



P U T U S A N
Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bms

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ZAQKI AULIA, Tempat, tanggal lahir, Purwokerto, 12 Agustus 1980, Umur 43 tahun, No. KTP 3302191208800001, Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, Alamat di RT. 002 RW. 002, Dusun Karang Bangkang, Desa Sokaraja, Tengah Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ROHADI, S.H., M.Si., KUSNO, S.H., TAUFIK NURADI, S.H.**, dan **SRI MARGIATI, S.H.** Kesemuanya Advokat dan Penasihat Hukum pada **Firma Hukum Rohadi, SH., M.Si. & Rekan**, dengan alamat Jl. Stasiun Gg.I RT.001, RW.001, Kelurahan Bantarsoka, Kecamatan Purwokerto Barat, Kabupaten Banyumas, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Februari 2023, sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **TAURIQ FARHAN**, Tempat, tanggal lahir, Banyumas, 22 April 1982, Umur 41 tahun, No. KTP 3302192204820001, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di RT. 002 RW. 003, Desa Sokaraja Tengah, Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas, sebagai Tergugat I;
2. **PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk. CABANG PURWOKERTO**, berkedudukan di Jl. Jend. Sudirman No. 463, Purwokerto, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, yang diwakili oleh Senior Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **EKO CAHYO PURNOMO, SH., M.H.** dan kawan-kawan, Team leader pada Regional Legal Team PT Bank Mandiri (Persero) Tbk region VII/Jawa 2, beralamat di Jalan Jend. Sudirman No. 463, Purwokerto, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Pebruari 2023, sebagai Tergugat II;

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 gugatan tanggal 9 Februari 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyumas pada tanggal 10 Februari 2023 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



1. Bahwa Sdr. UMAR BAWAZIR telah menikah dengan Sdri. ADILLAH di Kantor Urusan Agama Kecamatan Purwokerto Kabupaten Banyumas pada 11 Desember 1975 sebagaimana Kutipan Akta Nikah yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Purwokerto Kabupaten Banyumas Nomor : 246/12.75/1975.
2. Bahwa dalam perkawinannya, Sdr. UMAR BAWAZIR dan Sdri. ADILLAH dikaruniai 4 (empat) orang anak, yaitu :
 - a. **ZAQKI AULIA**, lahir di Purwokerto pada 12 Agustus 1980.
 - b. **TAURIQ FARHAN**, lahir di Banyumas pada 22 April 1982.
 - c. **RIZQIA YASMIN** lahir di Banyumas pada 04 Maret 1987
 - d. **KHALDA LUQYANA** lahir di Banyumas pada 22 Juli 1995
3. Bahwa Penggugat adalah salah satu anak dari Sdr. UMAR BAWAZIR dan merupakan kakak dari Tergugat I. Tergugat I melakukan Perjanjian Kredit dengan Tergugat II yaitu :
 - a. Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRP.PWT/0035/KMK12014 tertanggal 31 Mei 2016.
 - b. Perjanjian Kredit Investasi Nomor : CRO.PWT/0036/KI/2014 tertanggal 31 Mei 2016.
 - c. Perjanjian Kredit Investasi nomor : CRO.PWT/00371/KI/2014 tertanggal 31 Mei 2016.
4. Bahwa sebagai jaminan atas kredit yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II, Tergugat I menjaminkan tanah dan bangunan sebagai berikut :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 307 tanggal 23 Desember 1978 atas nama Oemar bin Salech Bauzir seluas 540 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : Jalan Purwokerto - Banyumas
 - Sebelah timur : Gt. No. 20/1964
 - Sebelah barat : Gt. No. 4/1964 dan Tanah Negara
 - Sebelah selatan : Gt. No. 21-1964
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 405 tanggal 16 Desember 1982 atas nama Umar bin Salech Bauzir seluas 421 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : Bapak Oemar bin Salech (SHM No. 307)
 - Sebelah timur : Ibu Umsiyati
 - Sebelah barat : Tanah Negara
 - Sebelah selatan : Tanah Negara



c. Sertifikat Hak Milik No. 00793 tanggal 21 September 1998 atas nama Umar Bawazir seluas 205 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Bapak Heri
- Sebelah timur : Bapak Awaludin
- Sebelah barat : Bapak Muhidin dan Bapak Oemar bin Salech
- Sebelah selatan : Bapak Slamet

Untuk selanjutnya disebut **Objek Sengketa**.

5. Bahwa objek sengketa sebagaimana disebutkan dalam posita 4 diatas masih menjadi milik Sdr. UMAR BAWAZIR dan Sdri. ADILLAH serta anak-anaknya dan bukan semata-mata milik Tergugat I saja.
6. Bahwa Penggugat baru mengetahui atas tanah dengan identitas tersebut di atas, ternyata akan di lelang berdasarkan Surat Nomor : MNR.RCR/REG.SMG.3942/2023 tertanggal 24 Januari 2024 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan atas nama TAURIQ FARHAN (Tergugat I), yang mana akan di lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto atas dasar adanya Permohonan dari Tergugat II.
7. Bahwa Penggugat dan keluarga tidak mengetahui terkait Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRP.PWT/0035/KMK12014 tertanggal 31 Mei 2016, Perjanjian Kredit Investasi Nomor : CRO.PWT/0036/KI/2014 tertanggal 31 Mei 2016, dan Perjanjian Kredit Investasi nomor : CRO.PWT/00371/KI/2014 tertanggal 31 Mei 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II, yang senyatanya secara prosedural hukum adalah cacat hukum serta bertentangan dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku, hal ini didasarkan atas adanya fakta hukum yakni atas :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 307 tanggal 23 Desember 1978 atas nama Oemar bin Salech Bauzir seluas 540 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : Jalan Purwokerto - Banyumas
 - Sebelah timur : Gt. No. 20/1964
 - Sebelah barat : Gt. No. 4/1964 dan Tanah Negara
 - Sebelah selatan : Gt. No. 21-1964
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 405 tanggal 16 Desember 1982 atas nama Umar bin Salech Bauzir seluas 421 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : Bapak Oemar bin Salech (SHM No. 307)
 - Sebelah timur : Ibu Umsiyati



- Sebelah barat : Tanah Negara
 - Sebelah selatan : Tanah Negara
- c. Sertifikat Hak Milik No. 00793 tanggal 21 September 1998 atas nama Umar Bawazir seluas 205 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
- Sebelah utara : Bapak Heri
 - Sebelah timur : Bapak Awaludin
 - Sebelah barat : Bapak Muhidin dan Bapak Oemar bin Salech
 - Sebelah selatan : Bapak Slamet

adalah harta keluarga yang belum dibagikan dan bukan semata-mata milik Tergugat I. Adanya Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRP.PWT/0035/KMK12014 tertanggal 31 Mei 2016, Perjanjian Kredit Investasi Nomor : CRO.PWT/0036/KI/2014 tertanggal 31 Mei 2016, dan Perjanjian Kredit Investasi nomor : CRO.PWT/00371/KI/2014 tertanggal 31 Mei 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II maka dapat menghilangkan hak anak-anak Sdr. UMAR BAWAZIR yang lainnya.

Bahwa Penggugat sebagai salah satu anak dari Sdr. UMAR BAWAZIR yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut pun tidak pernah dilibatkan dalam persetujuan perjanjian kredit yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II, maka oleh karenanya Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRP.PWT/0035/KMK12014 tertanggal 31 Mei 2016, Perjanjian Kredit Investasi Nomor : CRO.PWT/0036/KI/2014 tertanggal 31 Mei 2016, dan Perjanjian Kredit Investasi nomor : CRO.PWT/00371/KI/2014 tertanggal 31 Mei 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan jaminan objek sengketa tersebut harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.

8. Bahwa ketiga sertifikat asli sebagaimana tercantum dalam posita nomor 4 sekarang dalam penguasaan Tergugat II sebagai jaminan atas Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II yang cacat hukum, maka sudah sepatutnya menghukum Tergugat II untuk tunduk terhadap isi putusan ini, termasuk dalam hal menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun atas **Sertifikat Asli** atas tanah-tanah sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Milik No. 307 tanggal 23 Desember 1978 atas nama Oemar bin Salech Bauzir seluas 540 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
- Sebelah utara : Jalan Purwokerto - Banyumas
 - Sebelah timur : Gt. No. 20/1964
 - Sebelah barat : Gt. No. 4/1964 dan Tanah Negara
 - Sebelah selatan : Gt. No. 21-1964



- b. Sertifikat Hak Milik No. 405 tanggal 16 Desember 1982 atas nama Umar bin Salech Bauzir seluas 421 m² yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
- Sebelah utara : Bapak Oemar bin Salech (SHM No. 307)
 - Sebelah timur : Ibu Umsiyati
 - Sebelah barat : Tanah Negara
 - Sebelah selatan : Tanah Negara
- c. Sertifikat Hak Milik No. 00793 tanggal 21 September 1998 atas nama Umar Bawazir seluas 205 m² yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
- Sebelah utara : Bapak Heri
 - Sebelah timur : Bapak Awaludin
 - Sebelah barat : Bapak Muhidin dan Bapak Oemar bin Salech
 - Sebelah selatan : Bapak Slamet
9. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menjaminkan objek sengketa yang mana adalah harta keluarga yang belum di bagi tanpa persetujuan keluarga **patut dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum** yang merugikan Penggugat.
10. Bahwa oleh karena objek sengketa adalah harta keluarga yang belum di bagi dan bukan kepemilikan pribadi dari Tergugat I, maka atas perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II harus dinyatakan **batal demi hukum**.
11. Bahwa agar gugatan ini tidak illusionir, kabur dan tidak bernilai, dan demi memastikan agar Para Tergugat mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap :
- a. Sertifikat Hak Milik No. 307 tanggal 23 Desember 1978 atas nama Oemar bin Salech Bauzir seluas 540 m² yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
- Sebelah utara : Jalan Purwokerto - Banyumas
 - Sebelah timur : Gt. No. 20/1964
 - Sebelah barat : Gt. No. 4/1964 dan Tanah Negara
 - Sebelah selatan : Gt. No. 21-1964
- b. Sertifikat Hak Milik No. 405 tanggal 16 Desember 1982 atas nama Umar bin Salech Bauzir seluas 421 m² yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
- Sebelah utara : Bapak Oemar bin Salech (SHM No. 307)



- Sebelah timur : Ibu Umsiyati
 - Sebelah barat : Tanah Negara
 - Sebelah selatan : Tanah Negara
- c. Sertifikat Hak Milik No. 00793 tanggal 21 September 1998 atas nama Umar Bawazir seluas 205 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
- Sebelah utara : Bapak Heri
 - Sebelah timur : Bapak Awaludin
 - Sebelah barat : Bapak Muhidin dan Bapak Oemar bin Salech
 - Sebelah selatan : Bapak Slamet
12. Bahwa mengingat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, berdasarkan bukti – bukti otentik dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sehingga putusannya patut untuk dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lainnya dari Para Tergugat.
13. Bahwa atas uraian tersebut, maka sepatutnya juga terhadap diri Para Tergugat di hukum agar membayar biaya perkara yang timbul.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil sebagaimana Penggugat uraikan di atas, maka mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Banyumas untuk berkenan menerima Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini dan kemudian memeriksanya untuk selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat sebagai Penggugat yang baik dan benar serta beralasan hukum.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah menjaminkan objek sengketa yang mana adalah harta keluarga yang belum di bagi tanpa persetujuan keluarga adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat.
4. Menyatakan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRP.PWT/0035/KMK12014 tertanggal 31 Mei 2016, Perjanjian Kredit Investasi Nomor : CRO.PWT/0036/KI/2014 tertanggal 31 Mei 2016, dan Perjanjian Kredit Investasi nomor : CRO.PWT/00371/KI/2014 tertanggal 31 Mei 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II batal demi hukum.
5. Menyatakan objek sengketa atas :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 307 tanggal 23 Desember 1978 atas nama Oemar bin Salech Bauzir seluas 540 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :



- Sebelah utara : Jalan Purwokerto - Banyumas
 - Sebelah timur : Gt. No. 20/1964
 - Sebelah barat : Gt. No. 4/1964 dan Tanah Negara
 - Sebelah selatan : Gt. No. 21-1964
- b. Sertifikat Hak Milik No. 405 tanggal 16 Desember 1982 atas nama Umar bin Salech Bauzir seluas 421 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
- Sebelah utara : Bapak Oemar bin Salech (SHM No. 307)
 - Sebelah timur : Ibu Umsiyati
 - Sebelah barat : Tanah Negara
 - Sebelah selatan : Tanah Negara
- c. Sertifikat Hak Milik No. 00793 tanggal 21 September 1998 atas nama Umar Bawazir seluas 205 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
- Sebelah utara : Bapak Heri
 - Sebelah timur : Bapak Awaludin
 - Sebelah barat : Bapak Muhidin dan Bapak Oemar bin Salech
 - Sebelah selatan : Bapak Slamet
- adalah harta keluarga yang belum dibagi, dan Penggugat sebagai salah satu pihak yang berhak atas tanah tersebut.
6. Menyatakan batal demi hukum atas lelang yang dilakukan terhadap objek sengketa tersebut atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan lelang atas dasar Penggugat sebagai salah satu pemilik sah atas tanah sengketa.
7. Menghukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto untuk tunduk terhadap isi putusan ini, termasuk dalam hal menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun atas **Sertifikat Asli** atas :
- a. Sertifikat Hak Milik No. 307 tanggal 23 Desember 1978 atas nama Oemar bin Salech Bauzir seluas 540 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
- Sebelah utara : Jalan Purwokerto - Banyumas
 - Sebelah timur : Gt. No. 20/1964
 - Sebelah barat : Gt. No. 4/1964 dan Tanah Negara
 - Sebelah selatan : Gt. No. 21-1964
- b. Sertifikat Hak Milik No. 405 tanggal 16 Desember 1982 atas nama Umar bin Salech Bauzir seluas 421 m2 yang terletak di Desa Sokaraja



Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Bapak Oemar bin Salech (SHM No. 307)
- Sebelah timur : Ibu Umsiyati
- Sebelah barat : Tanah Negara
- Sebelah selatan : Tanah Negara

c. Sertifikat Hak Milik No. 00793 tanggal 21 September 1998 atas nama Umar Bawazir seluas 205 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Bapak Heri
- Sebelah timur : Bapak Awaludin
- Sebelah barat : Bapak Muhidin dan Bapak Oemar bin Salech
- Sebelah selatan : Bapak Slamet

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap :

a. Sertifikat Hak Milik No. 307 tanggal 23 Desember 1978 atas nama Oemar bin Salech Bauzir seluas 540 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Jalan Purwokerto - Banyumas
- Sebelah timur : Gt. No. 20/1964
- Sebelah barat : Gt. No. 4/1964 dan Tanah Negara
- Sebelah selatan : Gt. No. 21-1964

b. Sertifikat Hak Milik No. 405 tanggal 16 Desember 1982 atas nama Umar bin Salech Bauzir seluas 421 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Bapak Oemar bin Salech (SHM No. 307)
- Sebelah timur : Ibu Umsiyati
- Sebelah barat : Tanah Negara
- Sebelah selatan : Tanah Negara

c. Sertifikat Hak Milik No. 00793 tanggal 21 September 1998 atas nama Umar Bawazir seluas 205 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Bapak Heri
- Sebelah timur : Bapak Awaludin
- Sebelah barat : Bapak Muhidin dan Bapak Oemar bin Salech
- Sebelah selatan : Bapak Slamet

9. Menyatakan bahwa Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lainnya dari Para Tergugat.



10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Banyumas berpendapat lain mohon putusan yang seadil–adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan, Penggugat dan Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat I menghadap sendiri;

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 WAHYUNI PRASETYANINGSIH, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banyumas, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I tidak mengajukan jawaban;

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. **Eksepsi mengenai Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan (*Disqualificatoire*)**
 - a. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* menurut Penggugat adalah berkaitan dengan tanah berikut bangunan di atasnya dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas.
 - b. Bahwa nama pemegang hak yang tercatat dalam dokumen SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah dan telah tercatat pada Kantor



Pertanahan Kabupaten Banyumas adalah Sdr. Umar Bawazir (yang dalam sertifikat juga tercantum Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir), sehingga secara yuridis pemilik Obyek Sengketa tersebut adalah Sdr. Umar Bawazir (yang dalam sertifikat juga tercantum Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir) dan **bukan milik Penggugat.**

- c. Bahwa sesuai ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah diatur secara tegas bahwa **kepemilikan atas tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat atas nama pemiliknya atau dengan kata lain sertifikat tanah merupakan bukti yang terkuat terhadap kepemilikan atas sebidang tanah.**
- d. Bahwa sesuai Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.PWT/0035/KMK/2014 tanggal 20 Mei 2014, Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.PWT/0036/KI/2014 tanggal 20 Mei 2014 dan Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.PWT/0037/KI/2014 tanggal 20 Mei 2014, kesemuanya berikut addendum-addendumnya, ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat I dengan persetujuan Sdr. Fadillah selaku isteri dari Tergugat I (untuk selanjutnya disebut Perjanjian Kredit). Dengan demikian, berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut secara hukum **yang mempunyai hubungan hukum hutang piutang (kredit) dengan Tergugat II adalah Tergugat I selaku debitur dari Tergugat II.**

Hal ini **telah diakui oleh Penggugat** sebagaimana dalil Penggugat dalam Posita butir 3 gugatan *a quo*.

- e. Bahwa Penggugat dalam gugatan *quo* menuntut pelaksanaan lelang oleh Tergugat II adalah batal demi hukum, dimana **pelaksanaan lelang atas obyek agunan merupakan akibat hukum dari Perjanjian Kredit**, dikarenakan Tergugat I selaku Debitur dari Tergugat II tidak dapat memenuhi pembayaran kewajiban kreditnya pada Tergugat II sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.
- f. Bahwa dikarenakan materi gugatan juga menyangkut akibat hukum dari Perjanjian Kredit yang berupa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, terkait **kedudukan Tergugat I sebagai Debitur dari Tergugat II dan Sdr. Umar Bawazir (yang dalam sertifikat juga tercantum Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir) sebagai pemilik obyek lelang** berupa SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor



- 00793/Sokaraja Tengah, maka jelaslah bahwa **Penggugat tidak memiliki legal standing sebagai Penggugat dalam gugatan a quo.**
- g. Bahwa disamping itu, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 294.K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971, pada pokok amar pertimbangan hukumnya berbunyi sebagai berikut :
“Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang lain, sehingga gugatan yang secara salah diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.”
- h. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, **Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo karena secara hukum tidak mempunyai kepentingan dan hubungan hukum dengan obyek sengketa.** Oleh karenanya, Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyumas yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena diajukan oleh pihak yang tidak mempunyai kualitas dan/atau berkepentingan secara hukum.
3. **Eksepsi Gugatan Penggugat seharusnya diajukan secara Perlawanan dan bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**
- a. Bahwa Penggugat dalam Petitum butir 6 dan 7 gugatan a quo, berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek agunan berupa SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah.
- b. Bahwa pada saat surat gugatan Penggugat tertanggal 09 Pebruari 2023 dan didaftarkan pada Panitera Pengadilan Negeri Banyumas yang terregister dalam perkara Nomor 8/Pdt.G/2023/PN.Bms tanggal 10 Pebruari 2023, **pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek agunan a quo belum dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto atau lelang sedang dalam proses.**
- c. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Mei 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Sub Kamar Perdata Umum Angka 7 tentang Upaya Hukum Terlelang dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1281.K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 telah ditentukan bahwa dalam hal belum dilaksanakan Lelang oleh Kantor Lelang, maka **keberatan diajukan**



bukan melalui gugatan tetapi dengan bantahan/perlawanan (*verzet*).

- d. Untuk diketahui oleh Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyumas bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam memeriksa perkara serupa telah memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Jepara dalam pelaksanaan upaya hukum berupa perlawanan/*verzet*, hal ini dapat dilihat dalam bagian Tentang Pertimbangan Hukum paragraf pertama Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 44/Pdt.G/2019/PN.Jpa tanggal 05 Desember 2019 halaman 31 s/d 32, yang telah berkekuatan hukum tetap sejak tanggal 25 Desember 2019 sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa dengan membaca riwayat perkara gugatan Penggugat maka diketahui Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara a quo di Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 25 Juni 2019, **sedangkan proses lelang terhadap agunan milik Penggugat** baru akan dilaksanakan pada tanggal 28 Juni 2019, dan berdasarkan risalah lelang dalam pelelangan tersebut tidak ada yang melakukan penawaran, sehingga proses lelang terhadap hak tanggungan belum berhasil.*

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap proses lelang yang diajukan oleh Tergugat, Penggugat dapat mengajukan kembali perlawanan terhadap proses lelang apabila Tergugat mengajukan proses lelang kembali.

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat beralasan hukum maka beralasan untuk dikabulkan. Dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat tentang **gugatan keliru karena upaya hukum seharusnya berupa Perlawanan/Verzet.**”*

- e. Dengan demikian, upaya hukum yang diajukan Penggugat berupa gugatan dalam perkara a quo berkaitan dengan lelang eksekusi yang belum dilakukan merupakan upaya hukum yang keliru dan tidak tepat. Oleh karena itu, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyumas memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).
4. **Eksepsi mengenai Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**
- a. **Tidak diikutsertakan Sdr. Fadillah**
- 1) Bahwa salah satu tuntutan Penggugat dalam perkara a quo adalah Penggugat menuntut bahwa Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum.



2) Bahwa berdasarkan fakta hukum, penandatanganan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.PWT/0035/KMK/2014 tanggal 20 Mei 2014, Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.PWT/0036/KI/2014 tanggal 20 Mei 2014 dan Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.PWT/0037/KI/2014 tanggal 20 Mei 2014 yang kesemuanya berikut addendum-addendumnya **dilakukan oleh Tergugat I dengan persetujuan Sdr. Fadillah selaku isteri dari Tergugat I.**

3) Bahwa dengan demikian, seharusnya, Sdr. Fadillah diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, dengan tidak ditariknya Sdr. Fadillah sebagai pihak, maka gugatan perkara *a quo* menjadi kurang pihak.

b. Tidak diikutsertakannya Sdr. Umar Bawazir dan Sdr. Adillah

1) Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* pada prinsipnya adalah berkaitan penjaminan tanah dan bangunan atas nama Sdr. Umar Bawazir (yang dalam sertifikat juga tercantum Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir).

2) Bahwa dalam Posita butir 1 s/d 3 gugatan *a quo*, Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat merupakan salah satu anak dari hasil perkawinan Sdr. Umar Bawazir dan Sdr. Adillah.

3) Bahwa dengan demikian, seharusnya Sdr. Umar Bawazir dan Sdr. Adillah diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, dengan tidak ditariknya Sdr. Umar Bawazir dan Sdr. Adillah sebagai pihak, maka gugatan perkara *a quo* menjadi kurang pihak.

c. Tidak diikutsertakannya Sdr. Rizqia Yasmin dan Sdr. Khalda Luqyana

1) Bahwa Penggugat dalam perkara *a quo* pada prinsipnya mendalilkan bahwa tanah dan bangunan atas nama Sdr. Umar Bawazir (yang dalam sertifikat juga tercantum Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir) merupakan harta keluarga yang belum terbagi.

2) Bahwa dalam Posita butir 2 gugatan *a quo*, Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa selain Penggugat dan Tergugat I, dari hasil perkawinan Sdr. Umar Bawazir dan Sdr. Adillah dikaruniai 2 (dua) orang anak lainnya yaitu Sdr. Rizqia Yasmin dan Sdr. Khalda Luqyana.

3) Bahwa dengan demikian, seharusnya Sdr. Rizqia Yasmin dan Sdr. Khalda Luqyana diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a*



quo. Oleh karena itu, dengan tidak ditariknya Sdr. Rizqia Yasmin dan Sdr. Khalda Luqyana sebagai pihak, maka gugatan perkara *a quo* menjadi kurang pihak.

d. **Tidak diikutsertakannya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto**

- 1) Bahwa Penggugat dalam Posita butir 5 serta Petitum butir 6 dan 7 gugatan *a quo*, berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek agunan berupa SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah dan menghukum KPKNL untuk tunduk terhadap isi putusan perkara *a quo*.
- 2) Bahwa KPKNL Purwokerto perlu dijadikan pihak dalam perkara *a quo* dalam perkara *a quo*. Tergugat II berpendapat bahwa dengan tidak ditariknya KPKNL Purwokerto sebagai pihak maka KPKNL Purwokerto tidak dapat tunduk pada putusan dalam perkara *a quo*.
- 3) Bahwa dengan demikian, seharusnya KPKNL Purwokerto diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Oleh karenanya, dengan tidak ditariknya KPKNL Purwokerto sebagai pihak, maka gugatan perkara *a quo* menjadi kurang pihak.

5. **Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat *Premature***

- a. Bahwa Penggugat di dalam gugatan perkara *a quo* merumuskan dalil gugatan lelang atas tanah berikut bangunan diatasnya dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- b. Bahwa berdasar fakta, pada saat gugatan perkara *a quo* diajukan oleh Penggugat, **tidak terdapat agenda pelaksanaan lelang** yang dilaksanakan oleh Tergugat II melalui KPKNL Purwokerto. Dengan demikian, jelaslah bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah *premature* karena **lelang terhadap obyek sengketa belum dilaksanakan**.
- c. Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum diatas, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyumas yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena gugatan Penggugat *premature*.

II. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh Tergugat II dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar dapat termasuk pula sebagai dalil



dalam pokok perkara ini dan menolak dengan tegas semua dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat II.

2. Bahwa sebelum Tergugat II menyampaikan Jawaban terhadap gugatan Penggugat *a quo*, terlebih dahulu Tergugat II menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

a. Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan persetujuan Sdr. Fadillah selaku isteri dari Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit sebagai berikut :

- 1) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.PWT/0035/KMK/2014 tanggal 20 Mei 2014, dengan perubahan terakhir Addendum II tanggal 31 Mei 2016, limit kredit sebesar Rp 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 19 Mei 2021.
- 2) Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.PWT/0036/KI/2014 tanggal 20 Mei 2014, dengan perubahan terakhir Addendum II tanggal 31 Mei 2016, limit kredit sebesar Rp 877.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 19 Mei 2021.
- 3) Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.PWT/0037/KI/2014 tanggal 20 Mei 2014, limit kredit sebesar Rp 468.000.000,- (empat ratus enam puluh delapan juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 19 Mei 2021.

(selanjutnya disebut Perjanjian Kredit)

b. Bahwa disamping Perjanjian Kredit, Tergugat I dan Sdr. Fadillah telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) tertanggal 20 Mei 2014.

c. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II, Tergugat I telah menyerahkan agunan kepada Tergugat II berupa tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya dengan rincian sebagai berikut :

- 1) SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah a.n. Umar bin Salech Bauzir yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas.
- 2) SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah a.n. Oemar bin Salech Bauzir yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas
- 3) SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah a.n. Umar Bawazir yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas.



(Untuk selanjutnya disebut Obyek Agunan).

- d. Bahwa untuk memenuhi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit dan ketentuan hukum penjaminan sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan), maka terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana terbukti dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat I (Pertama) Nomor 004486/2014 tanggal 30 Juni 2014 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 704/2014 tanggal 16 Juni 2014 *jo* Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 615/2014 tanggal 22 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Nuning Indraeni, SH., PPAT di Kabupaten Banyumas.
- e. Dalam perjalanannya, Tergugat I tidak dapat menyelesaikan kreditnya dengan lancar, sehingga berdasarkan hal tersebut dan dengan mendasarkan pada itikad baik, maka Tergugat II selaku kreditur telah mengingatkan Tergugat I agar segera memenuhi kewajibannya dengan mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada Tergugat I, sebagaimana tercantum dalam surat-surat sebagai berikut :
 - 1) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.SMG/0304/2018 tanggal 05 Pebruari 2018 tentang Pemenuhan Kewajiban Saudara (Somasi I).
 - 2) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.SMG/0712/2018 tanggal 07 Maret 2018 tentang Pemenuhan Kewajiban Saudara (Somasi II).
 - 3) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.SMG/1041/2018 tanggal 16 April 2018 tentang Surat Peringatan Terakhir (Somasi III) dan Pernyataan Jatuh Tempo Seketika.
3. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat sebagaimana dalam Posita butir 5, 7 s/d 10 serta Petitum butir 2 s/d 5 yang pada intinya menyatakan bahwa Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat II dengan jaminan tanah berikut bangunan di atasnya dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah batal demi hukum karena tidak melibatkan dan tanpa mendapat persetujuan dari keluarga, dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa sebagaimana penjelasan dalam butir 2.a diatas, antara **Tergugat II dan Tergugat I dengan persetujuan Sdr. Fadillah selaku isteri dari Tergugat I telah sepakat mengikatkan diri secara bersama-sama untuk menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.PWT/0035/KMK/2014 tanggal 20 Mei 2014,**



Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.PWT/0036/KI/2014 tanggal 20 Mei 2014 dan Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.PWT/0037/KI/2014 tanggal 20 Mei 2014 yang kesemuanya berikut addendum-addendumnya.

- b. Bahwa sesuai ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah diatur secara tegas bahwa **kepemilikan atas tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat atas nama pemiliknya atau dengan kata lain sertifikat tanah merupakan bukti yang terkuat terhadap kepemilikan atas sebidang tanah.**
- c. Bahwa kepemilikan terhadap Obyek Agunan berupa SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas secara yuridis formal dan terdaftar di Kantor Pertanahan Banyumas sebagaimana tercantum dalam dokumen kepemilikan (sertifikat tanah) sebagai berikut :
 - 1) **SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, terdaftar nama pemegang hak adalah Oemar bin Salech Bauzir.**
 - 2) **SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah, terdaftar nama pemegang hak adalah Umar bin Salech Bauzir.**
 - 3) **SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah, terdaftar nama pemegang hak adalah Umar Bawazir.**
- d. Bahwa guna memenuhi ketentuan hukum penjaminan sesuai Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagaimana penjelasan dalam butir 2.d diatas terhadap Obyek Agunan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan berdasarkan SHT peringkat I Nomor 004486/2014 tanggal 30 Juni 2014 jo APHT Nomor 704/2014 tanggal 16 Juni 2014 jo SKMHT Nomor 615/2014 tanggal 22 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Nuning Indraeni, SH., PPAT di Kabupaten Banyumas, dimana **SKMHT telah ditandatangani oleh Sdr. Umar Bawazir (yang dalam sertifikat juga tercantum Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir) dan Sdr. Adillah.**
- e. Bahwa secara hukum syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPdata dinyatakan bahwa suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :
 - 1) **Sepakat**, dibuktikan bahwa penandatanganan Perjanjian Kredit dan SKMHT dilakukan tanpa paksaan dari pihak manapun.



- 2) **Cakap**, dibuktikan bahwa Tergugat I, Sdr. Fadillah, Sdr. Umar Bawazir dan Sdr. Adillah tidak termasuk ke dalam kriteria orang-orang yang tidak cakap menurut hukum sesuai pasal 1330 KUHPerdara.
- 3) **Mengenai hal atau obyek tertentu**, dimana dalam Perjanjian Kredit dan SKMHT telah diperjanjikan dengan jelas hak dan kewajiban para pihak.
- f. **Suatu sebab (causa) yang halal**, dimana perjanjian dalam rangka pemberian kredit (Perjanjian Kredit dan SKMHT) merupakan perjanjian yang diperbolehkan oleh undang-undang.
- g. Bahwa oleh karena Perjanjian Kredit dan SKMHT tersebut telah ditandatangani para pihak sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku dan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, maka **Perjanjian Kredit tersebut secara hukum adalah sah dan tidak dapat dibatalkan** karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai ketentuan pasal 1320 KUHPerdara.

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelaslah bahwa dalil-dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa Perjanjian Kredit dan perjanjian menjaminkan Obyek Agunan yang tidak melibatkan dan tanpa persetujuan keluarga **merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum**.

Oleh karenanya, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyumas agar tuntutan Penggugat yang menyatakan bahwa Perjanjian Kredit berikut addendumnya antara Tergugat I dan Tergugat II dengan jaminan Obyek Agunan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat **haruslah ditolak**.

4. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat Posita butir 8 yang pada intinya menyatakan bahwa lelang batal demi hukum serta SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah diserahkan kepada Penggugat, dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa sesuai fakta hukum yang ada sebagaimana penjelasan dalam butir 2.a diatas, Tergugat II dan Tergugat I dengan persetujuan Sdr. Fadillah selaku isteri dari Tergugat I telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit, dimana dalam Perjanjian Kredit berikut addendumnya telah diatur hak dan kewajiban yang telah disepakati dan harus direalisasikan oleh Penggugat, termasuk ketentuan mengenai pelaksanaan lelang bila Debitur (*in casu* Tergugat I) lalai dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit berikut addendumnya.



b. Bahwa sebagaimana penjelasan butir 3.e diatas menunjukkan bahwa Tergugat I tidak dapat menyelesaikan kreditnya dengan lancar kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II selaku kreditur yang beritikad baik telah memberikan kesempatan dan waktu yang cukup kepada Tergugat I bahkan disertai dengan surat pemberitahuan/peringatan kewajiban pertama, kedua dan ketiga. Namun demikian, itikad baik Tergugat II kepada Tergugat I tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat I yang terbukti Tergugat I tidak segera melakukan pembayaran kewajiban kredit kepada Tergugat II sehingga sesuai Surat Tergugat II Nomor Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.SMG/1041/2018 tanggal 16 April 2018 telah dinyatakan bahwa **Tergugat I telah default terhadap persyaratan kredit yang disepakati dan fasilitas kredit Tergugat I dinyatakan jatuh tempo seketika.**

c. Bahwa dalam Perjanjian Kredit telah diatur mengenai hak yang dimiliki oleh Bank (*in casu* Tergugat II) ketika terdapat kejadian wanprestasi dari Debitur (*in casu* Tergugat I), sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) dan (2) Perjanjian Kredit jo Pasal 15 ayat (2) dan (2) SUPK, sebagai berikut :

Pasal 13 ayat (1) dan (2) Perjanjian Kredit

"1. Debitur dianggap lalai jika terjadi salah satu hal atau lebih Kejadian Kelalaian tersebut pada ayat 1 Pasal 15 Syarat-Syarat Umum.

2. Sebagai akibat terjadinya kejadian kelalaian, Bank berhak untuk melaksanakan haknya sebagaimana disebutkan dalam ayat 2 Pasal 15 Syarat-Syarat Umum."

Pasal 15 ayat (1) dan (2) SUPK

"1. a. Jika menurut pendapat Bank, Debitur telah lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan Perjanjian Kredit dan atau Dokumen Agunan dan atau dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit, termasuk tetapi tidak terbatas pada, jika Jumlah Terhutang tidak dibayar atau tidak lunas dibayar pada waktu jatuh tempo atau tidak dibayar dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit; atau

*2. Jika terjadi salah satu Kejadian Kelalaian sebagaimana diatur ayat 1 pasal 15 ini, maka Bank berhak menyatakan Baki Debet Pokok jatuh tempo dan Jumlah Terhutang harus dibayar sekaligus lunas dan segera atas tagihan pertama Bank dan jika Debitur dan atau Penjamin dan atau Pemilik Barang agunan **tidak melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian Kredit dan***



atau Dokumen Agunan, maka Bank berhak mengeksekusi Agunan serta mengambil setiap tindakan hukum yang berhak diambil oleh Bank.”

Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) dan (2) Perjanjian Kredit *jo* Pasal 15 ayat (1) dan (2) SUPK telah jelas mengatur bahwa Bank (*in casu* Tergugat II) berhak menyatakan kewajiban kredit jatuh tempo dan jumlah hutang harus dibayar sekaligus lunas dan segera jika Debitur (*in casu* Tergugat I) tidak melaksanakan pembayaran kewajiban kredit berdasarkan Perjanjian Kredit, maka **Bank (*in casu* Tergugat II) berhak mengeksekusi terhadap agunan serta mengambil tindakan hukum.**

- d. Bahwa sesuai fakta hukum yang ada sebagaimana penjelasan dalam butir 2.d diatas, terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana terbukti dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat I (Pertama) Nomor 004486/2014 tanggal 30 Juni 2014 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 704/2014 tanggal 16 Juni 2014 *jo* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 615/2014 tanggal 22 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Nuning Indraeni, SH., PPAT di Kabupaten Banyumas.
- e. Bahwa berdasarkan pada Pasal 2 dash keempat APHT diatur bahwa ***pemilik agunan telah berjanji :***
- “jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, 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 Debitur tersebut di atas; dan*



f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

- f. Bahwa sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur :
“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.”
- g. Bahwa dikarenakan Tergugat I selaku debitur dari Tergugat II telah lalai dan tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit berikut addendumnya yang telah disepakati oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka **sangatlah beralasan dan berdasar hukum apabila Tergugat II melaksanakan lelang terhadap Obyek Agunan melalui KPKNL Purwokerto dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit Tergugat I pada Tergugat II.** Oleh karenanya, sehingga Tergugat II layak mendapat perlindungan hukum sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2935K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :
“Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan beritikad baik wajib dilindungi.”

Dengan demikian, pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Agunan melalui KPKNL Purwokerto yang telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang, Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT), Perjanjian Kredit dan SUPK. Oleh karenanya, sesuai ketentuan Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur secara tegas bahwa **lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan**, sehingga Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

5. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat Petitum butir 6 yang pada intinya menyatakan bahwa SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah diserahkan kepada Penggugat, dengan alasan sebagai berikut :
- a. Bahwa sesuai penjelasan dalam butir 2.e tersebut diatas, fasilitas kredit atas nama Tergugat I pada Tergugat II belum lunas. Oleh karenanya, **penyerahan atas agunan a quo dapat dilaksanakan**



apabila fasilitas kredit atas nama Tergugat I telah dinyatakan lunas oleh Tergugat II.

Hal tersebut itu sejalan dengan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, sebagaimana tercantum dalam bagian Tentang Pertimbangan Hukum *dash* kedua Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 292/Pdt.G/2013/PN.Bks. tanggal 22 April 2014 halaman 40, sebagai berikut :

“Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa penyerahan sertifikat tersebut bergantung pada pelunasan kredit Tergugat kepada Turut Tergugat, artinya baru dapat dilaksanakan jika Tergugat telah melunasi kreditnya kepada Turut Tergugat.”

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi *a quo* telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 374/PDT/2014/PT.Bdg. tanggal 16 Oktober 2014, yang amarnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi. Bahwa para pihak tidak ada yang mengajukan upaya hukum kasasi, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut telah mengikat dan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

- b. Bahwa berkaitan dengan tuntutan Penggugat sesuai fakta hukum sebagaimana dijelaskan dalam butir 2.c diatas, nama pemegang hak yang tercantum dalam dokumen SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas adalah Sdr. Umar Bawazir (yang dalam sertifikat juga tercantum Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir), sehingga **secara yuridis formal Obyek Sengketa tersebut adalah milik Sdr. Umar Bawazir** (yang dalam sertifikat juga tercantum Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir).

Dengan demikian, terhadap tuntutan Penggugat agar SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah diserahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban **haruslah ditolak** karena **Tergugat II hanya akan menyerahkan Obyek Sengketa apabila fasilitas kredit atas nama Tergugat I telah dinyatakan lunas oleh Tergugat II dan kepada pihak yang secara yuridis sebagai pemegang hak atas SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah.**

6. Bahwa tuntutan sita jaminan Penggugat harus ditolak karena sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang dalam pertimbangannya



menyatakan bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan *conservatoir beslag*. Oleh karenanya, terhadap tanah dan bangunan yang telah dipasang Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan dan untuk itu, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar Posita butir 11 dan Petitum butir 8 gugatan Penggugat *a quo* haruslah ditolak.

7. Bahwa tuntutan Penggugat sesuai Posita butir 12 dan Petitum butir 9 yaitu agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada upaya hukum lainnya sepatutnya ditolak karena bertentangan dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 *jo* SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 *jo* Pasal 54 Rv.
8. Bahwa posita gugatan yang tidak ditanggapi oleh Tergugat II agar dinyatakan ditolak karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat II.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyumas yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* berkenan memutuskan hal – hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyumas mempunyai pendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat II telah pula mengajukan duplik, sedangkan Tergugat I tidak mengajukan duplik, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

- P-1 tentang fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3302191208800001, atas nama ZAQKI AULIA, tertanggal 06-07-2021;
- P-2 tentang fotokopi Pernyataan Wanprestasi (*Default*), dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., kepada Sdr. Tauriq Farhan, tertanggal 18 Februari 2022;
- P-3 tentang fotokopi Eksekusi Agunan kredit an. Tauriq Farhan, dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., kepada Sdr. Umar Bawazir, tertanggal 18 Oktober 2022;



- P-4 tentang fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. Tauriq Farhan, dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., kepada Sdr. Umar Bawazir/Oemar bin Salech Bauzir, tertanggal 24 Januari 2023;
- P-5 tentang fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik, No. 307, Desa Sokaraja Tengah, Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, atas nama pemegang hak OEMAR bin SALECH BAUZIR, tertanggal 19 Desember 1978;
- P-6 tentang fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik, No. 405, Desa Sokaraja Tengah, Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, atas nama pemegang hak UMAR bin SALECH BAUZIR, tertanggal 27-9-1984;
- P-7 tentang fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik, No. 00793, Desa Sokaraja Tengah, Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, atas nama pemegang hak Umar Bawazir, tertanggal 21-09-1998;
- Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan alat bukti saksi;
- Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan alat bukti;
- Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:
- T.II-1 tentang fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja, Nomor CRO.PWT/0035/KMK/2014, tertanggal 20 Mei 2014;
- T.II-2 tentang fotokopi ADDENDUM I (KESATU), PERJANJIAN KREDIT MODAL KERJA, Nomor : CRO.PWT/0035/KMK/2014, tertanggal 22 September 2015;
- T.II-3 tentang fotokopi ADDENDUM II (KEDUA), PERJANJIAN KREDIT MODAL KERJA, Nomor : CRO.PWT/0035/KMK/2014, tertanggal 31 Mei 2016;
- T.II-4 tentang fotokopi PERJANJIAN KREDIT INVESTASI, Nomor : CRO.PWT/0036/KI/2014, tertanggal 20 Mei 2014;
- T.II-5 tentang fotokopi ADDENDUM I (KESATU), PERJANJIAN KREDIT INVESTASI, Nomor : CRO.PWT/0036/KI/2014, tertanggal 22 September 2015;
- T.II-6 tentang fotokopi ADDENDUM II (KEDUA), PERJANJIAN KREDIT INVESTASI, Nomor : CRO.PWT/0036/KI/2014, tertanggal 31 Mei 2016;
- T.II-7 tentang fotokopi PERJANJIAN KREDIT INVESTASI, Nomor : CRO.PWT/0037/KI/2014, tertanggal 20 Mei 2014;
- T.II-8 tentang SYARAT-SYARAT UMUM PERJANJIAN KREDIT PT BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk, tertanggal 20 Mei 2014;
- T.II-9 tentang fotokopi Sertipikat Hak Milik, No. 405, Desa Sokaraja Tengah, Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah,



atas nama pemegang hak UMAR bin SALECH BAUZIR, tertanggal 27-9-1984;

T.II-10 tentang fotokopi Sertipikat Hak Milik, No. 307, Desa Sokaraja Tengah, Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, atas nama pemegang hak OEMAR bin SALECH BAUZIR, tertanggal 19 Desember 1978;

T.II-11 tentang fotokopi Sertipikat Hak Milik, No. 00793, Desa Sokaraja Tengah, Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, atas nama pemegang hak Umar Bawazir, tertanggal 21-09-1998;

T.II-12 tentang fotokopi SURAT KUASA MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN, Nomor : 615/2014, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nuning Indraeni, S.H., tertanggal 22 Mei 2014;

T.II-13 tentang fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan, Nomor : 04486/2014, atas nama pemegang hak Tanggunngan PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan, tertanggal 16/06/2014;

T.II-14 tentang fotokopi Pemenuhan Kewajiban Saudara (Somasi I), dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., kepada Sdr. Tauriq Farhan, tertanggal 5 Februari 2018;

T.II-15 tentang fotokopi Pemenuhan Kewajiban Saudara (Somasi II), dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., kepada Sdr. Tauriq Farhan, tertanggal 7 Maret 2018;

T.II-16 tentang fotokopi Surat Peringkat Terakhir (Somasi III) dan Pernyataan Jatuh Tempo Seketika, dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., kepada Sdr. Tauriq Farhan, tertanggal 16 April 2018;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya, sedangkan Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi mengenai Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan (*Disqualificatoire*), dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:



- Bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yakni kepemilikan SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas, tercatat atas nama Sdr. Umar Bawazir, Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir) bukan milik Penggugat;
 - Bahwa semua perjanjian-perjanjian atau addendum-addendum dalam perkara *a quo* dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat I dengan persetujuan Sdr. Fadillah selaku isteri dari Tergugat I, sehingga yang mempunyai hubungan hukum hutang piutang (kredit) adalah Tergugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing sebagai Penggugat dalam gugatan *a quo*, yang menuntut pelaksanaan lelang oleh Tergugat II adalah batal demi hukum, oleh karena Perjanjian Kredit yang berupa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, terkait kedudukan Tergugat I sebagai Debitur dari Tergugat II dan Sdr. Umar Bawazir (yang dalam sertifikat juga tercantum Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir) sebagai pemilik obyek lelang, sehingga Penggugat tidak mempunyai kepentingan dan hubungan hukum dengan obyek sengketa;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat seharusnya diajukan secara Perlawanan dan bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa di dalam gugatan Penggugat berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek sengketa belum dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto atau lelang sedang dalam proses;
 - Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Mei 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013, dalam hal belum dilaksanakan Lelang oleh Kantor Lelang, maka keberatan diajukan bukan melalui gugatan tetapi dengan bantahan/perlawanan (*verzet*);
 - Bahwa upaya hukum yang diajukan Penggugat berupa gugatan dalam perkara *a quo* berkaitan dengan lelang eksekusi yang belum dilakukan, merupakan upaya hukum yang keliru dan tidak tepat. Oleh karena itu, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyumas memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);
3. Eksepsi mengenai Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:



- Bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan Sdr. Fadillah, selaku isteri dari Tergugat I, sebagaimana dalam penandatanganan Perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat I dengan persetujuan Sdr. Fadillah dengan Tergugat II;
 - Bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan Sdr. Umar Bawazir dan Sdr. Adillah, oleh karena penjaminan tanah dan bangunan atas nama Sdr. Umar Bawazir (yang dalam sertifikat juga tercantum Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir), yang mana Penggugat merupakan salah satu anak dari hasil perkawinan Sdr. Umar Bawazir dan Sdr. Adillah dan obyek sengketa merupakan harta keluarga yang belum terbagi;
 - Bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan Sdr. Rizqia Yasmin dan Sdr. Khalda Luqyana, yang juga merupakan anak dari hasil perkawinan Sdr. Umar Bawazir dan Sdr. Adillah;
 - Bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, oleh karena di dalam petitum butir 6 dan 7 gugatan Penggugat, Penggugat menuntut KPKNL untuk tunduk terhadap isi putusan perkara *a quo*;
4. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat *Premature*, dengan alasan yang pada pokoknya oleh karena pada saat gugatan perkara *a quo* diajukan terhadap obyek sengketa belum dilaksanakan lelang oleh Tergugat II melalui KPKNL Purwokerto;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat II tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Alasan Eksepsi poin pertama:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin pertama yang pada pokoknya mengenai Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan (*Disqualificatoire*), oleh karena obyek jaminan dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II, yakni SHM Nomor 307/Sokaraja Tengah, SHM Nomor 405/Sokaraja Tengah dan SHM Nomor 00793/Sokaraja Tengah yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas, tercatat atas nama Sdr. Umar Bawazir, Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir) bukan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat, Penggugat yang telah mendalilkan Tergugat I membuat perjanjian kredit dengan Tergugat II dengan menjaminkan tanah dan bangunan dengan kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM), sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 307 tanggal 23 Desember 1978 atas nama Oemar bin Salech Bauzir seluas 540 m2 yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : Jalan Purwokerto - Banyumas



- Sebelah timur : Gt. No. 20/1964
 - Sebelah barat : Gt. No. 4/1964 dan Tanah Negara
 - Sebelah selatan : Gt. No. 21-1964
- b. Sertifikat Hak Milik No. 405 tanggal 16 Desember 1982 atas nama Umar bin Salech Bauzir seluas 421 m² yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
- Sebelah utara : Bapak Oemar bin Salech (SHM No. 307)
 - Sebelah timur : Ibu Umsiyati
 - Sebelah barat : Tanah Negara
 - Sebelah selatan : Tanah Negara
- c. Sertifikat Hak Milik No. 00793 tanggal 21 September 1998 atas nama Umar Bawazir seluas 205 m² yang terletak di Desa Sokaraja Tengah Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dengan batas-batas :
- Sebelah utara : Bapak Heri
 - Sebelah timur : Bapak Awaludin
 - Sebelah barat : Bapak Muhidin dan Bapak Oemar bin Salech
 - Sebelah selatan : Bapak Slamet

Menimbang, bahwa di dalam perjanjian kredit tersebut, dapat diketahui pihak-pihak yang telah mengikatkan diri di dalam perjanjian kredit tersebut, yakni Tauriq Farhan (Tergugat I), Saudara Fadilah selaku istri dari Tergugat I, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Tergugat II) dan Umar Bawazir, Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir sebagai pemilik dari obyek jaminan perjanjian kredit tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mendalilkan orang yang bernama Umar Bawazir, Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir tersebut adalah orang tua atau ayah kandung dari Penggugat dan Tergugat I, selanjutnya terhadap obyek jaminan dalam perjanjian kredit tersebut, merupakan obyek yang di sengkatakan oleh Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diketahuinya para pihak yang terikat di dalam perjanjian kredit tersebut, berikut dengan pihak yang namanya tercatat di dalam obyek jaminan tersebut, maka pihak yang seharusnya memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) atas adanya perjanjian kredit dengan jaminan tersebut adalah orang yang bernama Umar Bawazir, Umar bin Salech Bauzir dan Oemar bin Salech Bauzir tersebut, karena nama ikut terikat di dalam perjanjian kredit tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam perjanjian kredit tersebut, tidak melibatkan Penggugat, maka Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan atas adanya perjanjian kredit tersebut, dan dalam bukti yang diajukan pihak Penggugat tidak ada yang menerangkan alas hak apa yang dimiliki pihak Penggugat terhadap obyek-



obyek jaminan tersebut diatas, dengan demikian cukup beralasan hukum untuk mengabulkan eksepsi poin pertama Tergugat II tersebut;

Alasan Eksepsi poin kedua dan keempat:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari kedua eksepsi ini, ternyata saling berkaitan, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara sekaligus kedua petitum ini, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin kedua dan keempat yang pada pokoknya mengenai gugatan Penggugat seharusnya diajukan secara perlawanan dan bukan gugatan perbuatan melawan hukum, oleh karena gugatan Penggugat berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek sengketa, belum dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto atau lelang sedang dalam proses, selain itu pada saat gugatan *a quo* diajukan, tidak terdapat agenda pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa. Oleh karenanya berdasarkan SEMA RI Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Mei 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013, terhadap lelang tersebut dapat melakukan keberatan dengan mengajukan bantahan/perlawanan (*verzet*);

Menimbang, bahwa yang dimaksud kaidah hukum dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Mei 2014 tersebut adalah “Dalam hal pemilik barang yang dilelang tidak mau menyerahkan barangnya secara sukarela kepada pemenang lelang dan pemenang lelang mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan, Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan, Sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan.” Dari kaidah hukum yang itu yang memiliki kewenangan perlawanan dan gugatan adalah pihak terlelang;

Menimbang, bahwa sebagaimana di dalam dalil gugatan Penggugat, Penggugat telah menerangkan anak dari Sdr. UMAR BAWAZIR dan Sdri. ADILLAH, dengan demikian Penggugat bukanlah pihak yang bernama UMAR BAWAZIR atau bukanlah pihak pemilik obyek sengketa tersebut, sehingga Penggugat yang sebagai pihak dari luar dari perjanjian kredit tersebut, Penggugat bukan pihak terlelang, Penggugat merasa keberatan atas tindakan Tergugat II terhadap obyek jaminan/proses lelang jaminan, maka mengajukan gugatan dan bukan mengajukan bantahan/perlawanan (*verzet*), maka terhadap kedua eksepsi ini tidak cukup beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Alasan Eksepsi poin ketiga:



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin ketiga, yang pada pokoknya mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena tidak mengikutsertakan:

- a. Sdr. Fadillah, selaku isteri dari Tergugat I;
- b. Umar Bawazir atau Umar bin Salech Bauzir atau Oemar bin Salech Bauzir selaku pemilik obyek jaminan (obyek sengketa), Sdr. Adillah selaku istri dari Umar Bawazir;
- c. Sdr. Rizqia Yasmin dan Sdr. Khalda Luqyana selaku anak dari Sdr. Umar Bawazir dan Sdr. Adillah;
- d. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto selaku pihak yang Penggugat menuntut untuk tunduk terhadap isi putusan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk menilai keterkaitan pihak-pihak yang dimaksud dalam eksepsi Tergugat II tersebut, perlu dilakukan pembuktian di dalam pokok perkara, oleh karenanya terhadap materi eksepsi tersebut, harus diperiksa dan diputus bersama-sama dalam pokok perkara, dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat II tidak cukup beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan mengenai eksepsi-eksepsi Tergugat II tersebut diatas, ada eksepsi yang dikabulkan, yakni eksepsi poin pertama, oleh karenanya pemenuhan eksepsi tersebut berlaku sebagai syarat formil dalam gugatan Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai kepemilikan hak atas tanah dan bangunan pada obyek jaminan di dalam perjanjian kredit Tergugat I dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dan dikabulkannya eksepsi poin pertama Tergugat II tersebut di atas, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II;



DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp383.000,00 (tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyumas, pada hari Kamis, tanggal 8 Juni 2023, oleh kami, Wasis Priyanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Suryo Negoro, S.H., M.Hum. dan Rino Ardian Wigunadi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Darminah, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

t t d

t t d

Suryo Negoro, S.H., M.Hum.

Wasis Priyanto, S.H., M.H.

t t d

Rino Ardian Wigunadi, S.H.

Panitera Pengganti,

t t d

Darminah, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran.....	Rp	30.000,00
2. Pemberkasan/ATK.....	Rp	75.000,00
3. Panggilan.....	Rp	211.000,00
4. PNBP.....	Rp	40.000,00
5. Lain-lain	Rp	7.000,00
6. Meterai	Rp	10.000,00
7. Redaksi	Rp	10.000,00 (+)
Jumlah	Rp	383.000,00

(tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah)