan kerugian pada KONSUMEN lainnya;

36.-----B

ahwa untuk menjamin gugatan aquo, mohon putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Banding, Verset maupun Kasasi;

37.-----B

ahwa untuk menjamin agar TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, tidak melakukan LELANG tanpa Persetujuan kepada PENGGUGAT sampai



dengan adanya Putusan ini;

38.-----B

ahwa atas dasar alasan tersebut di atas, telah jelas dan nyata TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), sehingga PENGGUGAT merasa dirugikan baik secara materiil maupun immateriil yang apabila diperhitungkan adalah sebesar :

38.1-----K

erugian Materiil (Materiele schade);

Yaitu kerugian atas beban bunga, denda dan biaya biaya lain yang timbul dengan adanya Pemberitahuan lelang eksekusi yaitu biaya :

Bunga yang telah dibayar oleh PENGGUGAT I sebesar Rp. 221.000.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Satu Juta Rupiah);

38.2-----K

erugian Immateriil (Immateriele schade);

Yaitu kerugian yang bersifat Imateriil oleh penggugat yaitu rasa was was, tidak bisa tidur, tidak enak makan, pekerjaan akhirnya menjadi terbengkalai dan yang paling penting adalah nama baik keluarga tercoreng setelah munculnya pemberitahuan lelang mengingat KELUARGA PENGGUGAT adalah keluarga yang cukup terpandang dan mempunyai nama yang baik di lingkungan masyarakat Ajibarang.

Oleh karenanya, kerugian immateriil ini jika diperhitungkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);

Berdasarkan hal hal tersebut di atas, maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto untuk menerima, memeriksa, dan selanjutnya menjatuhkan Putusan yang Amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR:

1.-----M

enerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2.-----M

emerintahkan TERGUGAT untuk tidak melelang kembali Agunan milik PENGGUGAT berupa: SHM No. 02504 an. Ahmad darmawan Luas 250 m2 yang terletak di Kel/Desa Ajibarang Kulon RT 05 RW 08, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas;

3.-----M

enyatakan Lelang yang dilakukan oleh Para TERGUGAT batal demi hukum;



4.-----M
emerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk tidak memindahtangankan atau menjual melalui LELANG seluruh agunan milik PENGGUGAT sebagai barang Jaminan pada TERGUGAT, sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;

5.-----M
emerintahkan TURUT TERGUGAT II, untuk tidak memberikan SKPT sebagai Persyaratan LELANG kepada TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I tanpa Persetujuan atau melalui Surat Kuasa Khusus pada saat meminta hari, tanggal, bulan, tahun dari PENGGUGAT sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;

6.-----M
enyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) karena dalam proses rangkaian pelaksanaan lelang TERGUGAT melanggar beberapa ketentuan dalam peraturan perundang undangan dan atau kepatutan, kebiasaan, dan norma yang hidup dalam masyarakat;

7.-----M
enghukum kepada TERGUGAT untuk membayar ganti rugi sebesar;

7.1-----K
erugian Materiil (Materiele schade) sebesar : Rp. 221.000.000,-(Dua Ratus Dua Puluh Satu Juta Rupiah);

7.2-----K
erugian Immateriil (Immateriele schade) sebesar : Rp. 1.000.000.000,- Terbilang (Satu Milyar Rupiah);

8.-----M
enyatakan lelang dengan jadwal lelang obyek agunan PENGGUGAT yang telah ditetapkan dengan Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto perihal Penetapan Jadwal Lelang dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;

9.-----M
enyatakan dan menetapkan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorad*) meskipun ada *upaya verzet, banding*, maupun *kasasi*;

10.-----M
embebankan seluruh biaya perkara yang timbul kepada Para TERGUGAT



sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku;

SUBSIDAIR;

Apabila Yth Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat hukum yang lain atau yang berbeda, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir sendiri sedangkan Tergugat dan Para Turut Tergugat masing-masing menghaap kuasanya;

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 **Rahma Sari Nilam Panggabean, S.H., M.Hum.,** Hakim pada Pengadilan Negeri Purwokerto, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Maret 2021 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut;

A. DALAM EKSEPSI;

1. GUGATAN YANG DIAJUKAN OBSCUUR LIBEL (KABUR/TIDAK JELAS);

1. Bahwa Pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat karena telah melanggar beberapa ketentuan dalam peraturan perundang undangan dan atau kepatutan, kebiasaan, dan norma yang hidup dalam masyarakat dalam pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan kredit SHM No.02504/Ds. Ajibarang Kulon, Kec. Ajibarang, Kab. Banyumas atas nama Ahmad Darmawan (objek sengketa);



2. Bahwa Di dalam posita maupun petitum gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan secara jelas dan tegas bentuk Perbuatan Melawan Hukum yang telah Tergugat lakukan; Di samping itu gugatan Penggugat aquo juga mengandung inkonsistensi antara posita yang satu dengan posita yang lain dan antara posita dengan petitum, sehingga membingungkan di antaranya pada posita angka 25 dan petitum angka 2, Penggugat berdalil jaminan kredit yang akan dilelang oleh Tergugat adalah SHM No.02504/Ds. Ajibarang Kulon, Kec. Ajibarang, Kab. Banyumas **atas nama/milik Penggugat**, tetapi pada posita angka 34 Penggugat berdalil bahwa perkara antara Penggugat dengan Tergugat tidak boleh membawa akibat kerugian kepada **orang tua Penggugat** selaku **Penjamin/Pemilik Jaminan**;

Selanjutnya pada posita angka 28, Penggugat berdalil nilai limit lelang objek sengketa yang ditetapkan Tergugat sebesar Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) *sangat jauh dari harga pasar* dan *sangat tidak wajar*, tetapi dalam surat gugatannya Penggugat sama sekali **tidak menyebutkan** nilai limit lelang yang *wajar/sesuai harga pasar* menurut Penggugat;

3. Bahwa Formulasi gugatan Penggugat yang demikian nyata-nyata tidak konsisten dan menunjukkan antara posita dengan petitum tidak saling mendukung, sehingga berakibat gugatan Penggugat mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (obscur libel);

Maka Terhadap gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil yang demikian, sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK TERGUGAT:

1. Bahwa Penggugat dalam perkara aquo berdalil bahwa nilai limit lelang atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02504/Ajibarang Kulon seluas 250m², atas nama Ahmad Darmawan terletak di Desa/Kelurahan Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas, JawaTengah (objek sengketa) sebesar Rp950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) adalah sangat jauh dari harga pasar dan sangat tidak wajar, sehingga Penggugat merasa dirugikan;



Bahwa penetapan nilai limit lelang atas objek sengketa tersebut bukan didasarkan atas penilaian sendiri oleh Tergugat melainkan atas dasar hasil penilaian dari Kantor KJPP Doli Siregar & Rekan selaku Penilai Independent yang telah melakukan penilaian sesuai dengan kompetensi dan kewenangan yang dimiliki, sehingga apabila Penggugat merasa dirugikan atas penetapan nilai limit terhadap objek lelang, sudah seharusnya Kantor KJPP Doli Siregar & Rekan yang membuat penilaian aset juga diikutsertakan sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara aquo;

2. Bahwa Tidak diikutsertakannya Kantor KJPP Doli Siregar & Rekan dalam gugatan *aquo* sebagai pihak yang pada saat itu membuat penilaian aset Penggugat yang dijadikan dasar untuk penetapan nilai limit lelang berakibat gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Maka Terhadap gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang demikian, sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya **ditolak** atau setidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima** (*nietontvankelijke verklard*);

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Hal-hal yang telah Tergugat sampaikan dalam eksepsi, mohon dianggap disampaikan dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban Tergugat pada pokok perkara;

2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN;

3. Bahwa Namun demikian, untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:

4. Bahwa Tergugat telah memberikan fasilitas kredit pada kepada Penggugat beserta istrinya yang bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk menanggung hutang (tanggung renteng/hoofdelijk) sebesar pokok Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Notariil Perjanjian Kredit No. 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Maria Haryani Ningrum Sumargo, S.H. Notaris di Purwokerto;

5. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit tersebut, diserahkan jaminan 2 (dua) bidang tanah dan atau tanah berikut bangunan yang telah dibebani Hak Tanggungan, masing-masing dengan bukti kepemilikan yaitu :

- a. Sertifikat Hak Milik No. 00725/Pagojengan atas nama A. Darmawan, yang dibebani Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No: 02682/2016 tanggal 05 Oktober 2016 berdasarkan APHT Nomor 357/2016 tanggal 13 September 2016;
- b. Sertifikat Hak Milik No. 02504/Ajibarang Kulon atas nama Ahmad Darmawan (objek sengketa), dibebani Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No: 07146/2016 tanggal 05 Oktober 2016 berdasarkan APHT Nomor 505/2016 tanggal 19 September 2016;

Seluruh agunan tambahan tersebut tercatat kepemilikannya atas nama Ahmad Darmawan (Penggugat), bukan atas nama atau milik orang tua Penggugat, sehingga dalil Penggugat angka 34 yang pada intinya menyatakan bahwa perkara aquo tidak boleh merugikan orang tua Penggugat selaku Penjamin/Pemilik Jaminan adalah dalil yang menyesatkan;

Dijadikannya objek sengketa di atas sebagai agunan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan **BERHAK** melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa dan mengambil hasil penjualan tersebut untuk melunasi kredit Penggugat, apabila Penggugat selaku debitur **cidera janji/wanprestasi** terhadap Perjanjian Kredit;

Hak Tergugat tersebut sesuai ketentuan **Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1)** Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**UUHT**), yang menyatakan bahwa:

Pasal 6;

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

Halaman 19 dari 68 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pwt



Pasal 20 ayat (1):

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;*
- b. *Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2);*

Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-krditor lainnya;

Hak Tergugat di atas juga telah ditegaskan dan disepakati dalam APHT-APHT di atas Pasal 2 butir 6 yang menyatakan bahwa:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:

- a. *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas dan;*
- f. *Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut";*

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat angka 2 sampai dengan angka 4 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat tidak pernah mendapatkan copy perjanjian kredit dari Tergugat dan



perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat memuat klausula baku yang dilarang, sehingga melanggar UU Perlindungan Konsumen;

Dalil-dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum sama sekali dan sangat mengada-ada sehingga patut dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan;

Perlu Tergugat sampaikan bahwa Perjanjian kredit serta perjanjian pengikatan agunan antara Penggugat dengan Tergugat dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Notaris/PPAT, yaitu Maria Haryani Ningrum Sumargo, S.H. Notaris di Purwokerto dan sebagai akta notariil, sebelum akta-akta tersebut ditandatangani oleh Penggugat, isinya **telah dibacakan dan dijelaskan** oleh Notaris/PPAT sehingga Penggugat telah mengetahui tipe-struktur kredit, syarat dan ketentuan kredit termasuk kewajiban-kewajiban Penggugat yang berlaku atas kredit yang diterimanya serta konsekuensi hukumnya apabila Penggugat cidera janji/wanprestasi;

Bahkan sebelum menandatangani perjanjian kredit, Penggugat juga telah diberikan Surat Penawaran Putusan Kredit/Offering Letter yang berisi tipe-struktur serta syarat dan ketentuan kredit yang akan dituangkan dalam perjanjian kredit, antara lain;

- a. Jenis Kredit;
- b. Plafond kredit;
- c. Jangka Waktu Kredit;
- d. Bunga yang harus dibayar;
- e. Jadwal Pembayaran angsuran Pokok dan angsuran bunga;
- f. Biaya-biaya kredit;
- g. Agunan yang menjadi jaminan kredit;

Penggugat telah diberi kesempatan untuk mempelajari tipe-struktur serta syarat dan ketentuan kredit dalam Offering Letter tersebut sebelum dituangkan dalam perjanjian kredit yang akan ditandatangani Penggugat, sehingga klausula-klausula dalam perjanjian kredit sudah atas dasar kesepakatan sebelumnya dengan Penggugat dan karenanya bukan merupakan klausula baku sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (10) UU Perlindungan Konsumen;

Di dalam Perjanjian Kredit tersebut juga tidak terdapat klausula sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf (h) UU Perlindungan Konsumen, sehingga tidak ada pelanggaran terhadap UU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perlindungan Konsumen dalam pembuatan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat;

Sebagai akta notariil, secara formil maupun materil akta-akta tersebut telah dibuat dan ditandatangani sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga SAH dan mempunyai kekuatan berlaku mengikat sebagai undang-undang (vide Pasal 1320 jo Psal 1338 KUH Perdata);

Sesuai Pasal 1338 ayat (1) dan (3) KUH Perdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan **itikad baik**;

Itikad baik tersebut harus dimaknai dalam **arti subjektif** yang merupakan kejujuran seseorang, yaitu terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum, maupun itikad baik dalam **arti objektif** yaitu pelaksanaan perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau sesuatu yang **dirasa** sesuai dengan yang patut dalam masyarakat;

Itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata merupakan itikad baik dalam arti **objektif** yaitu itikad baik **saat pelaksanaan perjanjian** bukan pada *pembuatan perjanjian*, sehingga konsekuensi logisnya para pihak harus memenuhi semua isi perjanjian dengan baik tanpa syarat, sekalipun para pihak tidak memegang akta perjanjian;

Perlu Tergugat sampaikan juga bahwa di dalam **Pasal 54 UU Jabatan Notaris** telah diatur secara tegas bahwa Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, Grose Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;

Atas dasar ketentuan itu jelas bahwa yang berwenang memberikan Salinan Akta Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat yang notabene adalah Akta Notariil adalah Notaris Pembuatnya bukan Tergugat, dan apabila Penggugat menghendaki salinan Akta Perjanjian Kredit ataupun Akta Pengikatan Hak Tanggungan yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris-PPAT tersebut, maka Penggugat dapat memintanya kepada Notaris-PPAT pembuatnya bukan kepada Tergugat;

7. Bahwa Sebagaimana diakui sendiri secara tegas oleh Penggugat dalam gugatannya angka 6 sampai dengan angka 10, bahwa sejak



2017 Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat dan sesuai yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit di atas, memang kewajiban Penggugat setiap bulannya **tidak dilaksanakan secara tepat waktu dan tepat jumlah**, sehingga Penggugat sudah memenuhi kategori **cidera janji/wanprestasi**;

Posita Penggugat angka 17 sampai dengan angka 24 juga semakin menegaskan bahwa Penggugat mengakui telah wanprestasi karena melakukan pembayaran angsuran tidak sesuai dengan Perjanjian kredit; Hal tersebut sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Terbitan Sinar Grafika halaman 454 yang menyatakan bahwa wanprestasi terjadi apabila debitur;

- a) tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau;
- b) tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau;
- c) tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;

Pendapat senada juga disampaikan oleh Handri Raharjo dalam bukunya Hukum Perjanjian di Indonesia, terbitan Pustaka Yustisia, tahun 2009, halaman 80 yang menyatakan bahwa debitur dikatakan wanprestasi (cidera janji) apabila :

- a) sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b) memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- c) memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
- d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Atas cidera janji/wanprestasinya Penggugat tersebut, secara yuridis atas dasar Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT di atas, Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama **BERHAK** melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa, tetapi Tergugat tidak serta merta melaksanakan haknya tersebut dan justru masih beritikad baik membantu Penggugat agar tetap dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat dengan **merestrukturisasi kredit** Penggugat; Pemberian Restrukturisasi Kredit kepada Penggugat tersebut telah dituangkan Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor 41 tanggal 31 Juli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 yang dibuat di hadapan Christina Ginawati S.H. Notaris di Ajibarang;

Pemberian restrukturisasi kredit kepada Penggugat tersebut sekaligus telah memenuhi harapan Penggugat yang sedang mengalami kesulitan memenuhi kewajibannya kepada Tergugat sebagaimana didalakan dalam surat gugatan Penggugat;

8. Bahwa Tergugat menolak tegas dalil posita Penggugat angka 10 yang pada intinya menyatakan bahwa pemberian Restrukturisasi Kredit oleh Tergugat kepada Penggugat telah melanggar hukum;

Posita yang demikian jelas keliru dan menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki pemahaman yang benar mengenai kebijakan restrukturisasi kredit;

Penggugat seharusnya berterimakasih kepada Tergugat atas pemberian restrukturisasi kredit oleh Tergugat, karena Restrukturisasi Kredit tersebut justru untuk membantu Penggugat agar tetap dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat meski dalam kondisi usaha yang menurun, dengan skema restrukturisasi berupa perpanjangan jangka waktu kredit dan pemberian keringanan suku bunga kredit dari 14% per tahun menjadi 10% per tahun;

Pemberian Restrukturisasi kredit kepada Penggugat tersebut juga setidaknya dapat menyelamatkan asset Penggugat yang dijadikan agunan kredit dari eksekusi lelang sebagai konsekuensi yuridis cidera janji/wanprestasinya Penggugat;

Restrukturisasi kredit yang diberikan Tergugat kepada Penggugat tersebut juga sudah dilakukan secara benar sesuai Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum maupun kebijakan restrukturisasi internal yang berlaku pada Tergugat;

Di dalam Pasal 1 butir (26) PBI di atas disebutkan bahwa Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan **antara lain** melalui:

- a. Penurunan suku bunga kredit;
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit;
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- e. Penambahan fasilitas kredit, dan/atau;



f. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara;

Menurut Pasal 52 PBI tersebut, Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria:

- a. Mengalami kesulitan pembayaran pokok dan /atau bunga kredit;
- b. Masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi;

Selain ketentuan-ketentuan tersebut, Pasal 55 ayat (1) PBI di atas juga mewajibkan kepada bank untuk memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai Restrukturisasi Kredit dan untuk memenuhi amanat Pasal 55 ayat (1) tersebut, Tergugat I telah memiliki kebijakan *Restrukturisasi Kredit* yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

1. *Restrukturisasi* kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitur yang memenuhi kriteria sbb:

- a. Mengalami kesulitan pembayaran pokok dan /atau bunga kredit, dan;
- b. Memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi;
- c. Menunjukkan itikad yang positif untuk bekerja sama (kooperatif) terhadap upaya restrukturisasi kredit yang dijalankan;

2. Jenis-jenis Restrukturisasi Kredit yang dapat diberikan kepada debitur yaitu:

- a. Perubahan Tingkat suku bunga kredit;
- b. Pengurangan tunggakan bunga dan /atau denda/penalty;
- c. Perpanjangan jangka waktu kredit/penjadwalan kembali;
- d. Penambahan fasilitas kredit/suplesi;
- e. Pengambilalihan aset debitur;
- f. Pembayaran sejumlah kewajiban bunga yang dilakukan kemudian;
- g. Perubahan skim kredit dan cara angsuran;
- h. Penjualan agunan;
- i. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara;
- j. Kombinasi dari jenis restrukturisasi huruf a s/d huruf i di atas;

9. Bahwa Sebagaimana telah Tergugat sampaikan di atas bahwa Tergugat telah memberikan Restrukturisasi Kredit kepada Penggugat



dengan jenis restrukturisasi yang merupakan hasil negosiasi dan telah disepakati oleh Penggugat berupa:

- a. Perpanjangan jangka waktu kredit;
- b. Penurunan suku bunga kredit;
- c. Penjadwalan ulang angsuran kredit;

Restrukturisasi kredit tersebut telah dituangkan dalam bentuk Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit yang memuat syarat dan ketentuan kredit serta kewajiban yang lebih ringan dari kewajiban kredit yang diatur dalam perjanjian kredit sebelumnya;

Syarat dan ketentuan dalam Addendum Perjanjian Restrukturisasi tersebut merupakan hasil negosiasi dan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat sebelumnya, jadi tidak dibuat secara sepihak oleh Tergugat atau tanpa sepengetahuan Penggugat, sehingga Addendum Akta Perjanjian Restrukturisasi kredit tersebut tidak melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (g) UU Perlindungan Konsumen sebagaimana didalilkan Pengugat;

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat angka 11 s/d angka 16 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) karena ketika Penggugat kesulitan memenuhi kewajibannya dan sebelum Tergugat melakukan pendaftaran lelang, Penggugat tidak pernah mendapatkan somasi atau surat peringatan 1 (SP.1) dari Tergugat;

Dalil-dalil Penggugat yang demikian jelas tidak benar dan penuh kepura-puraan serta menutup-nutupi fakta yang sebenarnya, sehingga patut dikesampingkan;

Perlu Tergugat sampaikan bahwa Restrukturisasi Kredit yang diberikan Tergugat kepada Penggugat adalah bentuk itikad baik dan kepedulian Tergugat atas kesulitan yang dihadapi Penggugat dalam memenuhi kewajibannya karena penurunan usaha;

Hal tersebut jelas menunjukkan bahwa Tergugat tidak diam saja ketika Penggugat mengalami kesulitan;

Setelah diberikan restrukturisasi kredit tersebut, awalnya Penggugat masih melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Restrukturisasi Kredit, tetapi satu tahun masa restrukturisasi kredit tersebut berjalan, Penggugat mulai tidak disiplin dan tidak tertib lagi memenuhi



kewajibannya sesuai perjanjian restrukturisasi kredit sehingga kreditnya menjadi menunggak dan macet;

Kelalaian Penggugat memenuhi kewajibannya yang berakibat kreditnya menjadi macet tersebut, menunjukkan bahwa Penggugat sudah dapat dikategorikan cidera janji/wanprestasi, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap dan Handri Raharjo di atas dan terhadap cidera janji/wanprestasinya Penggugat tersebut, oleh Tergugat telah diberikan surat peringatan-surat peringatan kepada Penggugat yaitu:

- a) Surat No. B.2702-KC.VII/ADK/08/2019 tanggal 05 Agustus 2019 perihal Surat Peringatan (I) Pertama;
- b) Surat No. B.4429-KC.VII/ADK/11/2019 tanggal 13 Npvmber 2019 perihal Surat Peringatan Kedua (II);
- c) Surat No. B.60-KC.VII/ADK/01/2020 tanggal 06 Januari 2020 perihal Surat Peringatan (III) Ketiga;

Bahwa surat peringatan-surat peringatan yang disampaikan Tergugat di atas ternyata tidak digubris oleh Penggugat dan tidak ada itikad baik ataupun upaya nyata dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, meskipun telah diberi kesempatan yang cukup;

Agar penyelesaian kredit macet Penggugat di atas tidak menjadi berlarut-larut dan merugikan Tergugat, maka Tergugat mengambil upaya penyelesaian kredit macet Penggugat sesuai haknya selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama yaitu melakukan lelang eksekusi atas dasar Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT (Parate Eksekusi) terhadap objek sengketa;

Dalam rangka pelaksanaan lelang tersebut Tergugat telah mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat I melalui surat No.B.4824/KC-VII/ADK/11/2020 tanggal 16 November 2020;

Atas dasar surat Tergugat tersebut, Turut Tergugat I menetapkan jadwal pelaksanaan lelang yaitu hari Selasa tanggal 26 Februari 2021 bertempat di kantor Tergugat yang disampaikan kepada Tergugat melalui surat No. S-179/WKN.09/KNL.08/2021 tanggal 26 Januari 2021 dan setelah menerima jadwal penetapan lelang tersebut, Tergugat kemudian menyampaikan **pemberitahuan lelang** kepada Penggugat melalui surat No.B.507-KC-VII/ADK/02/2021 tanggal 01 Februari 2021; Disamping menyampaikan pemberitahuan lelang kepada Penggugat, Tergugat juga telah menerbitkan pengumuman lelang yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran/pengumuman tempel tertanggal 27 Januari 2021, dan;
- b. Pengumuman Lelang Kedua melalui Koran Harian Merapi tanggal 11 Februari 2021;

Sesuai Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengumuman Lelang tersebut merupakan **pemberitahuan** kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, dalam hal ini tentunya termasuk Penggugat;

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat angka 25, angka 31, angka 32 dan angka 37 yang pada intinya me nyatakan bahwa lelang eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT belum ada peraturan pelaksanaannya sehingga sita eksekutorial yang terdapat dalam UU Hak Tanggungan mengacu pada Pasal 26 UUHT yaitu tunduk pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG serta harus dengan persetujuan Penggugat;

Dalil-dalil Pengugat yang demikian jelas keliru dan tidak berdasar hukum sama sekali serta menunjukkan bahwa Penggugat tidak dapat membedakan antara lelang eksekusi dengan sita eksekusi;

Dalil-dalil Penggugat di atas juga meunjukkan adanya pemahaman yang sesat dari Penggugat terhadap ketentuan lelang eksekusi, sehingga patut dikesampingkan;

Perlu Penggugat ketahui bahwa lelang agunan yang akan dilaksanakan Tergugat I dalam perkara aquo adalah lelang agunan **atas dasar Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT (Parate Eksekusi)**;

Pelaksanaan lelang eksekusi tersebut sudah memiliki payung hukum dan ketentuan hukum yang mengaturnya yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Hal tersebut sesuai Pasal 7 dan Pasal 8 Undang-undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan berikut penjelasannya yang menyatakan bahwa **peraturan yang ditetapkan oleh Menteri juga termasuk kategori peraturan perundang-undangan** yang diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

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

Perlu Tergugat I tegaskan kembali bahwa Lelang eksekusi yang akan dilakukan Tergugat adalah lelang eksekusi **atas dasar Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi)** bukan atas dasar title eksekutorial (Fiat Eksekusi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 UUHT, sehingga **TIDAK memerlukan ijin/perintah dari Ketua Pengadilan Negeri** dan sama sekali tidak tunduk pada cara yang diatur Pasal 224 HIR – 258 RBg seperti halnya lelang eksekusi *fiat eksekusi*;

Tidak diperlukannya perintah Ketua Pengadilan dalam pelaksanaan Parate Eksekusi adalah sesuai dengan pendapat Prof. Dr. St. Remy Sjahdeini, SH, dalam bukunya Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan - satu kajian mengenai Undang-undang Hak Tanggungan - Terbitan Alumni, Bandung Tahun 1999 hal. 46 yang menyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan **tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat**;

Pendapat senada juga disampaikan oleh beberapa ahli sebagaimana dikutip oleh Dr. Herowati Poesoko, SH.,MH. dalam bukunya Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT) terbitan LaksBang PRESSindo Yogyakarta halaman 248, yang menyatakan bahwa “kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, **tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri**”.

Terkait dengan pelaksanaan eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT, juga telah diterbitkan Surat Edaran dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : **SE-21/PN/1998** tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dan Surat Edaran Nomor: **SE-23/PN/2000**;

Dalam angka 1 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tersebut dikatakan :
“....Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu **tidak perlu ragu-ragu** lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan”;

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam angka 2 Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 yang menyatakan :

Halaman 29 dari 68 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pwt

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)



*"Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan **tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan** mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian";*

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas dasar Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi) tersebut juga tidak memerlukan persetujuan Penggugat selaku Pemberi Hak Tanggungan karena Parate Eksekusi tersebut merupakan HAK yang diberikan oleh Undang-undang kepada Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan, apalagi di dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan telah disepakati antara Pengugat dengan Tergugat bahwa:

"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas, dan;*
- f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;*

12. Bahwa Tergugat menolak dalil Petitum Gugatan Penggugat angka 3 dan angka 8 yang menyatakan agar lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat batal demi hukum;

Dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum serta menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki pemahaman yang benar



mengenai ketentuan lelang eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT sebagaimana Tergugat uraikan di atas;

Dengan telah dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan, menunjukkan bahwa secara yuridis lelang eksekusi atas objek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan sehingga SAH serta berkeuatan hukum mengikat dan **tidak dapat dibatalkan**;

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";

13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 26 s/d angka 28 yang pada intinya menyatakan nilai limit lelang eksekusi atas objek sengketa sebesar Rp950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) sangat tidak wajar dan jauh dari harga pasar;

Dalil Penggugat yang demikian jelas mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali serta penuh kebohongan sehingga patut dikesampingkan;

Dalam perkara a quo nilai limit lelang objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 02504/Ajibarang Kulon seluas 250m², atas nama Ahmad Darmawan terletak di Desa/Kelurahan Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas, JawaTengah bukan sebesar Rp950.000.000,00,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana didalilkan Penggugat tetapi lebih tinggi yaitu sebesar **Rp1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah)** sebagaimana tercantum dalam Pengumuman Lelang;

Penetapan Nilai Limit lelang tersebut juga sudah sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK tentang Lelang) dalam Pasal 44 dan Pasal 45 yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 44

- 1) *Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*
 - a. *penilaian oleh Penilai; atau;*
 - b. *penaksiran oleh Penaksir;*



- 2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;*
- 3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno;*
- 4) *dst...*

Pasal 45

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

1. *Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit **Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);***
2. *Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit **Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);** atau*
3. *bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia”;*

Di dalam Pasal 45 PMK tersebut di atas jelas disebutkan bahwa penggunaan Penilai Independen diperlukan apabila Nilai Limit lelang yang ditetapkan paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), oleh karenanya sebagai dasar penetapan nilai limit lelang objek sengketa, Tergugat telah menggunakan jasa Penilai independen (KJPP Doli Siregar & Rekan) untuk melakukan penilaian asset milik Penggugat sebelum dilaksanakan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

14. Bahwa Selanjutnya Tergugat juga menolak dalil Petitum angka 36 dan petitum angka 9 yang mendalilkan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum banding, *verzet*, kasasi;

Petitum yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak, karena sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA no. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:



“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”;

15. Bahwa Sebagaimana diatur dalam 1365 KUHPdata bahwa untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana 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;
- e) ada kesalahan (*schuld*);

Setelah membaca dalil posita gugatan Penggugat, maka tidak satu pun dalil yang dapat membuktikan bahwa Tergugat telah memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata sehingga gugatan Penggugat terutama dalam Petitem angka 6 sudah seharusnya **ditolak**;

Sesuai dengan ketentuan tersebut maka Penggugat dalam mengajukan putusan serta merta harus menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi, tanpa jaminan tersebut maka tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

16. Bahwa Tergugat menolak tegas Dalil Posita Gugatan angka 38 dan petitem angka 7 yang memohon agar Tergugat dan Para Tergugat lainnya untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat;

Tergugat telah menjelaskan bahwa proses pemberian kredit, pengikatan Hak Tanggungan, hingga lelang eksekusi hak tanggungan sudah sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak ada perbuatan yang Tergugat lakukan dapat dikatakan dalam Perbuatan melawan hukum. Sehingga kerugian yang Penggugat maksud dalam dalil Posita angka 38 dan petitem angka 7 tidak disebabkan oleh perbuatan Tergugat;

17. Mengingat seluruh proses perjanjian kredit, pengikatan agunan dan eksekusi lelang Hak Tanggungan telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka sudah seharusnya Tergugat selaku kreditur yang beriktikad baik, sudah selayaknya mendapatkan perlindungan hukum yang semestinya dan karenanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh posita dan petitum gugatan Penggugat sudah seharusnya untuk ditolak dan tidak perlu untuk dipertimbangkan;

Maka : Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat I hanya akan menjawab hal-hal yang berkaitan dengan tugas dan kewenangan Turut Tergugat I namun bukan berarti Turut Tergugat I membenarkan dalil-dalil Penggugat dimaksud;
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaksanakan lelang atas objek sengketa *a quo*;
4. Bahwa di dalam dalilnya tersebut, Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat I telah melaksanakan lelang atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 atas nama Ahmad Darmawan luas 250 m² yang terletak di Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas, atas permohonan dari Tergugat tanpa persetujuan dari Penggugat;
5. Bahwa pelaksanaan lelang atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 atas nama Ahmad Darmawan luas 250 m² yang terletak di Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas, sebagaimana telah Turut Tergugat I kemukakan pula di atas, bahwa sesuai dengan 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. Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepada

Halaman 34 dari 68 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pwt

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)



Turut Tergugat I sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Oleh karena itu, Turut Tergugat I yang bertindak sebagai perantara lelang dalam pelaksanaan lelang terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 atas nama Ahmad Darmawan luas 250 m² yang terletak di Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas tersebut jelas-jelas bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena Turut Tergugat I hanya melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan kepada Turut Tergugat I;

6. Bahwa lelang terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 atas nama Ahmad Darmawan luas 250 m² yang terletak di Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas tersebut nyata-nyata juga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karena dalam pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* sama sekali tidak terdapat unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

7. Bahwa lelang terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 atas nama Ahmad Darmawan luas 250 m² yang terletak di Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas dimaksud nyata-nyata tidak bertentangan dengan hukum, namun justru telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;

8. Bahwa lelang terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 atas nama Ahmad Darmawan luas 250 m² yang terletak di Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas tersebut merupakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang didasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

9. Bahwa lelang terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 atas nama Ahmad Darmawan luas 250 m² yang terletak di Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana berdasarkan pada fakta-fakta hukum sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 atas nama Ahmad Darmawan luas 250 m2 yang terletak di Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas tersebut merupakan barang jaminan utang (kredit) Penggugat kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Ajibarang (Tergugat) yang telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 19 tanggal 22 Agustus 2016, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 29 Agustus 2017, Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor 41 tanggal 31 Juli 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 505/2016 tanggal 19 September 2016, dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 07146/2016 tanggal 05 Oktober 2016;
- b) Bahwa berdasarkan surat nomor B.2702-KC.VII/ADK/08/2019 tanggal 05 Agustus 2019 hal Surat Peringatan (I) Pertama, surat nomor B.4419-KC.VII/ADK/11/2019 tanggal 13 November 2019 hal Surat Peringatan Kedua (II), surat Nomor B.60-KC.VII/ADK/01/2020 tanggal 06 Januari 2020 hal Surat Peringatan (III) Ketiga, Tergugat selaku Kreditur telah memperingatkan Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat, namun Penggugat tidak juga menyelesaikan kewajibannya;
- c) Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan, *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*;
- d) Bahwa selanjutnya Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan:
- ayat (2) *"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";*
- ayat (3) *"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah";*
- e) Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut di atas, dikarenakan Penggugat selaku Debitur tidak menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat dan tanah dengan

Halaman 36 dari 68 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 atas nama Ahmad Darmawan luas 250 m2 yang terletak di Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas tersebut merupakan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, maka Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melelang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 atas nama Ahmad Darmawan luas 250 m2 yang terletak di Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas tersebut;

f) Bahwa Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan selanjutnya mengajukan permohonan/permintaan pelaksanaan lelang atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 atas nama Ahmad Darmawan luas 250 m2 yang terletak di Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas dimaksud kepada Turut Tergugat I melalui surat Nomor B.4824-KC-VII/ADK/11/2020 tanggal 16 November 2020 hal Permohonan Lelang E Auction a/n. Sutarti dan Ahmad Darmawan;

g) Bahwa atas permohonan lelang Tergugat tersebut, Turut Tergugat I dengan surat Nomor S-179/WKN.09/KNL.08/2021 tanggal 26 Januari 2021 menyampaikan penetapan jadwal lelang kepada Tergugat sesuai dengan ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

h) Bahwa Tergugat selaku Penjual (Pemegang Hak Tanggungan) selanjutnya telah memberitahukan terlebih dahulu rencana pelaksanaan lelang tersebut kepada Penggugat sebagai Debitur/Tereksekusi melalui surat Nomor B.507/KC-VII/ADK/02/2021 tanggal 01 Februari 2021;

i) Bahwa pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 22327/2021 tanggal 22 Februari 2021 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;

j) Bahwa rencana pelaksanaan lelang juga telah diumumkan terlebih dahulu oleh Penjual (Tergugat) melalui Selebaran tanggal 27 Januari 2021 sebagai Pengumuman Pertama dan Surat Kabar Harian Merapi tanggal 11 Februari 2021 sebagai Pengumuman Kedua;

k) Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang tersebut, Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 124/44/2021 tanggal 26 Februari 2021 yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam pelaksanaan lelang tidak ada yang mengajukan penawaran;

Halaman 37 dari 68 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pwt

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)



10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 atas nama Ahmad Darmawan luas 250 m2 yang terletak di Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas tersebut nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga jelas-jelas bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaksanakan lelang permohonan Tergugat tanpa persetujuan Penggugat atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 atas nama Ahmad Darmawan luas 250 m2 yang terletak di Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas tersebut jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali;

Maka : berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut;

1. Bahwa berdasarkan catatan buku tanah yang ada pada **Turut Tergugat II** adalah:

- a. Bahwa pada saat ini Sertipikat Hak Milik No. 2504 Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang tercatat atas nama Ahmad Darmawan dengan penerbitan tanggal 15/08/2013, Surat Ukur tanggal 18/06/2013 No. 00016/Ajibarang Kulon/2013, seluas : 250 m2;
- b. Kemudian ada catatan Pengecekan Sertipikat dan telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Tanah;
- c. Bahwa kemudian dipasang Hak Tanggungan Nomor 7987, Tahun 2013, Peringkat I, Notaris Rubiyanto, Nomor 230/2013, tanggal 10/10/2013 pada PT. Bank BNI Syariah berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta;



d. Kemudian ada pencatatan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor PWK/08/793/R/2016, tanggal 22/08/2016 dari PT.Bank BNI Syariah Kantor Cabang Purwokerto dan Hak Tanggungan Nomor 0798/2013 dihapus;

e. Selanjutnya ada catatan Pengecekan Sertipikat dan telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Tanah;

f. Bahwa kemudian dipasang Hak Tanggungan kembali dengan Nomor 07146/2016, Perringkat I, dengan APHT/PPAT Maria Handayani Sumargo, S.H., Nomor 505/2016, tanggal 19/09/2016 pada PT. Bank BRI (Persero) Tbk. di Jakarta Pusat;

g. Selanjutnya dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;

2. Bahwa proses-proses tersebut telah sesuai dengan prosedur yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria / Ka. BPN No.3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

3. Bahwa atas Posita Angka 34 ***"Bahwa menurut hukum mengenai perkara antara TERGUGAT dengan Penggugat adalah merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada orang tua PENGGUGAT selaku PENJAMIN dan pemilik/ atas nama jaminan"***;

Atas hal tersebut diatas apakah orang tua **Penggugat** sebagai penjamin atas obyek jaminan atau pemilik obyek perkara yaitu **Penggugat** yang namanya terdaftar pada data kami (**Turut Tergugat II**) sebagai pemilik obyek perkara?;

Bahwa terhadap hal tersebut diatas terdapat ketidak jelasan (Obscuur) tentang siapa yang bertindak sebagai peminjam. Orang tua Penggugat atau Penggugat;

4. Bahwa gugatan **Penggugat** Kabur (Obscuur Libel) karena dalam gugatannya tidak menyebutkan batas-batas bidang tanah yang dimilikinya maka berdasarkan yurisprudensi Putusan MA No.1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima; Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, **Turut Tergugat II** mohon dengan hormat agar Majelis Hakim berkenan memutuskan ;



1. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima;
2. Menghukum **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT III SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*);

1. Bahwa permasalahan dalam gugatan a quo adalah terkait hubungan hukum Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat III tidak ada kaitanya dengan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat karena Turut Tergugat III bukan merupakan pihak dalam perjanjian kredit a quo;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian;
4. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan "...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.." (vide M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, hlm. 115);
5. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa "...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...";
6. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Turut Tergugat III



tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat;

7. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat III dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat III dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*);

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III telah salah alamat (*error in persona*), oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Turut Tergugat III, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA;

9. Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat III yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini;

10. Bahwa Turut Tergugat III menolak semua dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III;

11. Bahwa Turut Tergugat III adalah lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK) (vide Pasal 6 s.d. 9 UU OJK);

12. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa ruang lingkup pengawasan OJK hanyalah terhadap kegiatan di dalam sektor jasa keuangan, yang masing-masing pada sektor jasa keuangan dimaksud memiliki undang-undang tersendiri (antara lain: disektor Perbankan didasarkan atas UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Pelaksanaannya), sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 5 jis. Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 huruf a dan b UU OJK);

13. Bahwa selain itu, Turut Tergugat III perlu menjelaskan pengaturan terkait pemberian kredit oleh Bank didasarkan Pasal 6 ayat 1 huruf b Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mengatur bahwa memberikan kredit adalah salah satu usaha bank.



14. Bahwa terkait kegiatan pemberian kredit, berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan bagi Bank Umum (untuk selanjutnya disebut dengan POJK SOP Bank) telah diatur bahwa bank wajib memiliki *Standard Operating Procedure* (SOP) sebagai pedoman pemberian kredit atau pembiayaan yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat;

15. Bahwa terkait proses persetujuan pemberian kredit, berdasarkan Bab IV Lampiran POJK SOP Bank, pada pokoknya diatur bahwa dalam proses persetujuan kredit atau pembiayaan sekurang-kurangnya Bank harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit atau pembiayaan, yang kemudian dilakukan analisis;

16. Bahwa terhadap pencairan kredit atau pembiayaan atas kredit atau pembiayaan yang disetujui harus didasarkan prinsip sebagai berikut:

- 1) *Bank hanya menyetujui apabila seluruh syarat-syarat yang ditetapkan dalam persetujuan dan pencairan kredit atau pembiayaan telah dipenuhi oleh pemohon kredit atau pembiayaan;*
- 2) *Sebelum pencairan kredit atau pembiayaan diajukan bank harus memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit atau pembiayaan telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank;*

(*vide* Bab IV Huruf G Lampiran POJK SOP Bank);

17. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, terbukti dalam proses persetujuan kredit atau pembiayaan, Bank sekurang-kurangnya harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit atau pembiayaan, yang kemudian dilakukan analisis kredit atau pembiayaan;

18. Bahwa selain itu, nilai perjanjian, suku bunga, dan jangka waktu atas kredit atau pembiayaan dimaksud telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat. Hal ini menunjukkan bahwa dalam pengikatan perjanjian kredit dimaksud beserta jaminannya, Turut Tergugat III tidak terkait dan tidak terlibat melainkan hanya atas kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat;



19. Bahwa dengan demikian, kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan Bank yang sepatutnya tercantum dalam (SOP), dan bukan pada Turut Tergugat III selaku Otoritas Pengawas dan Pengatur Perbankan;
20. Bahwa dengan demikian terbukti, terkait pemberian kredit, penentuan SOP, serta suku bunga, Turut Tergugat III tidak terlibat secara langsung pada kegiatan operasional perbankan sehari-hari (*day to day operation*) atas setiap hubungan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya, sehingga terbukti Turut Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum in casu permasalahan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat;
21. Bahwa perlu Turut Tergugat III informasikan pula kepada Majelis Hakim, dalam hal Penggugat sebagai konsumen merasa dirugikan oleh tindakan sebuah lembaga jasa keuangan, dalam hal ini perbankan (i.c Tergugat), maka Turut Tergugat III menyediakan mekanisme perlindungan konsumen yang pengaturannya telah dituangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK Perlindungan Konsumen);
22. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan OJK tersebut, Pelaku Jasa Keuangan memiliki kewajiban untuk memiliki dan melaksanakan mekanisme pelayanan dan penyelesaian pengaduan bagi Konsumen yang wajib diberitahukan kepada Konsumen (vide Pasal 32 ayat (1) dan (2) POJK Perlindungan Konsumen);
23. Bahwa faktanya, sampai saat ini Turut Tergugat III belum pernah menerima pengaduan dari Penggugat dalam bentuk apapun terkait dengan perkara a quo;
24. Dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK Perlindungan Konsumen, Otoritas Jasa Keuangan tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen;
25. Bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta dan ketentuan-ketentuan hukum tersebut diatas, terbukti bahwa dalil Penggugat adalah tidak berdasar dan keliru sehingga mohon Majelis Hakim dalam perkara a quo menolak seluruh dalil Penggugat terhadap Turut Tergugat III;



26. Bahwa dalam kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, Turut Tergugat III terbukti tidak ada kaitannya secara hukum. Dengan demikian, sudah sepatutnya Turut Tergugat III dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas *point d'interet point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat sepanjang kepada Turut Tergugat III ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat III dan mengeluarkan Turut Tergugat III dari perkara *a quo*;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat III tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat III dan mengeluarkan Turut Tergugat III dari perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau;

ex aequo et bono (mohon putusan yang seadil-adilnya);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat serta Para Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

- 1.-----F
otokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK 3302140303640003, Nama Ahmad Darmawan, diberi tanda P-1;
- 2.-----F
otokopi Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diberi tanda P-2;
- 3.-----F
otokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banyumas, Kecamatan Ajibarang, Desa Ajibarang Kulon, Nama Pemegang Hak Ahmad Darmawan, diberi tanda P-3;

4.-----a

Fotokopi Surat Permohonan Kebijakanaksanaan Pembayaran/Penyelesaian Pinjaman tertanggal 30 Desember 2019, diberi tanda P-4a;

b Fotokopi Surat Permohonan Kebijakanaksanaan Pembayaran/Penyelesaian Pinjaman ke 2, tertanggal 16 Januari 2020, diberi tanda P-4b;

c.-----F

otokopi Surat Permohonan Kebijakanaksanaan Pembayaran/Penyelesaian Pinjaman ke 3, tertanggal 09 Maret 2020, diberi tanda P-4c;

d.-----F

otokopi Surat Permohonan Kebijakanaksanaan Pembayaran/Penyelesaian Pinjaman ke 3, tertanggal 30 Juli 2020, diberi tanda P-4d;

5.-----F

otokopi Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, diberi tanda P-5;

6.-----F

otokopi Undang Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diberi tanda P-6;

7.-----F

otokopi Surat Keterangan Tanah Nomor 140/11/215/02/2021 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Ajibarang Kulon tanggal 15 Februari 2021, diberi tanda P-7;

8.-----F

otokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ajibarang, Nomor B.507-KC-VII/ADK/02/2021 tanggal 1 Februari 2021, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan, yang ditujukan kepada Sdr. Ahmad Darmawan, diberi tanda P-8;

9.-----F

otokopi Surat Rujukan FKTP BPJS Kesehatan Purwokerto tertanggal 8 Februari 2019, 11 November 2019, 11 Mei 2020, 13 Agustus 2020, dan Hasil Pemeriksaan Radiologi dari RSUD Ajibarang tanggal 15 Oktober 2020, diberi tanda P-9 ;

10.-----F

otokopi postingan penawaran Jual Tanah dan Bangunan di Media Sosial,

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)



diberi tanda P-10;

11.-----a

.

Fotokopi Slip Angsuran tanggal 17 Januari 2020 dan 20 Februari 2020, diberi tanda P-11a;

b Fotokopi Slip Angsuran tanggal 20 Maret 2020 dan 20 Mei 2020, diberi tanda P-11b;

c. Fotokopi Slip Angsuran tanggal 4 Mei 2020 dan 24 Juni 2020, diberi tanda P-11c;

d. Fotokopi Slip Angsuran tanggal 30 November 2020 dan 26 November 2020, diberi tanda P-11d;

e. Fotokopi Slip Angsuran tanggal 21 Desember 2020 dan 29 Januari 2021, diberi tanda P-11e;

12.-----F

otokopi Undang Undang Dasar Negara RI Pasal 28, diberi tanda P-12;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya/print outnya kecuali bukti bertanda P-3 dan P-4d yang telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya dan bukti-bukti surat tersebut telah dinazegelen oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

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

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit, Nomor 19, Tanggal 22 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Maria Haryani Ningrum Sumargo, S.H., Notaris di Kabupaten Banyumas, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit, Nomor 31, Tanggal 29 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Maria Haryani Ningrum Sumargo, S.H., Notaris di Kabupaten Banyumas, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Restrukturisasi Kredit, Debitur Tuan Ahmad Darmawan, Tanggal 31 Juli 2018, Nomor : 41, yang dibuat dihadapan Christina Ginawati, S.H., Notaris di Kabupaten Banyumas, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor: 357/2016 yang dibuat dihadapan Anastasia Ida Ediaty, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja wilayah Kabupaten Brebes, tanggal 13 September 2016, diberi tanda T-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00725, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Brebes, Kecamatan Paguyangan, Desa Pagojengan, Nama Pemegang Hak A. Darmawan, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 02682/2016, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Brebes, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 357/2016 yang dibuat dihadapan Anastasia Ida Edianti, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja wilayah Kabupaten Brebes, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02504, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Ajibarang, Desa Ajibarang Kulon, Nama Pemegang Hak Ahmad Darmawan, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 07146/2016, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Berkedudukan di Jakarta dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 505/2016 yang dibuat dihadapan Maria Haryani Ningrum Sumargo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja wilayah Kabupaten Banyumas, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ajibarang, Nomor: B.2702KC.VII/ADK/08/2019, Tanggal 5 Agustus 2019, Perihal: Surat Peringatan (I) Pertama, yang ditujukan kepada Sdr. Ahmad Darmawan, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ajibarang, Nomor: B.4419KC.VII/ADK/11/2019, Tanggal 13 November 2019, Perihal: Surat Peringatan Kedua (II), yang ditujukan kepada Sdr. Ahmad Darmawan, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ajibarang, Nomor: B.60KC.VII/ADK/01/2020, Tanggal 06 Januari 2020, Perihal: Surat Peringatan (III) Ketiga, yang ditujukan kepada Sdr. Ahmad Darmawan, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ajibarang, Nomor: B.1028KC-VII/ADK/03/2020, Tanggal 4 Maret 2020 Perihal: Penjualan Agunan Sendiri, yang ditujukan kepada Sdr. Ahmad Darmawan, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ajibarang, Nomor: B.4824KC-VII/ADK/11/2020, Tanggal November 2020 Perihal: Permohonan Lelang E Auction A/N Sutarti dan

Halaman 47 dari 68 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pwt

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

Ahmad Darmawan, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan dan Lelang (KPKNL) Purwokerto dan Daftar Agunan dan Harga Limit Lelang Hak Tanggungan Debitur Kanca Ajibarang, diberi tanda T-13;

14. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: B.4826-KC.VII/ADK/11/2020 tanggal 16 November 2020 yang ditandatangani oleh Nama : Anto Hendra Wijaya, Jabatan Pemimpin Cabang BRI Ajibarang, diberi tanda T-14;

15. Fotokopi Surat Kuasa Pejabat Penjual No. B.4828-KC.VII/ADK/11/2020, Tanggal 16 November 2020 yang ditandatangani oleh Nama : Anto Hendra Wijaya, Jabatan Pemimpin Cabang BRI Ajibarang, diberi tanda T-15;

16. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ajibarang, Nomor : B.4829-KC.VII/ADK/11/2020, Perihal : Nomor Rekening Hasil Lelang, tanggal 16 November 2020, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, diberi tanda T-16;

17. Fotokopi Surat Pernyataan Yuridis No. B.4825-KC.VII/ADK/11/2020 tanggal 16 November 2020, yang ditandatangani oleh Nama : Anto Hendra Wijaya, Jabatan Pemimpin Cabang BRI Ajibarang, diberi tanda T-17;

18. Fotokopi Surat Keterangan Pejabat Penjual Nomor : B.4827-KC.VII/ADK/11/2020 tanggal 16 November 2020, yang ditandatangani oleh Nama : Anto Hendra Wijaya, Jabatan Pemimpin Cabang BRI Ajibarang, diberi tanda T-18;

19. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ajibarang, Nomor : B.4830-KC.VII/ADK/11/2021, Perihal : Perincian Sisa Hutang Nasabah, tanggal 16 November 2020, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, diberi tanda T-19;

20. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ajibarang, Nomor : B.4832-KC.VII/ADK/11/2020, Perihal : Pemberitahuan Rencana Lelang, tanggal 16 November 2020, yang ditujukan kepada Sdr. Ahmad Darmawan, diberi tanda T-20;

21. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor: 124/44/2021, Tanggal 26 Februari 2021, Pejabat Lelang : Feri Suryanto, S.E., Penjual : PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Ajibarang, diberi tanda T-21;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotokopi Surat dari KJPP Doli Siregar NO.LAP : 00380/2.0042-00/PI/07/0077/1/IX/2020 tanggal 17 September 2020 yang ditujukan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Ajibarang, Perihal: Penilaian Aset Milik Ahmad Darmawan, diberi tanda T-22;

23. Fotokopi Foto Dokumentasi Penandatanganan Akad Kredit Tahun 2016, 2017 dan 2018, diberi tanda T-23a, T-23b dan T-23.c;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya/print outnya dan bukti-bukti surat tersebut telah dinazegelen oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

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

1. Fotokopi Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Ajibarang, Nomor: B.4824KC-VII/ADK/11/2020, Tanggal November 2020 Perihal: Permohonan Lelang E Auction A/N Sutarti dan Ahmad Darmawan, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan dan Lelang (KPKNL) Purwokerto dan Daftar Agunan dan Harga Limit Lelang Hak Tanggungan Debitur Kanca Ajibarang, diberi tanda TT.I-1;

2. Fotokopi Surat dari Kepala Kantor Pelayanan dan Lelang (KPKNL) Purwokerto Nomor: S-179/WKN.09/KNL.08/2021, Tanggal 26 Januari 2021, Perihal : Penetapan Jadwal Lelang an. Sutarti dan Ahmad Darmawan, yag ditujukan kepada Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) KC Ajibarang, diberi tanda TT.I-2;

3. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor: 124/44/2021, Tanggal 26 Februari 2021, Pejabat Lelang : Feri Suryanto, S.E., Penjual : PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Ajibarang, diberi tanda TT.I-3;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya/print outnya dan bukti-bukti surat tersebut telah dinazegelen oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 2504, Provinsi : Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan : Ajibarang, Desa Ajibarang Kulon, Nama Pemegang Hak Ahmad Darmawan, diberi tanda TT.II-1;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut berupa fotokopi bermeterai



cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan bukti surat tersebut telah dinazegelen oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya tidak menyampaikan bukti surat;

Menimbang bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat mengajukan bukti saksi sebagai berikut:

1. Karyono, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Pengugat kurang lebih sudah 23 (dua puluh tiga) tahun;
- Bahwa Penggugat mempunyai usaha showroom mobil yang terletak di ruko pribadi milik Penggugat di jalan lingkar Ajibarang sudah sekitar 7 (tujuh) tahun;
- Bahwa saksi tidak tahu untuk usaha ruko Penggugat modalnya darimana;
- Bahwa Penggugat mempunyai hutang di BRI namun saksi tidak tahu berapa jumlahnya dan yang menjadi jaminan rumah ruko/showroom milik Penggugat yang berada di Ajibarang dan tanah Penggugat yang berada di Bumiayu;
- Bahwa Penggugat pernah terkena stroke dan pernah dirawat di Rumah Sakit selama 1,5 bulan dan kondisi Penggugat masih berobat jalan;
- Bahwa setelah Penggugat terkena stroke menyebabkan usaha Penggugat mengalami penurunan drastis (tidak jalan/bangkrut) sehingga angsuran Penggugat ke BRI menjadi tidak lancar dan sekarang macet;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita katanya tanahnya yang menjadi jaminan hutang Penggugat di BRI mau dilelang tapi saksi tidak pernah lihat pengumuman lelangnya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada orang BRI yang datang ke rumah Penggugat karena rumah saksi jauh;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Cahyo Wiranto Wibowo, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa permasalahan Penggugat adalah angsuran kredit Penggugat di BRI mengalami kemacetan karena Penggugat mengalami stroke sehingga usahanya berhenti;
- Bahwa hutang Penggugat kurang lebih sejumlah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa yang menjadi jaminan hutang Penggugat di BRI adalah tanah milik Penggugat yang berada di Ajibarang dan Pegojengan Bumiayu;
- Bahwa pada saat dilakukan pelelangan Penggugat diberitahu;
- Bahwa Penggugat keberatan dengan lelang tanah jaminan milik Penggugat yang ada di Ajibarang Kulon dekat POM Bensin dengan luas sekitar 250 m2 yang ditempati oleh anak Penggugat;
- Bahwa dalam lelang tanah milik Penggugat yang ada di Ajibarang ditawarkan dengan harga 1,4 milyar padahal menurut Lurah Ajibarang harganya Rp.2,2 milyar;
- Bahwa Penggugat mempunyai itikad baik untuk melunasi hutangnya dengan jalan menjual asetnya yang ada di Pegojengan Bumiayu;
- Bahwa luas tanah Penggugat di Pegojengan kira kira lebar 148 meter persegi dan nilai tanahnya diatas 1 (satu) milyar dan menurut informasi dari Lurah Pegojengan harga pasarannya sekitar 1.5 milyar;
- Bahwa saksi ikut menawarkan tanah Penggugat di Pegojengan dengan harga 1,5 milyar karena ruko berada di pinggir jalan utama;
- Bahwa aksi tidak mengetahui perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak mengajukan bukti saksi

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan 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:

Halaman 51 dari 68 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pwt



Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat III dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Yang Diajukan Obscuur Libel (Kabur/Tidak Jelas);

- Bahwa pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan namun di dalam posita maupun petitum gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan secara jelas dan tegas bentuk perbuatan melawan hukum yang telah Tergugat lakukan, disamping itu gugatan Penggugat *a quo* juga mengandung inkonsistensi antara posita yang satu dengan posita yang lain dan antara posita dengan petitum sehingga membingungkan yang berakibat gugatan Penggugat mengandung cacat formil kabur dan tidak jelas (*obschuur libel*) maka sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak Tergugat;

- Bahwa penetapan nilai limit lelang atas objek sengketa bukan didasarkan atas penilaian sendiri oleh Tergugat melainkan atas dasar hasil penilaian dari Kantor KJPP Doli Siregar & Rekan selaku Penilai Independent yang telah melakukan penilaian sesuai dengan kompetensi dan kewenangan sehingga apabila Penggugat merasa dirugikan atas penetapan nilai limit terhadap objek lelang sudah seharusnya Kantor KJPP Doli Siregar & Rekan yang membuat penilaian aset juga diikutsertakan sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara *a quo* dan tidak diikutsertakannya Kantor KJPP Doli Siregar & Rekan dalam gugatan *a quo* sebagai pihak berakibat gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya **ditolak** atau setidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima** (*nietontvankelijke verklaard*);

3. Gugatan Penggugat Kepada Turut Tergugat III Salah Alamat (Error in Persona;

- Bahwa permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah terkait hubungan hukum Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Turut Tergugat III tidak ada kaitanya dengan perjanjian kredit tersebut karena tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat III dalam gugatan *a quo* sehingga Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat III dalam



perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*) berdasarkan hal di atas telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III telah salah alamat (*error in persona*) oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Turut Tergugat III selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 (satu) tersebut diatas, setelah mencermati surat gugatan Majelis Hakim berpendapat bahwa surat gugatan Penggugat sudah cukup jelas menguraikan dasar diajukannya gugatan dan surat gugatan telah memenuhi formulasi gugatan dengan lengkap seperti peristiwa hukum yang mendasari gugatan, hubungan hukum antara para pihak dan antara posita dengan petitum tidak terdapat pertentangan, berdasarkan hal tersebut eksepsi angka 1 (satu) tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 2 (dua) tersebut diatas, setelah mencermati surat gugatan Majelis Hakim berpendapat bahwa kewenangan untuk menentukan siapa-siapa yang akan ditarik sebagai Tergugat adalah ada pada Penggugat (Lihat Putusan MA No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971) dan Penggugat dalam surat gugatannya sudah sangat jelas menyebutkan siapa-siapa saja yang oleh Penggugat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tidak ditariknya Kantor KJPP Doli Siregar & Rekan selaku Tim Appraisal Independen sebagai pihak dalam perkara *a quo* tidak menyebabkan gugatan menjadi gugatan kurang pihak (*plurium litis consurtium*), berdasarkan hal tersebut eksepsi angka 2 (dua) tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 3 (tiga) tersebut diatas, setelah mencermati surat gugatan Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi angka 3 (tiga) sudah menyangkut materi atau pokok perkara sehingga eksepsi tersebut diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara (*vide* Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 935 K/Sip/1985 tanggal 30 September 1986, berdasarkan hal tersebut maka eksepsi angka 3 (tiga) tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat III sebagaimana pertimbangan diatas tidak beralasan untuk dikabulkan maka terhadap eksepsi-eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat dan Tergugat telah menjalin hubungan hukum yaitu Penggugat telah diberi pinjaman (kredit) oleh Tergugat namun dalam perjalanannya usaha Penggugat mengalami penurunan dan Penggugat mengalami jatuh sakit stroke sehingga berimbas pada Penggugat mengalami kesulitan dalam membayar angsuran kepada Tergugat sehingga kemudian Penggugat dipaksa untuk menandatangani restrukturisasi hutang namun Penggugat tetap masih belum dapat memberikan kewajibannya kemudian Tergugat memberikan surat peringatan kepada Penggugat namun Penggugat tetap belum mampu memberikan kewajibannya kemudian Tergugat melaksanakan lelang terhadap agunan/jaminan milik Penggugat melalui Turut Tergugat I dengan nilai limit lelang yang jauh dari harga pasar dan oleh karena Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan atau kuasa kepada Tergugat untuk meminta SKPT dan melaksanakan lelang jaminan/agunan milik Penggugat sehingga lelang yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I tidak sah dan telah nyata bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatig daad*);

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya Tergugat telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat dan untuk menjamin pelunasan kredit telah diserahkan jaminan 2 (dua) bidang tanah yang dibebani hak tanggungan kemudian Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat namun Tergugat masih beritikad baik membantu Penggugat agar dapat menyelesaikan kewajibannya dengan merestrukturisasi kredit Penggugat dan setelah restrukturisasi awalnya Penggugat melaksanakan kewajibannya namun kemudian Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sehingga kreditnya menjadi menunggak dan macet dan Tergugat telah diberikan surat-surat peringatan namun tidak digubris dan tidak ada itikad baik atau upaya nyata dari Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya sehingga kemudian Tergugat mengambil upaya penyelesaian kredit macet sesuai haknya selaku Pemegang Hak Tanggungan yaitu melakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Turut Tergugat I sehingga lelang eksekusi hak tanggungan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sehingga sah serta berkekuatan hukum dan tidak dapat dibatalkan oleh karena tidak ada satu dalilpun yang dapat membuktikan bahwa Tergugat telah memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

Halaman 54 dari 68 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pwt

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 Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap tanah atas nama Penggugat yang menjadi jaminan hutang (kredit) Penggugat kepada Tergugat telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga jelas-jelas bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2504 Desa Ajibarang Kulon Kecamatan Ajibarang tercatat atas nama Ahmad Darmawan dan sesuai Buku Tanah atas tanah tersebut telah dipasaang hak tanggungan dengan Nomor 07146/2016, Peringat I, dengan APHT/PPAT Maria Handayani Sumargo, S.H., Nomor 505/2016 tanggal 19/09/2016 pada PT. Bank BRI (Perserto) Tbk di Jakarta Pusat dan proses pencatatan dan pendaftaran telah sesuai dengan prosesur yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria / Ka BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa Turut Tergugat III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa dalam pengikatan perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat nilai perjanjian, suku bunga dan jangka waktu kredit atau pembiayaan telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, dengan demikian kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan Bank yang sepatutnya tercantum dalam SOP dan bukan pada Turut Tergugat III selaku Otoritas Pengawas dan Pengatur Perbankan dengan demikian terkait pemberian kredit, penentuan SOP serta suku Bunga Turut Tergugat III tidak terlibat secara langsung pada kegiatan operasional perbankan sehari-hari (day by day operation) atas setiap hubungan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya sehingga terbukti Turut Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit dimana Tergugat telah memberikan kredit kepada Penggugat dan untuk menjamin pembayaran kredit tersebut Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menyerahkan jaminan/agunan berupa 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat;

- Bahwa kemudian Penggugat mengalami kesulitan dalam melaksanakan kewajibannya yaitu membayar angsuran kepada Tergugat sehingga kemudian dilakukan restrukturisasi perjanjian kredit;
- Bahwa setelah dilakukan restrukturisasi perjanjian kredit Penggugat tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya yaitu membayar angsuran oleh karena itu Tergugat dengan perantaraan Turut Tergugat I melakukan lelang terhadap jaminan/agunan milik Penggugat;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut : *Apakah perbuatan Tergugat yang dengan perantaraan Turut Tergugat I melaksanakan lelang terhadap tanah yang menjadi jaminan/agunan hutang (kredit) Penggugat kepada Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum (onrecrematig daad)?;*

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-1, T-5, P-3/T-7/TT.II-1 dan T-23a membuktikan bahwa Tergugat selaku Pihak Pertama dan Penggugat serta Ny. Saerah (istri Penggugat) selaku Pihak Kedua telah saling setuju dan berjanji untuk mengadakan perjanjian kredit dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Kredit, Tanggal 22 Agustus 2016, Nomor 19, yang dibuat dihadapan Maria Haryani Ningrum Sumargo, S.H., Notaris di Purwokerto, dimana dalam hal Jaminan Kredit, Pasal 17 disebutkan:

"Untuk menjamin lebih jauh pembayaran kembali sebagaimana mestinya segala sesuatu yang atas kekuatan akta ini atau karena apapun juga harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama baik karena pokok hutang maupun karena bunga-bunga, provisi, biaya-biaya serta beban-beban lainnya, maka

1. *dengan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang akan dibuat Pihak Kedua memberikan jaminan kepada Pihak Pertama berupa Hak Tanggungan Peringkat Pertama, atas:*

- *Sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik nomor 00725, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Brebes, Kecamatan Paguyangan, Desa Pagojengan, seluas 148 m2 (seratus empat puluh delapan meter persegi tertulis atas nama A. Darmawan;*



2. dengan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang akan dibuat Pihak Kedua memberikan jaminan kepada Pihak Pertama berupa Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas:

- Sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik nomor 02504, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Ajibarang, Desa Ajibarang Kulon, seluas 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) tertulis atas nama Ahmad Darmawan.

demikian meliputi pula bangunan-bangunan yang sekarang ada di atasnya beserta turutan-turutannya dan/atau di kemudian hari didirikan di atas tanah-tanah itu dan segala sesuatu yang ada di atas tanah-tanah itu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah tersebut;

b. Dengan Surat Pernjanjian Penyerahan Hak Milik Atas Kepercayaan (Fiducia Barang) Model PJ-08 yang akan di buat di bawah tangan sesuai ketentuan Ban, berupa jaminan fidusia, atas:

- Persediaan barang dagangan milik Pihak Kedua yang perinciannya dan tempat penyimpanannya sebagaimana akan tercantum dalam Model PJ-08A;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-4 dan T-6 membuktikan bahwa atas jaminan/agunan kredit berupa 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00725, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Brebes, Kecamatan Paguyangan, Desa Pagojengan, seluas 148 m² (seratus empat puluh delapan meter persegi) tertulis atas nama A. Darmawan telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 357/2016 tanggal 13 September 2016, oleh Anastasia Ida Ediaty, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes yang kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 02682/2016, Peringkat: I (Pertama), untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Berkedudukan di Jakarta Jl. Jenderal Sudirman Nomor: 44-46 Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-8 membuktikan bahwa atas jaminan/agunan kredit berupa 1 (satu) bidang tanah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 02504, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Ajibarang, Desa Ajibarang Kulon, seluas 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) tertulis atas nama Ahmad Darmawan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 505/2016 tanggal 19 September 2016, oleh Maria Haryani Ningrum Sumargo, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas yang kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 07146/2016, Peringkat: I (Pertama), untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah), Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-2 dan T-23b membuktikan bahwa Tergugat selaku Pihak Pertama dan Penggugat serta Ny. Saerah (istri Penggugat) selaku Pihak Kedua telah saling setuju dan berjanji untuk mengadakan perjanjian kredit dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana tersebut dalam Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit, Tanggal 29 Agustus 2017, Nomor 31, yang dibuat dihadapan Maria Haryani Ningrum Sumargo, S.H., Notaris di Purwokerto;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-3 dan T-23c membuktikan bahwa Tergugat selaku Pihak Pertama dan Penggugat serta Ny. Saerah (istri Penggugat) selaku Pihak Kedua telah saling setuju dan berjanji untuk mengadakan perjanjian kredit dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Restrukturisasi Kredit, Debitur: Tuan Ahmad Darmawan, Tanggal 31 Juli 2018, Nomor 41 yang dibuat dihadapan Maria Haryani Ningrum Sumargo, S.H., Notaris di Purwokerto;

Menimbang bahwa bukti bertanda T-9 membuktikan bahwa Tergugat telah mengirimkan surat kepada Penggugat tertanggal 5 Agustus 2019 Perihal: Surat Peringatan (I) Pertama dan menurut catatan Tergugat total kewajiban kredit Penggugat yang harus segera diselesaikan oleh Penggugat posisi tanggal 5 Agustus 2019 adalah sejumlah Rp1.135.052.301,00 (satu milyar seratus tiga puluh lima juta lima puluh dua ribu tiga ratus satu rupiah) dan Penggugat diharap untuk segera menyelesaikan/melunasi kewajiban tersebut selambatnya tanggal 16 Agustus 2019;

Menimbang bahwa bukti bertanda T-10 membuktikan bahwa Tergugat telah mengirimkan surat kepada Penggugat tertanggal 13 November 2019 Perihal: Surat Peringatan Kedua (II) dan menurut catatan Tergugat total kewajiban kredit Penggugat yang harus segera diselesaikan oleh Penggugat posisi tanggal 13 November 2019 adalah sejumlah Rp1.181.711.543,00 (satu milyar seratus delapan puluh satu juta tujuh ratus sebelas ribu lima ratus empat



puluh tiga rupiah) dan Penggugat diharap untuk segera menyelesaikan/melunasi kewajiban tersebut selambatnya tanggal 27 November 2019;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-4a dan P-10 membuktikan bahwa Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat tertanggal 30 Desember 2019 yang isi pokoknya Penggugat mohon kepada Tergugat agar memberikan kebijaksanaan untuk menjual aset sendiri, memberikan kebijaksanaan pembayaran angsuran sesuai kemampuan dan kesanggupan dan apabila aset terjual akan segera Penggugat bayarkan pelunasan ke Tergugat dan setelah pelunasan mohon Tergugat mengeluarkan agunan milik Penggugat;

Menimbang bahwa bukti bertanda T-11 membuktikan bahwa Tergugat telah mengirimkan surat kepada Penggugat tertanggal 06 Januari 2020 Perihal: Surat Peringatan (III) Ketiga dan menurut catatan Tergugat total kewajiban kredit Penggugat yang harus segera diselesaikan oleh Penggugat posisi tanggal 06 Januari 2020 adalah sejumlah Rp1.205.330.122,00 (satu milyar dua ratus lima juta tiga ratus tiga puluh ribu seratus dua puluh dua rupiah) dan Penggugat diharap untuk segera menyelesaikan/melunasi kewajiban tersebut selambatnya tanggal 20 Januari 2020;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-4b dan P-10 membuktikan bahwa Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat tertanggal 16 Januari 2020 yang isi pokoknya Penggugat mohon agar Tergugat memberikan kebijaksanaan untuk menjual aset sendiri, memberikan kebijaksanaan pembayaran angsuran sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tiap bulan sesuai kemampuan dan kesanggupan dan apabila aset terjual akan segera Penggugat bayarkan pelunasan ke Tergugat dan setelah pelunasan mohon Tergugat mengeluarkan agunan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-11a membuktikan bahwa pada tanggal 17 Januari 2020 Penggugat telah menyetorkan uang titipan angsuran sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan pada tanggal 20 Februari 2020 Penggugat telah menyetorkan uang titipan angsuran sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);

Menimbang bahwa bukti bertanda T-12 membuktikan bahwa Tergugat telah mengirimkan surat kepada Penggugat tertanggal 04 Maret 2020 Perihal: Penjualan agunan sendiri dengan batas waktu penjualan yang diberikan oleh Tergugat sampai dengan tanggal 11 Maret 2020;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-4c dan P-10 membuktikan bahwa Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat tertanggal 09 Maret 2020 yang isi pokoknya Penggugat mohon agar Tergugat memberikan kebijaksanaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menjual aset sendiri, memberikan kebijaksanaan pembayaran angsuran sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tiap bulan sesuai kemampuan dan kesanggupan dan apabila aset terjual akan segera Penggugat bayarkan pelunasan ke Tergugat dan setelah pelunasan mohon Tergugat mengeluarkan agunan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-11b membuktikan bahwa pada tanggal 20 Maret 2020 Penggugat telah menyetorkan uang titipan angsuran sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) dan pada tanggal 20 Mei 2020 Penggugat telah menyetorkan uang titipan angsuran sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-11c membuktikan bahwa pada tanggal 05 Mei 2020 Penggugat telah menyetorkan uang titipan angsuran sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan pada tanggal 24 Juni 2020 Penggugat telah menyetorkan uang titipan angsuran sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-4d dan P-10 membuktikan bahwa Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat tertanggal 30 Juli 2020 yang isi pokoknya Penggugat mohon agar Tergugat memberikan kebijaksanaan untuk menjual aset sendiri, memberikan kebijaksanaan pembayaran angsuran sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tiap bulan sesuai kemampuan dan kesanggupan dan apabila aset terjual akan segera Penggugat bayarkan pelunasan ke Tergugat dan setelah pelunasan mohon Tergugat mengeluarkan agunan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-22 membuktikan bahwa KJPP Doli Siregar&Rekan atas permintaan dari Tergugat dan surat penawaran dari KJPP Doli Siregar&Rekan telah dilakukan penilaian terhadap aset yang berlokasi di Jalan Lingkar SPBU Ajibarang RT. 05 RW. 08 Desa Ajibarang Kulon, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, dengan kesimpulan bahwa Rp1.323.600.000,00 (satu milyar tiga ratus dua puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) Merupakan Nilai Pasar (Market Value) Objek Penilaian pada tanggal 26 Agustus 2020 dan Rp926.520.000,00 (sembilan ratus dua puluh enam ribu lima ratus dua puluh rupiah) Merupakan Nilai Likuidasi (Liquidation Value) obyek penilaian pada tanggal 26 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-13/TT.I-1, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-19 dan T-20 membuktikan bahwa Tergugat telah mengirimkan surat kepada Turut Tergugat I tertanggal 16 November 2020, Perihal: Permohonan Lelang E



Auction a/n Sutarti dan Ahmad Darmawan dan untuk keperluan tersebut dilampirkan dokumen pendukung berupa:

- Surat Pernyataan Yuridis Nomor: B.4825/KC.VII/ADK/11/2020 tanggal 16 November 2020 (bukti bertanda T-17);
- Surat Pernyataan Nomor: B.4826-KC.VII/ADK/11/2020 tanggal 16 November 2020 bukti bertanda T-14);
- Surat Keterangan Pejabat Penjual Nomor: B.4827-KC.VII/ADK/11/2020 tanggal 16 November 2020 (bukti bertanda T-18);
- Surat Kuasa Penjual Nomor: B.4828-KC.VII/ADK/11/2020 tanggal 16 November 2020 (bukti bertanda T-15);
- Surat Nomor: B.4829-KC.VII/ADK/11/2020 tanggal 16 November 2020 Perihal: Nomor rekening hasil lelang (bukti bertanda T-16);
- Surat Nomor: B.4830-KC.VII/ADK/11/2020 tanggal 16 November 2020 Perihal: Perincian sisa hutang nasabah (bukti bertanda T-19);
- Surat Nomor: B.4830-KC.VII/ADK/11/2020 tanggal 16 November 2020 Perihal: Pemberitahuan rencana lelang (bukti bertanda T-20);

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-11d membuktikan bahwa pada tanggal 26 November 2020 Penggugat telah menyetorkan uang titipan angsuran sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan pada tanggal 30 November 2020 Penggugat telah menyetorkan uang titipan angsuran sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-11e membuktikan bahwa pada tanggal 21 Desember 2020 Penggugat telah menyetorkan uang titipan angsuran sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan pada tanggal 29 Januari 2021 Penggugat telah menyetorkan uang titipan angsuran sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti bertanda TT.I-2 membuktikan bahwa Turut Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Tergugat tertanggal 26 Januari 2021, Perihal: Penetapan Jadwal Lelang a/n Sutarti dan Ahmad Darmawan yang pelaksanaannya ditetapkan pada Hari: Jumat, Tanggal; 26 Februari 2020, Batas Akhir Penawaran: pukul 10.00 WIB, Alamat Domain: <http://www.lelang.go.id>, Tempat Lelang: PT BRI (Persero) Tbk Cabang Ajibarang, Penetapan Pemenang: Setelah batas akhir penawaran;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-8 membuktikan bahwa Tergugat telah mengirimkan surat kepada Penggugat tertanggal 1 Februari 2021, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan dengan pelaksanaan lelang sebagai berikut : Hari: Jumat, Tanggal; 26 Februari 2020, Pukul: 10.00 WIB, Tempat: BRI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Cabang Ajibarang Jl. Raya Ajibarang Wetan No. 1 Ajibarang, Alamat
Domain: <http://www.lelang.go.id>;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-21/TT.I-3 membuktikan bahwa dalam pelaksanaan lelang agunan yang dilaksanakan pada Hari: Jumat, Tanggal: 26 Februari 2020, Pukul: 10.00 WIB, Tempat: BRI Kantor Cabang Ajibarang Alamat Domain: <http://www.lelang.go.id>, diperoleh hasil bahwa dalam pelaksanaan lelang tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-9 yang dikuatkan dengan keterangan saksi Karyono dan saksi Cahyo Wiranto Wibowo membuktikan bahwa Penggugat didiagnosa mengalami stroke sehingga Penggugat dirujuk ke dokter syaraf di Rumah Sakit Daerah Ajibarang;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-7 membuktikan bahwa Kepala Desa Ajibarang Kulon telah mengeluarkan Surat Keterangan Tanah Nomor: 140/11/215/02/2021 tanggal 15 Februari 2021 yang menerangkan bahwa sebidang tanah teraftar dalam petak D II Huruf C No. 2749 Persil 32 Kelas DII Luas 250 m2 dengan SHM No. 02504 dengan segala sesuatu yang berada diatasnya, dengan taksiran harga Tanah: Rp1.850.000.000,00 Bangunan: Rp350.000.000,00, Jumlah: Rp2.200.000.000,00;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan diatas sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ajaran perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan resepsi hukum perdata Indonesia yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menentukan, bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk dapat dikabulkannya tuntutan berdasarkan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) harus dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut;

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya unsur kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian itu;

Menimbang, bahwa pada mulanya perbuatan melawan hukum diartikan hanya semata-mata perbuatan yang melawan atau melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis saja. Tetapi sejak tanggal 31 Januari 1919 dalam putusan *Hoge*



Raad perbuatan melawan hukum mengalami perluasan makna yaitu mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut;

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders recht*);
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri (*recht splicht*);
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik (*zorgvuldigheid*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Kredit dan untuk menjamin pelunasan kredit dari Penggugat kemudian Penggugat menyerahkan jaminan/agunan berupa: 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00725, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Brebes, Kecamatan Paguyangan, Desa Pagojengan, seluas 148 m² tertulis atas nama A. Darmawan dan 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Ajibarang, Desa Ajibarang Kulon, seluas 250 m² tertulis atas nama Ahmad Darmawan dan atas bidang tanah yang menjadi jaminan/agunan kredit dari Penggugat tersebut telah dibebani hak tanggungan dan Kantor Pertanahan telah menerbitkan sertifikat hak tanggungan atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa Penggugat mengalami sakit stroke sehingga menyebabkan usaha Penggugat menurun dan hal tersebut berakibat Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kepada Tergugat sehingga kemudian Penggugat dan Tergugat membuat dan menandatangani Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit dan Akta Perjanjian Restrukturisasi Kredit;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Akta Perjanjian Kredit, Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit dan Perjanjian Restrukturisasi Kredit (bukti bertanda T-1, T-2 dan T-3), Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Perjanjian Kredit, Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit dan Perjanjian Restrukturisasi Kredit (bukti bertanda T-1, T-2 dan T-3) telah memenuhi semua syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata sehingga Akta Perjanjian Kredit, Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit dan Perjanjian Restrukturisasi Kredit (bukti bertanda T-1, T-2 dan T-3) tersebut mengikat



kepada para pihak yang membuatnya (Penggugat dan Tergugat) dan para pihak harus patuh kepada isi perjanjian yang dibuatnya tersebut sebagaimana dimaksud dan Pasal 1338 KUH Perdata, berdasarkan pertimbangan diatas maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat dipaksa untuk mendantangani restrukturisasi hutang adalah dalil yang tidak didukung dengan bukti-bukti yang cukup sehingga tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa setelah dilakukan Perjanjian Restrukturisasi Kredit, Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang kepada Tergugat sesuai dengan yang diperjanjikan (Penggugat telah melakukan cidera janji) sehingga kemudian Tergugat mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali namun setelah diberi surat peringatan Penggugat tetap tidak juga memenuhi kewajibannya membayar hutangnya kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa terhadap 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00725, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Brebes, Kecamatan Paguyangan, Desa Pagojengan, seluas 148 m2 tertulis atas nama A. Darmawan dan 1 (satu) bidang tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 02504, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Ajibarang, Desa Ajibarang Kulon, seluas 250 m2 tertulis atas nama Ahmad Darmawan telah dibebani hak tanggungan dan Kantor Pertanahan telah menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang didalamnya terdapat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan dengan adanya cidera janji dari Penggugat maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Tergugat selaku pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kuasanya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang kepada Tergugat sesuai dengan yang diperjanjikan (Penggugat telah melakukan cidera janji) kemudian Tergugat selaku pemegang hak tanggungan atas jaminan hutang berupa 1 (satu) bidang tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 02504, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Ajibarang, Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ajibarang Kulon, seluas 250 m² tertulis atas nama Ahmad Darmawan mengajukan permohonan lelang (eksekusi hak tanggungan) kepada Turut Tergugat I dan setelah Turut Tergugat I menerima permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kemudian Turut Tergugat I melakukan proses atau tahapan lelang dan melaksanakan lelang atas tanah yang menjadi jaminan hutang atas nama Ahmad Darmawan (Penggugat) tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan/agunan hutang atas nama Ahmad Darmawan (Penggugat) dengan nilai limit sejumlah Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) dan pada pelaksanaan lelang tanggal 26 Januari 2021 diperoleh hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan hal yang pada pokoknya bahwa nilai limit lelang atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 an. Ahmad Darmawan Luas 250 m² yang terletak di Kel/Desa Ajibarang Kulon RT 05 RW 08, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas yang ditentukan oleh Tergugat adalah tidak wajar dan sangat jauh dengan harga pasar sehingga hal ini jelas melanggar ketentuan terutama hukum kebiasaan, keputusan, dan norma yang berlaku dalam masyarakat sekitar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti nilai limit lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit atas nama Ahmad Darmawan (Penggugat) berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 an. Ahmad Darmawan Luas 250 m² yang terletak di Kel/Desa Ajibarang Kulon RT 05 RW 08, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas yang telah ditetapkan oleh Tergugat sejumlah Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) adalah diatas nilai pasar (market value) yang telah ditetapkan oleh Penilai Independen yang telah melakukan penilaian berdasar kompetensinya yaitu sejumlah Rp1.323.600.000,00 (satu milyar tiga ratus dua puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) sehingga menurut Majelis Hakim nilai limit lelang tersebut merupakan nilai yang dapat dipertanggungjawabkan sedangkan terhadap Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Ajibarang Kulon mengenai taksiran harga tanah menurut Majelis Hakim tidak dapat dijadikan dasar atau patokan karena tidak dibuat oleh pihak sesuai dengan kompetensinya oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan bahwa nilai limit lelang sangat jauh dengan harga pasar sehingga melanggar ketentuan terutama hukum kebiasaan, keputusan, dan norma yang berlaku dalam

Halaman 65 dari 68 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pwt

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)

Halaman 65



masyarakat sekitar adalah dalil tidak beralasan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam pelaksanaan penjualan lelang terhadap jaminan/agunan kredit atas nama Ahmad Darmawan (Penggugat) semua tahapan atau proses lelang telah dilakukan menurut prosedur atau tata cara yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Majelis Hakim tidak melihat ada prosedur lelang yang dilanggar oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam penjualan lelang terhadap jaminan/agunan kredit atas nama Ahmad Darmawan (Penggugat) bukanlah perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*) oleh karenanya pelaksanaan penjualan lelang terhadap jaminan/agunan kredit atas nama Ahmad Darmawan (Penggugat) harus dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*) dan dengan dinyatakan sah pelaksanaan lelang terhadap jaminan/agunan kredit atas nama Ahmad Darmawan (Penggugat) maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu petitum nomor 3, 6 dan 8 gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 dan angka 4, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat adalah pemegang hak tanggungan maka perbuatan menjual kembali melalui lelang terhadap agunan milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 an. Ahmad darmawan Luas 250 m2 yang terletak di Kel/Desa Ajibarang Kulon RT 05 RW 08, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas adalah hak dari Tergugat dan merupakan tugas dari Turut Tergugat I, berdasarkan pertimbangan diatas maka petitum angka 2 dan 4 tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 5, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat adalah pemegang hak tanggungan atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02504 an. Ahmad Darmawan Luas 250 m2 yang terletak di Kel/Desa Ajibarang Kulon RT 05 RW 08, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas sehingga guna keperluan lelang (eksekusi hak tanggungan) Tergugat berhak untuk meminta SKPT kepada Turut Tergugat II sehingga perbuatan Turut Tergugat II yang memberikan SKPT kepada Tergugat tanpa persetujuan atau melalui Surat Kuasa Khusus dari Penggugat adalah bukan merupakan hal yang dilarang oleh undang-undang, berdasarkan pertimbangan diatas maka petitum angka 5 tidak beralasan sehingga harus ditolak;



Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum-petitum sebagaimana pertimbangan diatas maka oleh karena petitum-petitum yang lain berkaitan dengan petitum-petitum yang sudah dipertimbangkan dan ditolak tersebut maka cukup beralasan apabila petitum selebihnya juga harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya seluruh petitum gugatan Penggugat maka dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan sesuai prinsip pihak yang kalah membayar biaya perkara, maka biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti baik berupa surat yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini dianggap dikesampingkan karena tidak bersifat *prima facie* dan atau tidak relevan dengan perkara ini;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1365 dan 1320 KUH Perdata, Pasal 163 H.I.R dan ketentuan pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp1.330.000,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto, pada hari **Senin tanggal 07 Juni 2021** oleh **Rios Rahmanto, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **Arief Yudiarto, S.H., M. H.**, dan **Lely Triantini, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusannya tersebut pada hari **Kamis tanggal 10 Juni 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Sri Pramulatsih, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I serta tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Ttd.

Ttd.

1. Arief Yudiarto, S.H., M.H.

Rios Rahmanto, S.H., M.H.,

Ttd.

2. Lely Triantini, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Sri Pramulatsih, S.H.

Perincian biaya :

| | | |
|---------------|-----------------------|----------------------|
| 1. | Biaya Pendaftaran | Rp30.000,00 |
| 2. | Biaya ATK | Rp50.000,00 |
| 3. | Biaya Panggilan | Rp1.150.000,00 |
| 4. | Biaya PNB | Rp40.000,00 |
| 5. | Biaya Sumpah | Rp40.000,00 |
| 6. | Biaya Meterai | Rp10.000,00 |
| 7. | Biaya Redaksi | <u>Rp10.000,00</u> + |
| Jumlah | Rp1.330.000,00 | |

(satu juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah);