



PUTUSAN

Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Madiun yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

WAWAN SUGIARTO, S.H., M.H., tempat tanggal lahir: Bojonegoro, 6 Maret 1972, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, agama Islam, alamat: Jalan Tapas Sari No.01 RT.002 RW.001, Kelurahan Manisrejo, Kelurahan Taman, Kota Madiun, pekerjaan Advokat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

1. **BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, KANTOR CABANG MADIUN**, alamat Jalan Sutomo Nomor 38, Madiun, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wilson Lie Simatupang, S.H., M.H., Ciko Hadianono, Wandiria Kusuma Wardana, S.H., Imron Rosadi, S.H., Yoga Bachtiar Wibisono, S.H., Belladina Putri Sukmasari, S.H., Sugeng Nurswantoro, S.H., M.Hum, Dimas Yuda Asmara, S.H., dan Luthfan Adi Prabowo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Madiun tanggal 28 April 2020 Nomor 53, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi**;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**, alamat Jalan Serayu 141, Banjarejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wilson Adi Wibowo, Muhammad Faisal, Erna Kurniawati, Fitria Ayuningtyas, dan Tomi Hermanto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 April 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Madiun tanggal 28 April 2020 Nomor 55, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat Konvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 4 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun pada tanggal 6 April 2020 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa tergugat melalui surat nomor : 35/MDU.III.CCRU/III/2020 tertanggal 13 Maret 2020 telah mengirim surat kepada Agus Diana Wijaya alamat Desa Jomblang, RT 007 RW 003 Kec Takeran-Kab Magetan, namun surat tersebut dikirim dan diterimakan kepada penggugat yang beralamat di Tapsari, Manisrejo, Kecamatan Taman Kota Madiun;
2. Bahwa isi surat tersebut memberitahukan kepada Agus Diana Wijaya sebagai Debitur kreditur Bank Tabungan Negara Persero (Persero) kantor cabang Madiun, tanpa menyebut nomor perjanjian kreditnya, akan melakukan lelang atas objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan SHGB No.35 dengan luas 110 M2, tercatat atas nama Agus Diana Wijaya, terletak di desa Sugihwaras, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan;
3. Bahwa surat dimaksud menunjuk surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun 5/221/WKN.10/KNL.06/2020, tanggal 03 Maret 2020 perihal penetapan jadwal lelang;
4. Bahwa jadwal pelaksanaan lelang sebagaimana tertera dalam surat dimaksud akan diselenggarakan pada hari Kamis 09 April 2020, pukul 09.30 waktu server aplikasi lelang melalui internet (sesuai WIB) bertempat di PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk Kantor Cabang Madiun JL.Dr Sutomo nomor 38 Madiun;
5. Bahwa penggugat sangat keberatan dengan rencana pelaksanaan lelang tersebut;
6. Bahwa keberatan penggugat dengan alasan objek sengketa lelang sejatinya bukan milik Agus Diana Wijaya, melainkan milik penggugat;
7. Bahwa kepemilikan objek Jaminan menjadi milik penggugat dibuktikan dengan proses takeover berdasar akta notaris No.65 tanggal 25 November 2026 oleh Notaris-PPAT Feliyanti, SH;
8. Bahwa proses jual beli takeover objek jaminan antara penggugat dengan debitur penggugat (Agus Diana Wijaya) adalah sah karena dilakukan dihadapan Notaris-PPAT serta sudah sepengetahuan Tergugat;
9. Bahwa benar debitur kredit objek jaminan dimaksud atas nama Agus Diana Wijaya, namun dengan bukti akta Notaris tersebut diatas, pemilik objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No.35 dengan luas 110 M2, terletak di Desa Sugihwaras, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan sejatinya nyata-nyata telah beralih menjadi milik penggugat;

Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad

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 selain itu obei k jaminan adalah milik penggugat dibuktikan dengan kewajiban membayar angsuran sejak awal hingga gugatan ini diajukan oleh penggugat;
11. Bahwa disamping itu penagihan angsuran pun dilakukan tergugat kepada penggugat, bukan kepada atas nama kredit (Agus Diana Wijaya) artinya ini merupakan fakta yang tidak dapat dipungkiri bahwa kebenarannya Agus Diana Wijaya hanyalah atas nama peminjam kredit di Bank Penggugat namun bukan pemilik sejatinya atas objek jaminan;
12. Bahwa oleh karena pemilik seati dari objek jaminan adalah penggugat, maka pelelangan atas objek jaminan yang dikakukan tergugat kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menggunakan identitas Agus Diana Wijaya dengan cara menyembunyikan/tanpa menyebutkan fakta sesungguhnya adanya takeover antara penggugat dengan Agus Diana Wijaya sebagaimana isi akta No.65 tertanggal 25 November 2016, yang secara substansi menunjukan objek jaminan adalah milik penggugat, bertentangan dengan pasal 17 Peraturan Menteri keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, tentang petunjuk pelaksanaan lelang;
13. Bahwa berdasar pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dinyatakan penjual (Tergugat) bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang dan keabsahan dokumen persyaratan lelang;
14. Bahwa dengan tidak diajukan kepastian identitas pemilik objek jaminan secara jujur maka pelelangan tidak memenuhi syarat sebagaimana peraturan yang berlaku;
15. Bahwa karena persyaratan pengajuan lelang penggugat tidak sesuai dengan peraturan maka sudah selayaknya pelalangan tidak dapat dilaksanakan;
16. Bahwa jika turut tergugat tetap melaksanakan lelang, maka mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk membatalkan pelaksanaan lelang tersebut;
17. Bahwa dengan alasan-alasan tersebut diatas perkenankanlah Penggugat mohon kehdapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Madiun untuk berwenang menerima dan memeriksa serta mengadili perkara ini dan memutuskan:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah Objek Jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan SHGB No.35 dengan luas 110 M2, tercatat atas nama Agus Diana Wijaya terletak di desa Sugihwaras, Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan sebagaimana akta Notaris No.65 tertanggal 25 Nopember 2016 oleh Notaris-PPAT FELIYANTI, SH;



3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada turut tergugat tidak memenuhi pasal 17 ayat (a dan b) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Turut Tergugat berdasar surat No.5/221/WKN.10/KNL.06/2020 tanggal 03 Maret 2020 perihal penetapan jadwal lelang tidak dapat dilaksanakan;
5. Membebaskan biaya perkara ini kepada tergugat;

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi menghadap sendiri di persidangan, sedangkan untuk Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi masing-masing datang menghadap Kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 20 Mei 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI GEMIS AANHOEDANIGHEID (DISKUALIFIKASI)

- 1.1. Bahwa suatu Gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki suatu kepentingan hukum yang kepentingannya dilanggar. Hal ini disampaikan oleh Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ketujuh, Penerbit liberty, Yogyakarta, Pebruari 2006, halaman 53 mengatakan: "...hanya kepentingan yang cukup dan layak mempunyai dasar hukum sajalah yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak. Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya



tuntutan hak itu oleh Pengadilan guna diperiksa : point d'interet, point d'action";

12. Bahwa M. Yahya Harahap S.H dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" Cetakan kedua belas, Juni 2012, halaman 438 menegaskan bahwa *dalam hal gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, maka hal tersebut adalah dasar untuk mengajukan eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid;*
 13. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, *suatu gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Vide putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1529K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003);*
 14. Bahwa pada dasarnya hubungan hukum yang terjadi adalah antara TERGUGAT (selaku Kreditur) dengan Agus Diana Wijaya (selaku Debitur) yang dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015, dan bukan dengan PENGGUGAT;
 15. Bahwa sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015 tersebut yang menjadi agunan atas hutang piutang debitur kepada kreditur adalah SHGB No. 35 dengan luas tanah 110 M2 yang terdaftar atas nama Agus Diana Wijaya selaku debitur yang terletak di Desa Sugihwaras Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dan bukan agunan atas nama PENGGUGAT;
 16. Bahwa dengan demikian PENGGUGAT tidak memiliki *Legal Standing (Persona Standi in Judicio)* atas hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan kepada TERGUGAT;
2. EKSEPSI DILATORIA
- 2.1. Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek agunan SHGB No. 35 dengan luas tanah 110 M2 yang terdaftar atas nama Agus Diana Wijaya selaku debitur yang terletak di Desa Sugihwaras Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan tidak dilaksanakan atau dicabut oleh TERGUGAT karena ada kesalahan pada saat pengumuman pada surat kabar dimana pengumuman tersebut merupakan salah satu syarat sebelum dilakukan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan;



- 2.2. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut maka secara hukum PENGUGAT belum saatnya mengajukan gugatan PERLAWANAN PELAKSANAAN LELANG kepada TERGUGAT karena pelaksanaan lelang atas objek sengketa tidak terjadi;
- 2.3. Bahwa berdasarkan butir 2.1. dan 2.2 di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*;

Berdasarkan dalil - dalil yang kami kemukakan diatas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*;

DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi di atas, TERGUGAT dalam hal ini juga menyampaikan jawaban dalam pokok perkara atas gugatan :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil PENGUGAT terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa TERGUGAT adalah Kreditur yang beritikad baik dan perbuatan TERGUGAT adalah bukan perbuatan melawan hukum atau main hukum sendiri karena sudah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bantahan terhadap dalil gugatan PENGUGAT pada poin 1,2 dan 3 :
 - 4.1 Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas terhadap dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam surat gugatannya pada poin 1, 2, dan 3;
 - 4.2 Bahwa pada dasarnya hubungan hukum yang terjadi adalah antara TERGUGAT (Kreditur) dengan Agus Diana Wijaya (Debitur) yang dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015, dan bukan dengan PENGUGAT;
 - 4.3 Bahwa dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015 maka isi dari Perjanjian Kredit tersebut mengikat para pihak dan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya baik dari pihak TERGUGAT (kreditur) maupun pihak Agus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Diana Wijaya (debitur) dan tidak berlaku kepada PENGGUGAT sesuai dengan:

- a. Pasal 1338 KUH Perdata "*Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*";
- b. Pasal 1340 KUH Perdata "*Suatu Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya*";

4.4 Bahwa berdasarkan pasal 23 ayat 2 Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015 menyebutkan:

"semua surat menyurat dan pernyataan tertulis yang timbul dari dan berakar pada Perjanjian Kredit dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirimkan kepada:

- a. *Pihak Bank dengan alamat cabang BTN yang bersangkutan;*
- b. *Debitur (Agus Diana Wijaya) dengan alamat rumah atau alamat kantor debitur yang tercantum pada formulir permohonan kredit atau alamat yang tercantum pada perjanjian kredit";*

4.5 Bahwa berdasarkan penjelasan pada poin 4.1, 4.2, dan 4.3 diatas sudah sangatlah tepat dan sah secara hukum mengenai perbuatan TERGUGAT apabila TERGUGAT melakukan kegiatan surat menyurat kepada debitur (Agus Diana Wijaya) yang dialamatkan ke alamat rumah atau alamat kantor atau alamat yang tercantum pada perjanjian kredit bukan kepada alamat Penggugat;

5 Bantahan terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 6, 7, 8, 9, 10, 11, dan 12:

5.3 Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas terhadap dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam surat gugatannya pada poin 6, 7, 8, 9, 10, 11 dan 12;

5.4 Bahwa terdapat syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata:

- a. kesepakatan para pihak;
- b. kecakapan para pihak;
- c. mengenai suatu hal tertentu;
- d. sebab yang halal;

5.5 Bahwa berdasarkan unsur-unsur perjanjian pada poin 5.2 diatas maka konsekuensi yuridis terhadap suatu perjanjian adalah dapat dimintakan pembatalan / dibatalkan apabila tidak terpenuhinya syarat subyektif (*Voidable*) dan/atau dari awal perjanjian itu telah batal atau dianggap tidak pernah ada apabila tidak terpenuhinya syarat obyektif (*Null and Void*);

Halaman 7 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad

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)



5.6 Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata "*Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*" sehingga Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015 merupakan UU atau aturan yang harus ditaati (*azas Pacta Sunt Servanda*) dan mengikat masing-masing pihak baik dari pihak TERGUGAT (kreditur) maupun dari pihak Agus Diana Wijaya (Debitur);

5.7 Bahwa jual beli agunan / jaminan kredit yang dilakukan antara debitur (Agus Diana Wijaya) dengan PENGGUGAT tidak sah secara hukum karena melanggar pasal 14 ayat 5 butir c, d dan f yang ada dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015 yang berbunyi:

"debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank dilarang untuk:

- a. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain;*
- b. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain;*
- c. menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayarab kompensasi dimuka terhadap sewa-menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas rumah tersebut dari pihak lain."*

5.8 Bahwa berdasarkan penjelasan pada poin 5.1 sampai 5.5 diatas, jual beli agunan / jaminan kredit yang dilakukan antara debitur (Agus Diana Wijaya) dengan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata khususnya mengenai unsur sebab yang halal karena melanggar ketentuan yang ada dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015;

6 Bantahan terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 13, 14, 15, dan 16 :

6.3 Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas terhadap dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam surat gugatannya pada poin 13, 14, 15 dan 16;

6.4 Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek agunan SHGB No. 35 dengan luas tanah 110 M2 yang terdaftar atas nama Agus Diana Wijaya (debitur) yang terletak di Desa Sugihwaras Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan tidak dilaksanakan atau dicabut oleh TERGUGAT karena ada kesalahan pada saat pengumuman pada surat kabar dimana pengumuman tersebut merupakan salah satu syarat sebelum dilakukan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan;

DALAM REKONVENS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT KONVENSI sekarang menjadi TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI dan PENGGUGAT KONVENSI sekarang menjadi PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI;
2. Bahwa terhadap dalil-dalil TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;
3. Bahwa TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI menolak seluruh dalil PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI;
4. Bahwa terjadi hubungan hukum antara TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI (Kreditur) dengan Agus Diana Wijaya (Debitur) yang dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015 dengan obyek jaminan kredit berupa SHGB No. 35 dengan luas tanah 110 M2 yang terdaftar atas nama Agus Diana Wijaya (debitur) yang terletak di Desa Sugihwaras Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan;
5. Bahwa ditengah masa kredit, terjadi perbuatan jual beli obyek jaminan kredit antara Agus Diana Wijaya (debitur / penjual) dengan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI (pembeli) dimana proses jual beli agunan kredit tersebut tanpa pemberitahuan tertulis kepada pihak TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI;
6. Bahwa berdasarkan pasal 14 ayat 5 butir c, d dan f Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015 yang berbunyi:
"debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank dilarang untuk:
 - a. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain;
 - b. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain;
 - c. Menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayarab kompensasi dimuka terhadap sewa-menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas rumah tersebut dari pihak lain;"
7. Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata "Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" sehingga Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015 merupakan UU atau aturan yang harus ditaati (azas Pacta Sunt

Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad

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)



Servanda) dan mengikat masing-masing pihak baik dari pihak TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI (kreditur) maupun dari pihak Agus Diana Wijaya (Debitur);

8. Bahwa terdapat syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata:

- a. kesepakatan para pihak
- b. kecakapan para pihak
- c. mengenai suatu hal tertentu
- d. sebab yang halal

9. Bahwa terhadap perbuatan jual beli agunan / jaminan kredit yang dilakukan antara debitur (Agus Diana Wijaya) dengan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata khususnya mengenai unsur sebab yang halal karena melanggar ketentuan yang ada dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015;

10. Bahwa akibat tidak terpenuhinya unsur sebab / kausa yang halal dalam perbuatan jual beli agunan tersebut menyebabkan konsekuensi yuridis yaitu dari awal perjanjian itu telah batal atau dianggap tidak pernah ada karena tidak terpenuhinya syarat obyektif suatu perjanjian (*Null and Void*);

11. Bahwa akibat perbuatan jual beli agunan / jaminan kredit yang dilakukan antara debitur (Agus Diana Wijaya) dengan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI, kredit yang masih atas nama Agus Diana Wijaya tersebut menjadi macet karena tidak ada kejelasan tentang siapa yang bertanggungjawab atas pembayaran kewajiban kredit kepada TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI;

12. Bahwa akibat lain yang ditimbulkan oleh perbuatan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI adalah pihak TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI kesulitan dalam menjual atau mengeksekusi melalui lelang hak tanggungan karena obyek jaminan / agunan telah dibangun dan dijadikan 1 atau digandeng dengan aset dari PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI;

13. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI telah menimbulkan potensi kerugian bagi TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI sebagai berikut :

13.1. Penyisihan laba perusahaan berupa Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) sebagaimana diatur di dalam PBI No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Keputusan Menteri Keuangan



(KMK) No. 68/KMK.04/1999 jo KMK No. 204/KMK.04/2000 tentang Besarnya Dana Cadangan yang boleh Dikurangkan Sebagai Biaya, yang mewajibkan Bank menyediakan dana cadangan sebesar 100% terhadap kredit yang digolongkan macet yang masih tercatat dalam pembukuan bank setelah dikurangi dengan nilai agunan yang dikuasai;

13.2. Kredit masuk dalam kategori Kolektibilitas Macet sehingga TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT REKONVENSI mengalami potensi kerugian per tanggal 10 Juni 2020 sebagai berikut :

i. Sisa Pokok	: Rp. 212.222.052,-
ii. Tunggalan Bunga	: Rp. 43.040.742,-
ii. Tunggalan Denda	: Rp. 5.851.782,-
iii. Denda Berjalan	: Rp. 767.752,-
iv. Bunga Berjalan	: Rp. 7.906.408,-
JUMLAH	Rp. 269.788.736,-

13.3 Bahwa potensi kerugian sebesar Rp. 269.788.736,- di atas dapat terus bertambah sesuai dengan perhitungan bunga dan denda dari TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT REKONVENSI sampai dengan adanya pembayaran kewajiban atau pelunasan kredit;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT REKONVENSI mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMER

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015;
3. Menyatakan TERGUGAT adalah kreditur yang beritikad baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan PENGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Membatalkan atau menyatakan batal demi hukum perbuatan jual beli atau take



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

over agunan kredit yang dilakukan oleh PENGUGAT dengan Agus Diana Wijaya (debitur);

6. Menyatakan TERGUGAT berhak melakukan lelang atas agunan SHGB No. 35 dengan luas tanah 110 M2 yang terdaftar atas nama Agus Diana Wijaya selaku debitur yang terletak di Desa Sugihwaras Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan;
7. Menghukum PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian yang ditanggung oleh TERGUGAT I KONVENSI / PENGUGAT REKONVENSI sebesar Kerugian Material Rp. 269.788.736,- (per tanggal 10 Juni 2020) yang dapat terus bertambah sesuai dengan perhitungan bunga dan denda dari TERGUGAT I KONVENSI / PENGUGAT REKONVENSI sampai dengan adanya pembayaran kewajiban atau pelunasan;
8. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

DALAM REKONVENSI

1. Menerima Gugatan TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT REKONVENSI tidak melakukan perbuatan melawan hukum atau main hukum sendiri;
4. Menyatakan bahwa PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian pada TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT REKONVENSI dan juga merugikan Negara;
5. Membatalkan atau menyatakan batal demi hukum perbuatan jual beli atau take over agunan kredit yang dilakukan oleh PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI dengan Agus Diana Wijaya (debitur);
6. Menyatakan bahwa TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT REKONVENSI berhak untuk melakukan Lelang atas agunan SHGB No. 35 dengan luas tanah 110 M2 yang terdaftar atas nama Agus Diana Wijaya selaku debitur yang terletak di Desa Sugihwaras Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan;
7. Menghukum PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian yang ditanggung oleh TERGUGAT I KONVENSI / PENGUGAT REKONVENSI sebesar Kerugian Material Rp. 269.788.736,- (per

Halaman 12 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad

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)



tanggal 10 Juni 2020) yang dapat terus bertambah sesuai dengan perhitungan bunga dan denda dari TERGUGAT I KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI sampai dengan adanya pembayaran kewajiban atau pelunasan;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
9. Menghukum PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

DALAM EKSEPSI:

2. Eksepsi Tentang Salah Dalam Mengajukan Upaya Hukum

2.1. Bahwa pengajuan upaya hukum gugatan yang dilakukan oleh para Penggugat terhadap lelang yang eksekusinya belum dilaksanakan adalah keliru;

2.2. Bahwa terhadap lelang eksekusi yang belum dilaksanakan seharusnya upaya hukum yang diajukan dalam bentuk perlawanan dan bukanlah dalam bentuk gugatan biasa seperti yang diajukan oleh para Penggugat dalam perkara *a quo* (*vide* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 04 Tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan);

2.3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa Penggugat salah dalam mengajukan upaya hukum gugatan perkara *a quo*, maka untuk menjaga tertibhukum beracara, sangatlah beralasan apabila Turut Tergugat mohon agar gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

3. Eksepsi *Peremptoria*

3.1 Bahwa mencermati gugatan Para Penggugat, sebagaimana angka 3 dan 4 posita gugatan, yang melatar belakangi diajukannya gugatan *a quo* diantaranya terdapat adanya rencana pelaksanaan lelang melalui perantaraan Turut Tergugat terhadap objek sengketa yang akan



dilaksanakan pada tanggal 09 April 2020;

3.2 Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan bahwasanya Pejabat Lelang telah mengeluarkan Surat Pernyataan Pembatalan pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa dimaksud pada tanggal 09 April 2020 karena Penjual Tidak melaksanakan pengumuman. Oleh karena tidak terjadi pelaksanaan lelang, maka tidak terdapat risalah lelang, dan tidak terjadi jual beli antara penjual dan pembeli lelang;

3.3 Bahwa terhadap pembatalan lelang dimaksud, apa yang menjadi dasar Para Penggugat untuk mengajukan gugatan telah gugur, dan mengakibatkan tuntutan Para Penggugat terkait lelang menjadi gugur. Dengan demikian, berdasarkan hal tersebut telah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugur gugatan Penggugat dan atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah Turut Tergugat sampaikan dalam eksepsi di atas secara *mutatis mutandis* telah masuk sebagai dalil dalam pokok perkara *a quo* dan Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil Para Penggugat yang sepenuhnya merupakan beban pembuktian dari Para Penggugat dan tidak ada keterkaitannya dengan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat;
3. Bahwa Turut Tergugat tetap dengan pendirian semula sebagaimana apa yang telah Turut Tergugat sampaikan dalam eksepsi *peremptoria* tersebut diatas, dimana alasan Para Penggugat untuk mengajukan tuntutan terkait pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah gugur dengan dikeluarkannya Surat Pernyataan Pembatalan pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang pada tanggal 09 April 2020;
4. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Turut Tergugat sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.*" juncto ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 yang berbunyi, "*Kepala KPKNL / Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."

5. Bahwa lelang yang dilaksanakan melalui perantara Turut Tergugat tersebut adalah merupakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU HakTanggungan) atas permintaan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Madiun Nomor 9/MDU.III/CCRU/1/2020 tanggal 16 Januari 2020 dengan melampirkan dokumen persyaratan lelang berupa:

- Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit atas nama Debitur.
- Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Milik objek sengketa;
- Salinan/fotocopy Akta-Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama);
- Salinan/fotocopy surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Madiun bertanggungjawab apabila timbul gugatan dikemudian hari akibat pelaksanaan lelang *a quo*.

6. Bahwa berdasarkan permohonan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Madiun tersebut, Kepala KPKNL Madiun sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang yang akan diselenggarakan pada hari Kamis tanggal 09 April 2020 dengan ketentuan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Madiun *in casu* Tergugat selaku penjual objek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada Debitur;

7. Bahwa Penjual telah mengumumkan lelang pertama melalui selebaran pada tanggal 11 Maret 2020 dan untuk pengumuman lelang kedua pada tanggal 26 Maret 2020 melalui Koran / media massa tidak dilaksanakan, sehingga terhadap lelang dimaksud tidak dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas);

8. Bahwa Pejabat Lelang telah mengeluarkan Surat Pernyataan Pembatalan pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa dimaksud pada tanggal 09 April 2020, karena Penjual tidak melaksanakan pengumuman Koran;

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut telah jelas bahwa tahapan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Madiun yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan dictum sebagai berikut:

Halaman 15 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad

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)



Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat gugur;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa atas jawaban dalam konvensi dan gugatan dalam rekonvensi dari Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan jawaban dalam konvensi dari Turut Tergugat Konvensi tersebut, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengajukan replik dalam konvensi dan jawaban dalam rekonvensi tertanggal 16 Juni 2020 sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa sebagaimana faiteljik grounding dan rechtelijk grounding gugatan Penggugat, telah jelas menyatakan bahwa berdasar akta otentik nomor 65 tanggal 25 Nopember 2016 dibuat di hadapan Notaris – PPAT Feliyanti SH, telah terjadi pengoperan Hak atas anggunan SHGB No 35 dengan luas tanah 110 M2 dari Agus Diana Wijaya (selaku Debitur Tergugat) kepada Penggugat, dimana pengoperan tersebut telah sepengetahuan pihak Tergugat, hal ini dibuktikan dengan telah diberikannya semua kelengkapan persyaratan untuk dapat dilakukan pengoperan di hadapan Notaris – PPAT oleh Penggugat, sehingga dengan terpenuhi syarat tersebut maka Akta Otentik Notaris – PPAT Feliyanti, SH terkait pengoperan SHGB No 35 antara debitur Agus Diana Wijaya (Debitur Tergugat) dengan Penggugat dapat dibuat dan dibenarkan menurut hukum. Kesimpulannya Penggugat Memiliki kepentingan hukum, hak dan kapasitas untuk melakukan gugatan atas pengajuan lelang sebagaimana Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dijadwalkan akan diselenggarakan pada Kamis 09 April 2020. Bahwa dengan demikian Penggugat memiliki legal standing atas hak dan kapasitas untuk melakukan gugatan terhadap Tergugat;
2. Bahwa Terkait eksepsi dilatoir, Penggugat tanggap sebagai berikut, faktanya hingga gugatan ini diajukan Tergugat Penggugat sama sekali tidak pernah memberitahukan secara resmi/tertulis kepada Penggugat mengenai pencabutan Pelaksanaan Lelang, sehingga sah bagi Penggugat untuk melakukan gugatan;
3. Bahwa atas eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat



seharusnya mengajukan gugatan dalam bentuk Perlawanan bukan gugatan contensiosa adalah tidak tepat. Derden verzet adalah gugatan perlawanan atas putusan. Sedangkan gugatan contensiosa adalah gugatan dari pihak yang merasa haknya dirugikan. Sedangkan dalam perkara a quo, Penggugat merasa dirugikan dengan rencana Pelaksanaan Lelang yang telah terjadwal sebagaimana hari dan tanggal tersebut di atas. Dan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 14 memberikan kesempatan bagi pihak lain untuk mengajukan gugatan SEBELUM pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan terkait kepemilikan dilaksanakan. Sebagai konsekuensi atas gugatan tersebut berdasar PERMENKEU nomor 27 maka Lelang eksekusi pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat tetap bertahan pada dalil-dalil gugatan Penggugat sebelumnya dan menolak dalil-dalil jawaban Tergugat dan turut Tergugat kecuali yang tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat, serta menyatakan segala hal yang penggugat sampaikan dalam replik ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan surat gugatan sebelumnya;
2. Bahwa Penggugat membantah dan menolak dalil Tergugat secara keseluruhan sebagai berikut:
 - a) Bahwa dalil Tergugat yang menyatakan bahwa tergugat adalah kreditur yang beritikad baik dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, tidaklah tepat, kenyataannya Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengingkari apa yang telah dilakukan, diketahui dan disetujui terkait pengoperan obyek hak tanggungan antara Kreditur Tergugat (Agus Diana Wijaya) dengan Penggugat;
 - b) Bahwa sikap ingkar Tergugat ini sangat merugikan Penggugat. Selama ini Penggugat selalu menurut diminta Tergugat untuk menerima pengoperan obyek Hak Tanggungan nomor 35 terdaftar atas nama Agus Diana Wijaya yang sejak awal akad kredit memang dimaksudkan hanya sekedar untuk atas nama. Penggugat juga menerima dibebani kewajiban angsuran kreditur Agus Diana Wijaya tiap bulannya (dari awal Tergugat mengetahui dan melakukan penagihan kepada Penggugat dan tak pernah sekalipun Tergugat melakukan penagihan angsuran kepada Agus Diana Wijaya), bahwa penggugat juga menurut dan menerima ketika Tergugat meminta agar Perjanjian kredit nomor 000292015091400003 tanggal 29 september 2015 untuk tidak dirubah, dibiarkan tetap antara Tergugat sebagai kreditur dan agus Diana Wijaya sebagai debitur;



- c) Bahwa Sebagai perlindungan atas prestasi yang dilakukan Penggugat mengangsur kewajiban kreditur Agus Diana Wijaya, Tergugat mempersilahkan serta membantu segala persyaratan untuk dilakukan Pengoperan obyek hak tanggungan SHGB no 35 antara Penggugat dengan Agus Diana Wijaya dihadapan Notaris-PPAT. Sehingga jika saat ini Penggugat mendalilkan secara formil perjanjian kredit adalah antara Tergugat dengan Kreditur Agus Diana Wijayatidak dengan Penggugat, dengan kata lain Tergugat nyata-nyata mengingkari begitu saja Akta Otentik yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT Feliyanti, SH terkait pengoperan obyek hak tanggungan di maksud, serta mengingkari fakta-fakta pembayaran angsuran yang dilakukan Penggugat. Perbuatan Tergugat yang ingkar atas kenyataan yang sebenarnyaterjadi adalah bertentangan dengan norma-norma yang berlaku dimasyarakat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat;
- d) Bahwa jika Tergugat saat ini menyalahgunakan kepercayaan Penggugat dengan cara berlandung melalui formalitas perjanjiankredit beserta pasal-pasal yang ada, membuktikan bahwa kesediaan Tergugat memberikan segala Persyaratan agar Penggugat dengan Kreditur Agus Diana Melakukan Pengoperan Kredit dengan Akta Otentik serta meminta agar perjanjian Kredit tidak dirubah membuktikan Tergugat bersikap ambigu, berbuat tipu muslihat serta telah berniat juga merencanakan untuk lepas tanggungjawab atas angsuran kredit yang dilakukan Penggugat. Tentunya fakta-fakta ini bertentangan dengan kepatutan, serta normanorma yang tumbuh di masyarakat. Sehingga merupakan perbuatan melanggar hukum;

DALAM REKONVENSI

Bahwa terhadap dalil-dalil yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, akan menanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa keseluruhan dalil Penggugat Rekonvensi membuktikan kekaburan dan mengandung benturan kepentingan serta pengingkaran atas kebenaran dan fakta hukum yang diketahui, yang dilakukan dan yang disetujui Penggugat Rekonvensi sendiri atas pengoperan obyek hak tanggungan nomor 35, setelah melakukan perjanjian tertulis dengan Kreditur Agus Diana Wijaya. Dengan kata lain setelah melakukan perjanjian tertulis dengan kreditur lalu menyarankan dan menyetujui pengoperan melalui akta otentik;
2. Bahwa kemudian perjanjian tertulis tersebut digunakan mengingkari akta Otentik bahkan sadisnya dianggap bertentangan dengan isi kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian kredit nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi memegang teguh perjanjian tertulis sebagai dalil



gugatan, namun faktanya menagih dan meminta kewajiban pembayaran angsuran dari Tergugat Rekonvensi bukan dari debitur yang tertulis dalam perjanjian;

4. Bahwa perbuatan Penggugat Rekonvensi yang ambigu merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya mohon untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Demikian replik ini disampaikan, dan mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dan menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa atas replik dalam konvensi dan jawaban dalam rekonvensi dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi mengajukan duplik dalam konvensi masing-masing tanggal 24 Juni 2020;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Tergugat Konvensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi *Gemis Aanhoedanigheid*

Bahwa suatu gugatan harus diajukan oleh pihak yang memiliki suatu kepentingan hukum yang kepentingannya dilanggar. Dalam hal ini hubungan hukum yang terjadi adalah antara Tergugat (selaku Kreditur) dengan Agus Diana Wijaya (selaku Debitur) yang dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015, dan bukan antara Tergugat dengan Penggugat. SHGB No. 35 dengan luas tanah 110 m² yang terletak di Desa Sugihwaras, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan, terdaftar atas nama Agus Diana Wijaya selaku debitur dan bukan agunan atas nama Penggugat. Dengan demikian Penggugat tidak memiliki *Legal Standing (Persona Standi in Iudicio)* atas hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat

2. Eksepsi *Dilatoria*

Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek agunan SHGB No. 35 dengan luas tanah 110 M2 yang terdaftar atas nama Agus Diana Wijaya selaku debitur yang terletak di Desa Sugihwaras, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan tidak



dilaksanakan atau dicabut oleh Tergugat karena ada kesalahan pada saat pengumuman pada surat kabar dimana pengumuman tersebut merupakan salah satu syarat sebelum dilakukan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Dengan demikian secara hukum Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan perlawanan pelaksanaan lelang kepada Tergugat karena pelaksanaan lelang atas objek sengketa tidak terjadi;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Turut Tergugat Konvensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang salah dalam mengajukan upaya hukum

Bahwa Penggugat salah dalam mengajukan upaya hukum gugatan perkara *a quo* karena terhadap lelang eksekusi yang belum dilaksanakan seharusnya upaya hukum yang diajukan dalam bentuk perlawanan dan bukanlah dalam bentuk gugatan biasa seperti yang diajukan oleh para Penggugat dalam perkara *a quo*;

2. Eksepsi Peremptoria

Bahwa pejabat lelang telah mengeluarkan Surat Pernyataan Pembatalan Pelaksanaan Lelang atas obyek sengketa pada tanggal 09 April 2020 karena penjual tidak melaksanakan pengumuman Koran, sehingga tidak terjadi pelaksanaan lelang, tidak terdapat risalah lelang, dan tidak terjadi jual beli antara penjual dan pembeli lelang. Terhadap pembatalan lelang dimaksud, apa yang menjadi dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan telah gugur, dan mengakibatkan tuntutan Penggugat terkait lelang menjadi gugur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi tersebut, Penggugat Konvensi mengajukan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan akta otentik nomor 65 tanggal 25 Nopember 2016 dibuat di hadapan Notaris/PPAT Feliyanti, S.H., telah terjadi pengoperan Hak atas anggunan SHGB No 35 dengan luas tanah 110 M2 dari Agus Diana Wijaya (selaku Debitur Tergugat) kepada Penggugat, dan pengoperan tersebut telah sepengetahuan pihak Tergugat yang dibuktikan dengan telah diberikannya semua kelengkapan persyaratan untuk dapat dilakukan pengoperan di hadapan Notaris /PPAT oleh Penggugat, sehingga dengan terpenuhi syarat tersebut maka Akta Otentik Notaris/PPAT Feliyanti, S.H. terkait pengoperan SHGB No 35 antara debitur Agus Diana Wijaya (Debitur Tergugat) dengan Penggugat dapat dibuat dan dibenarkan menurut hukum, sehingga Penggugat memiliki kepentingan hukum, hak dan kapasitas untuk melakukan gugatan atas pengajuan lelang sebagaimana Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dijadwalkan akan diselenggarakan pada Kamis 09 April 2020. Dengan demikian Penggugat memiliki



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

legal standing atas hak dan kapasitas untuk melakukan gugatan terhadap Tergugat;

- Bahwa terhadap eksepsi dilator, Penggugat menanggapi bahwa faktanya hingga gugatan ini diajukan, Tergugat sama sekali tidak pernah memberitahukan secara resmi / tertulis kepada Penggugat mengenai pencabutan Pelaksanaan Lelang, sehingga sah bagi Penggugat untuk melakukan gugatan;
- Bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat seharusnya mengajukan gugatan dalam bentuk Perlawanan bukan gugatan contensiosa adalah tidak tepat. Derden verzet adalah gugatan perlawanan atas putusan, sedangkan gugatan contensiosa adalah gugatan dari pihak yang merasa haknya dirugikan. Dalam perkara *a quo*, Penggugat merasa dirugikan dengan rencana Pelaksanaan Lelang yang telah terjadwal sebagaimana hari dan tanggal tersebut di atas, dan sesuai Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan kesempatan bagi pihak lain untuk mengajukan gugatan sebelum pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan terkait kepemilikan dilaksanakan. Sebagai konsekuensi atas gugatan tersebut maka berdasarkan Permenkeu Nomor 27, Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat Konvensi, eksepsi Turut Tergugat Konvensi, dan tanggapan dari Penggugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Konvensi, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

1. Mengenai *Gemis Aaanhoedanigheid*

Menimbang, bahwa menurut Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam buku *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan VIII, tahun 1997, Penerbit CV Mandar Maju, halaman 3, penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya. Selanjutnya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat. Adapun berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 K/Rup/1958 tanggal 13

Halaman 21 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1958, untuk dapat menuntut seseorang didepan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa alasan Penggugat Konvensi menggugat Tergugat Konvensi yaitu karena Penggugat Konvensi merasa memiliki obyek sengketa (obyek Hak Tanggungan) yang akan dilelang oleh Turut Tergugat Konvensi atas permohonan dari Tergugat Konvensi. Kepemilikan Penggugat Konvensi atas obyek sengketa tersebut menurut Penggugat Konvensi didasarkan adanya Akta Pengoperan Hak Nomor 65 tanggal 25 Nopember 2016 dari Agus Diana Wijaya (debitur Tergugat Konvensi) kepada Penggugat Konvensi. Oleh karena itu Penggugat Konvensi merasa haknya dilanggar oleh Tergugat Konvensi sehingga mengajukan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin dan Yurisprudensi tersebut diatas, maka dalam perkara *a quo* Penggugat Konvensi berwenang menentukan siapa saja yang dirasa melanggar haknya dan menariknya sebagai tergugat, termasuk menarik Tergugat Konvensi sebagai pihak dalam perkara *a quo* dengan alasan merasa haknya dilanggar oleh Tergugat Konvensi. Adapun mengenai hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi dan mengenai terbukti tidaknya dalil-dalil gugatan Penggugat Kovensi tersebut, hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut dan sudah masuk dalam ruang lingkup materi pokok perkara. Dengan demikian eksepsi Tergugat Konvensi tersebut beralasan untuk ditolak;

2. Mengenai Dilaroria

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Konvensi yang menyatakan Penggugat Konvensi belum saatnya mengajukan gugatan perlawanan pelaksanaan lelang kepada Tergugat Konvensi karena lelang atas obyek sengketa (obyek agunan) berupa SHGB No. 35 dengan luas tanah 110 m² yang terdaftar atas nama Agus Diana Wijaya selaku debitur Tergugat Konvensi yang terletak di Desa Sugihwaras, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan tidak dilaksanakan atau dicabut oleh Tergugat Konvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut dan sudah masuk dalam materi pokok perkara. Dengan demikian eksepsi tersebut beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, eksepsi Tergugat Konvensi tersebut beralasan untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat Konvensi, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Halaman 22 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad



1. Mengenai salah dalam mengajukan upaya hukum

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat Konvensi yang menyatakan bahwa Penggugat Konvensi salah dalam mengajukan upaya hukum gugatan perkara *a quo* karena terhadap lelang eksekusi yang belum dilaksanakan seharusnya upaya hukum yang diajukan dalam bentuk perlawanan dan bukanlah dalam bentuk gugatan biasa seperti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut dan sudah masuk dalam materi pokok perkara. Dengan demikian eksepsi tersebut beralasan untuk ditolak;

2. Mengenai Peremptoria;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat Konvensi yang menyatakan bahwa tuntutan Penggugat Konvensi terkait lelang gugur karena terjadi pembatalan lelang oleh pejabat lelang sebagaimana Surat Pernyataan Pembatalan Pelaksanaan Lelang atas obyek sengketa pada tanggal 09 April 2020, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut dan sudah masuk dalam materi pokok perkara. Dengan demikian eksepsi tersebut beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, eksepsi Turut Tergugat Konvensi tersebut beralasan untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, eksepsi Tergugat Konvensi dan eksepsi Turut Tergugat Konvensi beralasan untuk ditolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah:

1. Agar Penggugat Konvensi dinyatakan sebagai pemilik sah obyek sengketa (obyek jaminan) berupa sebidang tanah dan bangunan SHGB No.35 dengan luas 110 meter persegi, tercatat atas nama Agus Diana Wijaya, terletak di Desa Sugihwaras, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan sebagaimana Akta Pengoperan Hak No.65 tertanggal 25 Nopember 2016 yang dibuat Notaris / PPAT Feliyanti, S.H.;
2. Agar perbuatan Tergugat Konvensi mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat Konvensi dinyatakan tidak memenuhi Pasal 17 ayat (a) dan (b) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016;
3. Agar Surat No.5/221/WKN.10/KNL.06/2020 tanggal 03 Maret 2020 perihal penetapan jadwal lelang dinyatakan tidak dapat dilaksanakan oleh Turut Tergugat Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti yaitu:

- Obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan luas 110 meter persegi, terletak di Desa Sugihwaras, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.35 / Desa Sugihwaras tercatat atas nama Agus Diana Wijaya;
- SHGB No.35 / Desa Sugihwaras tersebut menjadi jaminan pada Tergugat Konvensi;
- Tergugat Konvensi meminta Turut Tergugat Konvensi untuk melakukan lelang atas obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai lelang atas obyek sengketa yang dimohonkan Tergugat Konvensi kepada Turut Tergugat Konvensi, yaitu:

- menurut Penggugat Konvensi, obyek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi karena Penggugat Konvensi sudah melakukan take over dari Agus Diana Wijaya berdasarkan Akta Pengoperan Hak No.65 tertanggal 25 Nopember 2016 yang dibuat Notaris / PPAT Feliyanti, S.H., dan tagihan angsuran atas obyek sengketa / obyek jaminan oleh Tergugat Konvensi ditujukan kepada Penggugat Konvensi dan selama ini Penggugat Konvensi melaksanakan kewajiban membayar angsuran tersebut, sehingga perbuatan Tergugat Konvensi yang memohon Turut Tergugat Konvensi untuk melakukan lelang atas obyek sengketa / obyek jaminan tanpa mengajukannya identitas pemilik obyek sengketa / obyek jaminan secara jujur yaitu Penggugat Konvensi, hal tersebut bertentangan dengan Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga Surat No.5/221/WKN.10/KNL.06/2020 tanggal 03 Maret 2020 perihal penetapan jadwal lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat Konvensi tidak dapat dilaksanakan;
- menurut Tergugat Konvensi, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015, maka hubungan hukum hanya terjadi antara Tergugat Konvensi sebagai kreditur dengan Agus Diana Wijaya sebagai debitur, dan bukan dengan Penggugat, dan alamat persuratan oleh Tergugat Konvensi ditujukan kepada Agus Diana Wijaya bukan kepada Penggugat Konvensi. Oleh karena itu jual beli atas obyek sengketa / obyek jaminan antara Agus Diana Wijaya dengan Penggugat Konvensi tidak sah secara hukum karena melanggar Pasal 14 ayat 5 butir c, d dan f Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015 tersebut. Selain itu pelaksanaan lelang dibatalkan oleh Tergugat Konvensi karena ada kesalahan

Halaman 24 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad

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

pada saat pengumuman pada surat kabar dimana pengumuman tersebut merupakan salah satu syarat sebelum dilakukan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan;

- Menurut Turut Tergugat Konvensi, alasan Penggugat Konvensi untuk mengajukan tuntutan terkait pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa telah gugur dengan dikeluarkannya Surat Pernyataan Pembatalan Pelaksanaan Lelang oleh Pejabat Lelang pada tanggal 09 April 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah obyek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi dan apakah Tergugat Konvensi dalam memohon Turut Tergugat Konvensi untuk melakukan lelang atas obyek sengketa / obyek jaminan tanpa mengajukan identitas pemilik obyek sengketa / obyek jaminan secara jujur yaitu Penggugat Konvensi, sehingga hal tersebut bertentangan dengan Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan oleh karena itu Surat No.5/221/WKN.10/KNL.06/2020 tanggal 03 Maret 2020 perihal penetapan jadwal lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat dilaksanakan?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 sebagai berikut:

1. P-1 tentang Salinan Perjanjian pengoperan Hak Nomor 65 tanggal 25 Nopember 2016;
2. P-2 tentang Bukti Penyetoran uang ke Bank BTN tanggal 30/09/2016;
3. P-3 tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan No.35/ Desa Sugihwaras;
4. P-4 tentang Bukti Penyetoran uang ke Bank BTN;
5. P-5 tentang Bukti Penyetoran uang ke Bank BTN tanggal 29/12/2017;
6. P-6 tentang Bukti Penyetoran uang ke Bank BTN tanggal 25/01/2017;
7. P-7 tentang Bukti Penyetoran uang ke Bank BTN tanggal 18/10/2016;

Selain bukti surat tersebut, Penggugat Konvensi juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi Emi Haryanti

- Bahwa Saksi sebagai pegawai di Nataris Feliyanti yang beralamat di Jalan Pahlawan No.11 Magetan pernah menjadi saksi dalam Akta Pengoperan Hak Nomor 65 tanggal 25 Nopember 2016 atas tanah dan sebuah rumah Blok B6 di Perumahan Maospati Regency luas 110 meter persegi yang terletak di

Halaman 25 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad

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

Desa Sugihwaras, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan, tetapi Saksi tidak tahu luas dan batas-batas rumah tersebut;

- Bahwa Akta Pengoperan Hak Nomor 65 tanggal 25 November 2016 merupakan take over atas tanah dan rumah tersebut dari Agus Diana Wijaya kepada Penggugat sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Yang datang pada saat penandatanganan Akta Pengoperan Hak tersebut adalah Agus Diana Wijaya dan istrinya, Penggugat, dan pihak notaris;
- Bahwa sebelumnya Agus Diana Wijaya membeli rumah tersebut secara kredit dan mendapat pinjaman / kredit dari Bank BTN Madiun tetapi Saksi tidak tahu berapa jumlah kredit tersebut berapa cicilannya, dan berapa jangka waktunya. Dengan adanya take over kepada Penggugat tersebut, kewajiban-kewajiban yang harus dibayar sudah beralih kepada Penggugat meskipun sertifikat masih atas nama Agus Diana Wijaya (debitur), namun Saksi tidak tahu berapa sisa kewajiban yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Bank BTN, tidak tahu sudah lunas ataukah belum;
- Bahwa pembuatan Akta Peralihan Hak tersebut ada syarat yang harus dipenuhi yaitu sertifikat HGB yang fotokopinya dilegalisir oleh Bank BTN dan tersebut sudah terpenuhi. Syarat legalisasi sertifikat HGB untuk take over adalah KTP dan KK penjual, KTP dan KK pembeli, sertifikat, SPPT, sedangkan sisa cicilan tidak disertakan. Yang minta legalisir sertifikat tersebut ke Bank BTN adalah Penggugat, kemudian diserahkan kepada Saksi;
- Bahwa notaris memahaminya bahwa kalau fotokopi sertifikat sudah dilegalisir dari Bank BTN maka pengoperan pembayaran kredit tersebut sudah mendapat izin dari Bank BTN. Biasanya setelah tanda tangan Akta Pengoperan Hak tersebut, akta tersebut fotokopinya diserahkan kepada para pihak untuk diserahkan ke Bank BTN, tetapi Saksi tidak tahu apakah Penggugat maupun Agus Diana Wijaya menyerahkan fotokopi akta tersebut kepada Bank BTN ataukah tidak;
- Bahwa Penggugat maupun Agus Diana Wijaya tidak pernah ke kantor Saksi untuk melaporkan surat dari Bank BTN yang isinya mengizinkan atau mengetahui kreditnya dialihkan ke Penggugat;
- Bahwa tidak ada komplain dari Bank BTN mengenai kesulitan kepada siapa harus menagih cicilan kredit rumah tersebut sebagai akibat dari pengoperan hak tersebut;

2. Saksi Ananto Edi

- Bahwa saksi dulu bekerja di Bagian Pemasaran PT Sketsa sebagai koordinator pemasaran. PT Sketsa bergerak dibidang properti salah satunya

Halaman 26 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengembangan Perumahan Maospati Regency yang letaknya di Maospati, Kabupaten Magetan. Kantor PT Sketsa terakhir beralamat di Jalan Salak Madiun. Saksi berhenti bekerja di PT Sketsa tahun 2016;

- Bahwa salah satu konsumen PT Sketsa adalah Agus Diana Wijaya atas rumah Blok B6 di Perumahan Maospati Regency;
- Bahwa pada tahun 2016 Saksi diberi tahu pimpinan Saksi yang bernama Wahyudi bahwa rumah tersebut sudah dibeli oleh Agus Diana Wijaya secara kredit ke Bank BTN. Saksi tidak tahu berapa jumlah kreditnya, berapa besar cicilannya, dan berapa jangka waktunya;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses pembelian rumah tersebut oleh Agus Diana Wijaya karena tidak melalui pemasaran. Setahu Saksi Agus Diana Wijaya adalah teman Direktur PT Sketsa. Sebenarnya Agus Diana Wijaya tidak pernah mengajukan kredit tetapi hal tersebut dibuat hanya dibuat untuk memenuhi target PT Sketsa;
- Bahwa setiap orang yang memesan rumah membayar DP, tetapi Saksi tidak tahu apakah Agus Diana Wijaya membayar DP ataukah tidak. Dalam data base juga tidak ada Agus Diana Wijaya tetapi rumah tersebut sudah ada tanda silang yang berarti sudah terjual;
- Bahwa Saksi tahu dari Penggugat setahun yang lalu bahwa rumah atas nama Agus Diana Wijaya tersebut sudah di take over oleh Penggugat dalam kondisi sudah dibangun, tetapi Saksi tidak tahu berapa nilai take overnya, berapa cicilan yang sudah dibayarkan maupun sisanyanya, dan apakah sudah lunas ataukah belum;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah take over tersebut ada akta notarisnya atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sertifikat rumah Blok B6 tersebut Hak Milik atau HGB dan Saksi tidak tahu sertifikat rumah tersebut atas nama siapa;

3. Saksi Ayu Suhartiningih

- Bahwa Saksi bekerja sebagai Admin di PT Sketsa tahun 2013 sampai 2015. Tugas Saksi melakukan pemberkasan dan menerima uang kemudian langsung diserahkan ke Keuangan;
- Bahwa mekanisme pemesanan rumah yaitu awalnya di Pemasaran, kemudian membayar DP ada yang langsung ke bendahara, ada juga yang langsung ke marketingnya;
- Bahwa rumah Blok B6 Perumahan Maospati Regency atas nama Agus Diana Wijaya tidak membayar DP. Agus Diana tidak pernah membayar angsuran ke

Halaman 27 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad

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

BTN karena pembayaran langsung dari atas nama Saksi, pemberkasan yang diajukan ke BTN, pembayaran dilakukan oleh PT Sketsa. Agus Diana kredit tetapi hanya atas nama, tidak ada DP, semua dicover oleh PT. Saksi tidak tahu harga rumah Blok B6, berapa cicilannya, berapa yang sudah dibayar, dan berapa jangka waktu kredit tersebut. Untuk pemberkasan atas nama biasanya langsung atas nama Saksi yang ke BTN, sedangkan kalau sesuai prosedur maka Saksi yang ke BTN;

- Bahwa selain Agus Diana, ada 4 (empat) rumah yang memakai atas nama yaitu Blok A14 diatasnamakan Saksi, Blok B1, Blok B6 dan satu lagi Saksi lupa. Yang menanggung angsuran bulanan rumah-rumah tersebut adalah PT Sketsa. Setelah PT Sketsa tidak ada maka untuk rumah yang diatasnamakan cicilannya oleh bank ditagih kepada Saksi lalu oleh Saksi di take over kepada orang lain dan PT tidak mengetahui hal tersebut karena PT sudah tidak ada. Pelunasan rumah Saksi Rp173.000.000,00 (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa kalau memakai atas nama maka yang menjual PT, yang membeli juga PT tersebut tetapi atas nama orang, dan yang membayar angsurannya adalah PT. PT melakukan hal tersebut untuk mencapai target supaya banyak terjual, sehingga untuk menambah perputaran modal perusahaan karena uangnya masuk ke PT;
- Bahwa Saksi pernah dimintai tolong Penggugat untuk fotokopi kemudian Saksi membaca surat tersebut ada pengalihan atas nama Agus Diana Wijaya ke Penggugat. Saksi tidak tahu apakah pengalihan hak tersebut sepengetahuan PT. Pada waktu itu PT sudah tidak ada;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah take over tersebut ada pemberitahuan ke BTN atau persetujuan dari bank. Saksi tidak tahu proses take over tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu alamat Agus Diana;
- Bahwa Saksi pernah melihat Penggugat membayar cicilan rumah tersebut yaitu ketika Penggugat menyuruh fotokopi, Penggugat sekalian menyuruh saksi untuk membayarkannya ke BTN Cabang Madiun, Jalan Soetomo, kemudian Saksi di Bank BTN ketemu Mas Galih lalu melakukan pembayaran ke pegawai BTN di lantai 3;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-6 sebagai berikut:

1. T-1 tentang Perjanjian Kredit Antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Agus Diana Wijaya tanggal 29 September 2015;

Halaman 28 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad

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

2. T-2 tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan No.35 / Desa Sugihwaras;
 3. T-3 tentang Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11/2016;
 4. T-4 tentang Surat Permohonan Maaf tanggal 26 Maret 2020 dari General Manager PT. Madiun Intermedia Pers kepada Branch Manager Bank BTN karena pengumuman kedua lelang eksekusi Hak Tanggungan atas nama debitur Agus Diana dan Wawan Sugiarto tidak tayang;
 5. T-5 tentang Foto rumah Blok B6 atas nama Agus Diana Wijaya dan Blok B5 atas nama Wawan Sugiarto yang sudah dijadikan satu;
 6. T-6 tentang Salinan Rekening Koran KPR atas nama Agus Diana Wijaya;
- Tergugat Konvensi tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-3 sebagai berikut:

1. TT-1 tentang Surat Permohonan penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi Penerbitan SKPT No. 9/MDU.III/CCRU/I/2020 tanggal 16 Januari 2020;
 2. TT-2 tentang Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-221/WKN.10/KNL.06/2020 tanggal 3 Maret 2020;
 3. TT-3 tentang Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 09 April 2020;
- Turut Tergugat Konvensi tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan materi eksepsi peremptoria yang diajukan oleh Turut Tergugat Konvensi bahwa pejabat lelang telah mengeluarkan Surat Pernyataan Pembatalan Pelaksanaan Lelang atas obyek sengketa pada tanggal 09 April 2020 karena penjual tidak melaksanakan pengumuman Koran, sehingga tidak terjadi pelaksanaan lelang, sehingga apa yang menjadi dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan telah gugur, dan mengakibatkan tuntutan Penggugat terkait lelang menjadi gugur;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap. S.H., dalam buku *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan kedua, Juni 2005, halaman 458, pada *exceptio peremptoria* sangkalan yang diajukan bertujuan untuk menyingkirkan gugatan karena apa yang digugat telah tersingkir;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi sebagaimana tersebut diatas yaitu agar Surat No.5/221/WKN.10/KNL.06/2020 tanggal 03 Maret 2020 perihal penetapan jadwal lelang dinyatakan tidak dapat

Halaman 29 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad

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

dilaksanakan oleh Turut Tergugat Konvensi karena lelang tersebut dimohonkan oleh Tergugat Konvensi kepada Turut Tergugat Konvensi tidak memenuhi Pasal 17 ayat (a) dan (b) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 yaitu tidak jujur mengajukan identitas pemilik obyek sengketa / obyek jaminan, padahal menurut Penggugat Konvensi obyek jaminan adalah milik Penggugat yang berasal dari *take over* dari Agus Diana Wijaya sebagaimana Akta Pengoperan Hak No.65 tertanggal 25 Nopember 2016 yang dibuat Notaris / PPAT Feliyanti, S.H.;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T-4 tentang Surat Permohonan Maaf tanggal 26 Maret 2020 dari General Manager PT. Madiun Intermedia Pers kepada Branch Manager Bank BTN karena pengumuman kedua lelang eksekusi Hak Tanggungan atas nama debitur Agus Diana dan Wawan Sugiyarto tidak tayang, bukti bertanda TT-1 tentang Surat Permohonan penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi Penerbitan SKPT No. 9/MDU.III/CCRU/I/2020 tanggal 16 Januari 2020, bukti bertanda TT-2 tentang Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-221/WKN.10/KNL.06/2020 tanggal 3 Maret 2020, dan bukti bertanda TT-3 tentang Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 09 April 2020, terdapat kesesuaian satu dengan lainnya dan diperoleh fakta bahwa Tergugat Konvensi memohon kepada Turut Tergugat Konvensi untuk menetapkan jadwal lelang (bukti bertanda TT-1), kemudian atas permohonan Tergugat Konvensi tersebut Turut Tergugat Konvensi menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang (bukti bertanda TT-2) bahwa pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran lelang melalui internet (closed bidding) pada hari / tanggal: Kamis, 09 April 2020, batas akhir penawaran: Kamis, 09 April 2020 pukul 09.30 waktu server Aplikasi Lelang Internet (sesuai WIB). Selanjutnya, Tergugat Konvensi tidak melaksanakan pengumuman koran yang merupakan salah satu syarat sebelum dilakukan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan karena ada kesalahan saat pengumuman (bukti bertanda T-4). Oleh karena hal tersebut, kemudian Turut Tergugat Konvensi menerbitkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tertanggal 09 April 2020 (bukti bertanda TT-3) bahwa pelaksanaan lelang pada hari / tanggal: Kamis, 09 April 2020 dibatalkan karena penjual tidak melaksanakan pengumuman Koran. Dengan demikian pelaksanaan lelang atas obyek sengketa *a quo* dibatalkan sebelum pelaksanaan lelang terjadi;

Menimbang, bahwa meskipun berdasarkan ketentuan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau istri debitor / tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan, sehingga Penggugat Konvensi mempunyai hak untuk mengajukan gugatan apalagi gugatan Penggugat Konvensi *a*

Halaman 30 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad

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)



quo diajukan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun pada tanggal 6 April 2020 atau sebelum diterbitkannya Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tertanggal 09 April 2020 (bukti bertanda TT-3), namun oleh karena pada saat pemeriksaan perkara *a quo* ternyata pelaksanaan lelang atas obyek sengketa telah dibatalkan sebelum lelang dilaksanakan, maka keadaan yang digugat oleh Penggugat Konvensi telah tersingkir. Dengan demikian gugatan Penggugat Konvensi beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan alat bukti yang diajukan Penggugat Konvensi serta alat bukti yang diajukan oleh Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan dalam konvensi tersebut diatas merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi adalah:

1. Agar Akta Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015 dinyatakan sah;
2. Agar Tergugat Rekonvensi dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi dan negara dan Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi;
3. Agar perbuatan jual beli atau take over agunan kredit yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan Agus Diana Wijaya (debitur Penggugat Rekonvensi) dinyatakan batal demi hukum;
4. Penggugat Rekonvensi dinyatakan berhak melakukan lelang atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti, yaitu:

1. Telah terjadi perjanjian kredit antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Agus Diana Wijaya untuk pembiayaan sebidang tanah dan bangunan luas 110 meter persegi, terletak di Desa Sugihwaras, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.35 / Desa Sugihwaras;
2. SHGB No.35 / Desa Sugihwaras tersebut menjadi jaminan pada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi;
3. Telah terjadi perbuatan jual beli atau *take over* atas jaminan kredit tersebut dari Agus Diana Wijaya (debitur Penggugat Rekonvensi) kepada Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai, jual beli atau *take over* jaminan kredit berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.35 / Desa Sugihwaras yang dilakukan Agus Diana Wijaya (debitur Penggugat Rekonvensi) dengan Tergugat Rekonvensi, yaitu:

- menurut Penggugat Rekonvensi, *take over* tersebut tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum karena bertentangan dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Nomor 000292015091400003 tanggal 29 September 2015;
- menurut Tergugat Rekonvensi, *take over* tersebut sah karena didasarkan pada Akta Pengoperah Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah *take over* atas jaminan kredit berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.35 / Desa Sugihwaras yang dilakukan Agus Diana Wijaya (debitur Penggugat Rekonvensi) dengan Tergugat Rekonvensi sah ataukah tidak?

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

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan alat bukti yang sama dengan alat bukti dalam konvensi. Demikian juga Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membuktikan dalilnya juga telah mengajukan alat bukti yang sama dengan alat bukti dalam konvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat Rekonvensi yang diakui atau setidaknya tidak dibantah oleh Tergugat Rekonvensi bahwa antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Agus Diana Wijaya telah terjadi perjanjian kredit untuk pembiayaan sebidang tanah dan bangunan luas 110 meter persegi, terletak di Desa Sugihwaras, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.35 / Desa Sugihwaras, dimana Penggugat Rekonvensi sebagai kreditur, sedangkan Agus Diana Wijaya sebagai debitur, sehingga SHGB No.35 / Desa Sugihwaras tersebut menjadi jaminan pada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi, kemudian terjadi perbuatan jual beli atau *take over* atas jaminan kredit tersebut yang dilakukan Agus Diana Wijaya (debitur Penggugat Rekonvensi) dengan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-3 yang sama dengan bukti bertanda T-2 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.35 / Desa Sugihwaras atas nama Agus Diana Wijaya, bukti bertanda T-1 berupa Perjanjian Kredit antara PT.

Halaman 32 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad

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

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan Agus Diana Wijaya tanggal 29 September 2015, dan bukti bertanda P-1 berupa Akta Perjanjian Pengoperan Hak Nomor 65 tanggal 25 Nopember 2016 antara Agus Diana Wijaya dengan Wawan Sugiarto, serta diperkuat oleh keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi yaitu saksi Emi Haryanti, saksi Ananto Edi, dan Ayu Suhartiningsih terdapat kesesuaian satu dengan lainnya dan diperoleh fakta bahwa Perjanjian Kredit tanggal 29 September 2015, SHGB No.35 / Desa Sugihwaras, dan Akta Perjanjian Pengoperan Hak Nomor 65 tanggal 25 Nopember 2016 tersebut, kesemuanya melibatkan Agus Diana Wijaya. Namun demikian, dalam gugatan konvensi yang menjadi dasar timbulnya gugatan rekonvensi *a quo* Agus Diana Wijaya tidak ditarik / tidak didudukkan sebagai pihak, padahal untuk menentukan sah tidaknya Akta Perjanjian Pengoperan Hak Nomor 65 tanggal 25 Nopember 2016 atas jaminan kredit antara Penggugat Rekonvensi dengan Agus Diana Wijaya berupa SHGB No. 35 / Desa Sugihwaras yang tercatat atas nama Agus Diana Wijaya, hal tersebut sangat memerlukan pendapat / tanggapan dari Agus Diana Wijaya yang namanya tercantum dalam dokumen-dokumen tersebut. Dengan demikian untuk tuntasnya penyelesaian perkara *a quo* seharusnya Agus Diana Wijaya juga ditarik / didudukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Dengan tidak ditariknya Agus Diana Wijaya dalam perkara *a quo*, hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat Rekonvensi mengandung cacat *plurium litis consortium* (kurang pihak). Oleh karena itu, gugatan Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi dan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan Pasal 181 HIR Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan dalam Pasal 181 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat Konvensi dan eksepsi Turut Tergugat Konvensi seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

Halaman 33 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONVENSİ

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp591.000,00 (lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Madiun, pada hari Kamis, tanggal 4 November 2020 oleh kami, Rachmat Kaplale, S.H., sebagai Hakim Ketua, Murdian Ekawati, S.H., M.H. dan Ratih Widayanti, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Madiun Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad tanggal 6 April 2020, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 11 November 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Suryanto, S.H. sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, tanpa dihadiri oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Murdian Ekawati, S.H., M.H.

Rachmat Kaplale, S.H.

Ratih Widayanti, S.H.

Panitera Pengganti,

Suryanto, S.H.

Halaman 34 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mad

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

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. ATK	: Rp 75.000,00
3. Panggilan	: Rp 400.000,00
4. PNBP	: Rp 30.000,00
5. Sumpah	: Rp 40.000,00
6. Redaksi	: Rp 10.000,00
7. Meterai	: <u>Rp 6.000,00</u> +
Jumlah	: Rp 591.000,00 (lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)