



**PUTUSAN**  
**Nomor 11/Pdt.G/2018/PN Pwr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**M. BAMBANG WIDIATMOKO**, lahir di Yogyakarta 15-08-1969, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Kliwonan No. 06 Sindurejan Purworejo, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. Ir. E. Kuswandi, S.H.,M.H., 2. Anung Antyasunu, S.H., 3. Adisa Indira Mandigani, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada kantor Hukum S&P *Law Firm* beralamat di Perum Villa Taman Bunga Kav. 2H Jl. Cempaka Baru, Leles, Condong Catur, Depok, Sleman D.I. Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Februari 2018, selanjutnya di sebut sebagai **Penggugat**;

Lawan :

**1. PD. BPR BANK PURWOREJO**, berkedudukan di Jl. Brigjen Katamsa No. 51 A Purworejo, yang diwakili oleh Wahyu Argono Irawanto, S.E., M.M. Direktur Utama PD BPR Bank Purworejo, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. Wuryanto, S.H. dan 2. Okky Wicaksana, S.H., Advokat pada Kantor Advokat "Wuryanto, S.H. & Associates" beralamat di Jl. Argo Mukti Timur II/607 Tlogosari Kulon-Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Maret 2018, selanjutnya di sebut sebagai **Tergugat I**;

**2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA cq. KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TENGAH DAN D.I. YOGYAKARTA cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PURWOKERTO**, berkedudukan di Jl. Pahlawan Gang V No. 876 Tanjung, Purwokerto Selatan, Tanjung, Banyumas, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, yang diwakili oleh Tri Wahyuningsih Retno Mulyani, Direktur Hukum dan Humas DJKN atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. Purwono (Kepala KPKNL Purwokerto), 2. Aziz

Halaman 1 dari 45 Putusan No.11/Pdt.G/2018/PN Pwr



Rianto (Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Purwokerto), 3. Sri Supangati (Pelaksana KPKNL Purwokerto), 4. Aan Eko Ruswanto (Pelaksana KPKNL Purwokerto), 5. Didit Marwanto (Pelaksana KPKNL Purwokerto), 6. Slamet Fahrudin (Pelaksana KPKNL Purwokerto), 7. Dwi Rosida Ariani (Pelaksana KPKNL Purwokerto), 8. Untung Pujiyanto (Pelaksana KPKNL Purwokerto) berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Maret 2018, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**3. WAHYU PRIBADI**, Wiraswasta, lahir 1 Agustus 1979, beralamat di Ngeposan Rt.01 Rw.13, Kelurahan Purworejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. Wuryanto, S.H. dan 2. Okky Wicaksana, S.H., Advokat pada Kantor Advokat "Wuryanto, S.H. & Associates" beralamat di Jl. Argo Mukti Timur II/607 Tlogosari Kulon-Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Maret 2018, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut :

Setelah membaca dan meneliti surat-surat dalam perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan saksi – saksi dipersidangan;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 22 Februari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo pada tanggal 23 Februari 2018 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2018/PN Pwr telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mempunyai harta yang berupa tanah pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan rumah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No 358 seluas 281 m2 yang terletak di kelurahan Sindurejan Kecamatan Purworejo Kota Purworejo tercatat atas nama R.Johanes Wadgijo Soewarno (*obyek sengketa*);

Halaman 2 dari 45 Putusan No.11/Pdt.G/2018/PN Pwr



2. Bahwa pada sekitar tahun 2016 tanah tersebut (obyek sengketa) dijadikan sebagai jaminan hutang oleh Penggugat kepada PD.BPR BANK PURWOREJO yang berkedudukan di Jl.Brigjen Katamso No 51 A Purworejo(Tergugat I);
3. Bahwa Penggugat telah terikat perjanjian pemberian fasilitas kredit dengan Tergugat I dengan sistem pinjaman sebrakan dalam Bentuk Rekening Koran dengan nilai plafond Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) dan Penggugat dibebani membayar bunga setiap bulannya kurang lebih sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap bulannya;
4. Bahwa atas perjanjian kredit aquo adalah perjanjian kredit dengan agunan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik No 358 seluas 281 m2 yang terletak di kelurahan Sindurejan Kecamatan Purworejo Kota Purworejo tercatat atas nama R.Johanes Wadgiyo Soewarno (*obyek sengketa*);
5. Bahwa pada saat akad kredit antara Penggugat dengan PD.BPR BANK PURWOREJO yang berkedudukan di Jl.Brigjen Katamso No 51 A Purworejo (Tergugat I), Penggugat hanya diperintahkan untuk mendatangi surat-surat perjanjian kredit yang telah dipersiapkan oleh Tergugat I sebelum pendatanganan akad kredit, tanpa diberikan kesempatan untuk membaca maupun mempelajarinya terlebih dahulu, termasuk salah satunya adalah menandatangani surat kuasa membebankan hak tanggungan;
6. Bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I, Penggugat sudah membayar angsuran beberapa kali setiap bulannya sampai dengan bulan Maret 2017, namun karena usaha milik Penggugat mengalami kesulitan ekonomi maka Penggugat tidak mampu lagi untuk membayar angsuran pokok maupun bunga terhadap Tergugat I;
7. Bahwa ternyata kemudian Penggugat tidak mampu menyelesaikan pembayaran hutangnya sampai saat ini, kemudian Penggugat mempunyai inisiatif untuk menjual tanah milik Penggugat yang lain untuk melunasi seluruh hutang-hutang Penggugat terhadap Tergugat I;
8. Bahwa niat baik Penggugat yang ingin menyelesaikan hutang-hutangnya tersebut tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat I, yang mana secara tiba-tiba oleh Tergugat I dimohonkan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto (Tergugat II) yang mana proses



lelang tersebut akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2018;

9. Bahwa terhadap lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tersebut, telah dimenangkan oleh Tergugat III dengan harga Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
10. Bahwa atas dasar pemberitahuan Tergugat I aquo, Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan bahwa dasar perjanjian pengikatan kredit Penggugat dengan Tergugat I adalah cacat secara hukum, karena disertai dengan akal-akalan Tergugat I, dengan memerintahkan Penggugat untuk menandatangani sebagai penerima fasilitas kredit, tanpa diberikan kesempatan kepada Penggugat untuk mempelajari terlebih dahulu apa yang akan ditandatangani Penggugat, dan bahkan Penggugat sendiri tidak pernah menerima berkas salinan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, maka dan oleh karenanya Tergugat I, telah melanggar ketentuan Pasal 4 ayat 1, 2 dan ayat 3 Jo Pasal 5 ayat 1 huruf C Jo Pasal 7 Peraturan Bank Indonesia, Nomor : 7/6/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah dan ketentuan pasal 18 ayat 1 huruf d undang-undang Nomor : 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen;
11. Bahwa sesuai dengan peraturan Bank Indonesia, Nomor : 5/8/PBI/2003 tentang penerapan resiko bagi bank umum, maka seharusnya PD.BPR BANK PURWOREJO yang berkedudukan di Jl.Brigjen Katamsno No 51 A Purworejo (Tergugat I) wajib mengambil langkah-langkah persiapan pelaksanaan pengelolaan resiko kredit, termasuk penetapan resiko terhadap produk dan transaksi perbankan dan berkewajiban mengungkapkan resiko yang melekat pada produk dan aktifitas baru Bank kepada Nasabah (pasal 2 Jo pasal 4 Jo pasal 21 Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003, namun demikian Tergugat I tidak pernah memberitahukannya kepada Penggugat, pada saat menandatangani akad pemberian fasilitas kredit perbankan;
12. Bahwa dikarenakan penjelasan Tergugat I pada saat akad kredit, tidak sesuai dengan fakta isi perjanjian kredit aquo, maka secara jelas perjanjian akad kredit aquo adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk dilaksanakan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat aquo;



13. Bahwa adanya klaim nilai kewajiban Penggugat terkait biaya denda dan bunga kepada Tergugat I, didasarkan menurut Tergugat I, adalah berdasarkan pada perjanjian akad kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, adalah merupakan perjanjian terselubung maka dan oleh karenanya, penentuan denda dan bunga tersebut adalah cacat hukum, ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2027/K/Pdt/1984 tanggal 23 April 1986 yang menyebutkan bahwa denda keterlambatan yang telah diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak atas keterlambatan pembayaran pokok merupakan bunga terselubung, maka berdasarkan azas keadilan hal tersebut tidak dapat dibenarkan, karenanya tuntutan atas pembayaran tersebut harus ditolak;
14. Bahwa oleh karena perjanjian hak tanggungan pada prinsipnya adalah bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok, artinya bahwa perjanjian hak tanggungan adalah bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, dimana perjanjian pokok bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang, yang dapat dijamin namun demikian dikarenakan secara fakta proses perjanjian pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I terhadap istri Penggugat bertentangan dengan hukum, maka sifat *parate* eksekusi sebagaimana disebutkan dalam pasal 6 undang-undang nomor 4 tahun 1996, tidak dapat dilaksanakan, dalam hal tetap dilaksanakan eksekusi lelang terhadap jaminan milik Penggugat *aquo*, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan tentu hal tersebut jelas-jelas akan merugikan Penggugat selaku pemilik dari objek jaminan hak tanggungan yang dijadikan jaminan atas perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I;
15. Bahwa lelang Hak Tanggungan seharusnya tidak boleh dilaksanakan langsung oleh (Tergugat II) tetapi harus terlebih dahulu ada *permohonan* kepada Ketua Pengadilan Negeri / FIAT EKSEKUSI Atas permohonan dari Tergugat I sesuai dengan Yurisprudensi Putusan MA No.3210K/PDT/1984 tertanggal 30 Januari 1986;
16. Bahwa Eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada UU No.4 Tahun 1996 yang ternyata belum ada peraturan perundangan yang mengaturnya (Pasal 26 UU No.4 Tahun 1996) maka pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan semestinya merujuk pada peraturan tentang eksekusi *Grosse akta hypotik* yang secara hukum acara merujuk pada pasal 224 HIR yang



mensyaratkan adanya putusan pengadilan sebelum kreditur melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan;

17. Bahwa faktanya lelang Hak Tanggungan yang akan dilakukan oleh Tergugat II pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2018 atas permohonan langsung dari Tergugat I, tanpa melalui permohonan Tergugat I ke Pengadilan, melainkan langsung dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II. Selanjutnya Tergugat II melaksanakan lelang tersebut dan Tergugat I tidak memberitahukan hal tersebut kepada Penggugat;
18. Bahwa lelang Hak Tanggungan yang tanpa melalui Pengadilan Negeri apabila ada permohonan pengosongan maka sesuai hasil RAKERNAS Makasar 2007, Pengadilan Negeri dapat melakukan pengosongan sesuai pasal 200 ayat (1) HIR / 218 RBg melalui gugatan biasa. Hal ini tidak dilaksanakan oleh Tergugat I;
19. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam melaksanakan lelang jaminan tidak memperhatikan nilai pasar atau harga pasar atas obyek yang akan di lelang dalam perkara aquo tidak memperhatikan harga pasar dari tanah milik Penggugat (obyek sengketa);
20. Bahwa karena mulai dari proses akad perjanjian sampai proses lelang mengandung cacat hukum maka sangatlah beralasan apabila akad perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I dinyatakan batal demi hukum begitu pula dengan lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II pada Rabu tanggal 21 Februari 2018 yang telah dimenangkan oleh Tergugat III haruslah dibatalkan demi hukum;
21. Bahwa dikarenakan tanah yang digunakan sebagai jaminan hutang oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah milik Penggugat, maka kami mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Purworejo agar menyatakan secara hukum, bahwa seluruh proses hutang piutang dan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan adalah cacat hukum sehingga patut harus dinyatakan batal demi hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Purworejo agar memberikan putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR**

1. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang benar;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



3. Menyatakan sah dan berharga surat-surat yang diajukan oleh Penggugat sebagai alat bukti dalam perkara ini;
4. Menyatakan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I dengan adalah batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan membatalkan pelaksanaan lelang atas objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No 358 seluas 281 m<sup>2</sup> yang terletak di kelurahan Sindurejan Kecamatan Purworejo Kota Purworejo tercatat atas nama R.Johanes Wadgiyo Soewarno yang akan dilaksanakan pada Rabu tanggal 21 Februari 2018 yang dimenangkan oleh Tergugat III;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, maupun kasasi dari Para Tergugat (Uit Baar Bij voraad);
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara.

#### SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan masing-masing pihak yaitu Penggugat dihadiri oleh Kuasanya : Anung Antyasunu, S.H., sedangkan pihak Tergugat I hadir sdr. Wahyu Argono Irawanto, S.E., M.M. selanjutnya dihadiri Kuasanya Wuryanto, S.H. dan Okky Wicaksana, S.H., Tergugat III hadir prinsipal di persidangan dan selanjutnya dihadiri Kuasanya Wuryanto, S.H., dan Okky Wicaksana, S.H. sedangkan Tergugat II hadir Kuasanya: Sri Supangati dan Didit Marwanto;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya untuk mendamaikan para pihak yang berperkara dipersidangan dengan menunjuk Hakim Mediator Setyorini Wulandari, S.H., M.H. akan tetapi upaya bermediasi tersebut tidak berhasil/gagal sesuai Laporan Hakim Mediator terlampir Pernyataan para pihak tertanggal 15 Mei 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya untuk **mendamaikan kedua belah pihak berperkara tidak berhasil/gagal**, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan **membacakan surat gugatan Penggugat**, yang mana sebelum surat gugatan dibacakan, Kuasa Penggugat menerangkan tidak ada perubahan / tetap pada gugatannya;

Halaman 7 dari 45 Putusan No.11/Pdt.G/2018/PN Pwr



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat diatas, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyampaikan jawaban masing-masing tertanggal 25 Juni 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

**Jawaban Tergugat I :**

**DALAM EKSEPSI:**

**A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)**

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I;
2. Bahwa gugatan PENGGUGAT adalah kabur (*Obscuur Libel*) karena mencampuradukan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan perbuatan Wanprestasi, sebagaimana dilihat pada posita nomor 14, dimana satu sisi dalam posita PENGGUGAT menguraikan adanya perbuatan hukum dimana memenuhi unsur-unsur perbuatan Wanprestasi yaitu perbuatan Tergugat I sangat merugikan Penggugat, namun disisi yang lain PENGGUGAT meminta untuk dinyatakan adanya Perbuatan Melawan Hukum;

Adapun perbedaan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut :

Wanprestasi timbul dari persetujuan (*agreement*). Artinya untuk mendalihkan suatu subyek hukum telah Wanprestasi.

Adapun Perbuatan Melawan Hukum lahir karena Undang-Undang sendiri yang menentukan.

Artinya, Perbuatan Melawan Hukum semata-mata berasal dari Undang-Undang, bukan karena perjanjian yang berdasarkan persetujuan dan Perbuatan Melawan Hukum merupakan akibat perbuatan manusia yang ditentukan sendiri oleh Undang-Undang.

Berdasarkan pasal 1246 KUHPerdata tersebut, dalam Wanprestasi, penghitungan ganti rugi harus dapat diatur berdasarkan jenis dan jumlahnya secara rinci.

Dengan demikian bahwa ganti rugi dalam *Wanprestasi (injury damage)* yang dapat dituntut haruslah terinci dan jelas. Sementara, dalam *Perbuatan Melawan Hukum*, tuntutan ganti rugi sesuai dengan ketentuan pasal 1265 KUHPerdata, tidak perlu menyebut ganti rugi bagaimana bentuknya, tidak perlu perincian. Dengan demikian, tuntutan ganti rugi



didasarkan pada hitungan obyektif dan konkrit yang meliputi materiil dan moril. Dapat juga diperhitungkan jumlah ganti rugi berupa pemulihan kepada keadaan semula (*restoration to original condition, herstel in de oorspronkelijke toestand, herstel in de vorige toestand*).

3. Bahwa selain fakta hukum tersebut di atas gugatan PENGGUGAT telah menggabungkan atau mencampuradukan antara gugatan yang didasarkan adanya suatu perbuatan Wanprestasi dengan gugatan yang didasarkan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum;
4. Bahwa oleh Hoge Raad beberapa kali telah diutarakan (terakhir HR 11 Juni 1926 W 11521, NJ 1926 halaman 1049) ketentuan-ketentuan tentang Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana termuat dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidak dapat dianggap berlaku dalam hal Wanprestasi, dengan demikian oleh karena akibat-akibat daripada Wanprestasi telah diatur secara khusus (Vide: Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, SH; Hukum Perdata; Hukum Perutangan Bagian B; Seksi Hukum Perdata Fak. Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Hal: 62);  
Bahwa pendapat tersebut akhirnya diikuti dan dijadikan sebagai Yurisprudensi Tetap sebagaimana Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986 yang menyatakan:

*"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri pula";*

Selain itu, M Yahya Harahap dalam bukunya yang bertajuk Hukum Acara Perdata disebutkan bahwa *tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan.*

Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI No. 879 K/Sip/1997 tanggal 29 Januari 2001, yang antara lain menyatakan bahwa:

*"Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian (memenuhi unsur-unsur perbuatan Wanprestasi), namun dalam petitum (poin 2 dan 4) dituntut agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscuur libel, sehingga tidak dapat diterima".*



5. Bahwa mengingat gugatan PENGGUGAT telah terbukti menggabungkan atau mencampuradukan antara gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum, maka sepatutnya gugatan PENGGUGAT wajib ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. TIDAK ADA KEADAAN YANG BERSIFAT EXCEPTIONIL

1. Bahwa petitum gugatan angka 6, PENGGUGAT mohon agar menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun diajukan verzet, banding, atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
2. Bahwa senyatanya menurut hukum tidak ada keadaan yang bersifat exceptionil dan apabila petitum seperti demikian dikabulkan, maka akan sangat bertentangan dengan SEMA RI No. 03 Tahun 1978, tanggal 1 April 1978 dan SEMA RI No. 06 Tahun 1975, tanggal 1 Desember 1975 yang pada prinsipnya menegaskan bahwa:

*"Mahkamah Agung meminta kepada seluruh Ketua / Hakim Pengadilan-Pengadilan Negeri di Seluruh Indonesia untuk tidak menjatuhkan keputusan **uitvoerbaar bij voorrad** walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 HIR ayat (1)/191 Rbg telah terpenuhi";*

3. Bahwa oleh karena itu petitum gugatan angka 6 patut ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa TERGUGAT I tetap menolak dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dan mohon apa yang termuat dan disampaikan oleh TERGUGAT I dalam bab Eksepsi di atas secara mutatis mutandis tercantum pula dalam jawaban Pokok perkara ini;
2. Bahwa benar Penggugat terikat perjanjian kredit dengan Tergugat I sebagaimana Perjanjian Hutang Piutang No. 001.02.0001208 tertanggal 09 Oktober 2015, dengan jaminan Hak Tanggungan atas kredit sebagaimana tercatat dalam SHM No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadgijo Soewarno, perjanjian kredit tersebut berlaku untuk jangka waktu 12 ( dua belas bulan), kemudian pada tanggal 31 Oktober 2016 perjanjian kredit diperpanjang sebagaimana Perjanjian Hutang Piutang No: 001.02.0001769, dengan jaminan Hak Tanggungan atas kredit sebagaimana tercatat dalam SHM No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang



terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johanes Wadgijo Soewarno, perjanjian kredit tersebut berlaku untuk jangka waktu 12 ( dua belas bulan).

3. Bahwa tidak benar pada saat akad kredit, Tergugat I tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membaca perjanjian akad kredit justru pada saat melakukan akad kredit Penggugat sudah membaca secara detail apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari Penggugat, baik itu mengenai jumlah pinjaman yang diajukan oleh Penggugat hingga jumlah berapa % (presen) bunga dan denda yang harus dibayar oleh Penggugat, bahkan jika Penggugat melakukan wanprestasi / kredit macet resiko – resiko apa saja yang akan dialami oleh Penggugat, dan pihak Penggugat sudah mengerti serta memahaminya;
4. Bahwa proses lelang yang telah diajukan oleh Tergugat I sudah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dan bukan secara tiba-tiba, karena sebelum Tergugat I mengajukan proses lelang terlebih dahulu sudah melalui pertimbangan yang matang dengan memberikan Surat Peringatan (SP) I s/d III, dikarenakan pihak Penggugat sudah melakukan wanprestasi, hal ini sebagaimana yang telah diakui oleh Penggugat sendiri dalam posita nomor 6 dan 7 gugatannya jika Penggugat sudah tidak sanggup lagi membayar / mengangsur pinjamannya kepada Tergugat I;
5. Bahwa Tergugat II dalam melakukan / melaksanakan lelang telah sesuai dengan prosedur yang benar, yaitu Tergugat II terlebih dahulu melakukan cek list antara lain :
  - Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada KPKNL yaitu dalam hal ini adalah Tergugat I (pihak Bank);
  - KPKNL / Balai Lelang akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk tidak terbatas pada Perjanjian Kredit, Sertifikat Hak tanggungan, Bukti perincian utang jumlah debitur, bukti peringatan wan prestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur;
  - Setelah dokumen tersebut diatas dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank;
  - Bank melakukan pengumuman lelang;



- Bank melakukan pemberitahuan kepada debitur

Sehingga apabila Penggugat mengatakan secara tiba-tiba jaminan Hak Tanggungan dilakukan lelang oleh KPKNL adalah tidak benar;

6. Bahwa Tergugat I juga telah memberitahukan kepada Penggugat tentang lelang atas Hak Tanggungan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 358, luas ± 281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadjijo Soewarno;
7. Bahwa jika Penggugat mengatakan dasar perjanjian pengikatan kredit hanyalah akal-akalan dan merupakan perjanjian terselubung serta penentuan bunga dan denda juga merupakan perjanjian terselubung adalah tidak benar, karena Tergugat I sudah menjelaskan kepada Penggugat apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban Penggugat terhadap perjanjian Akad Kredit tersebut yang telah ditanda tangani oleh Penggugat, bahkan didalam Perjanjian Kredit juga sudah tertulis dengan jelas mengenai :
  - Berapa besarnya pinjaman Penggugat;
  - Berapa % (persen) bunga yang harus dibayarkan setiap bulannya;
  - Berapa besar denda yang harus dibayarkan jika ada keterlambatan pembayaran;
  - Benda apa yang menjadi agunan (Hak Tanggungan) terhadap pinjaman tersebut;
8. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian yang sah perlu di penuhi empat syarat, yaitu:
  - Kesepakatan para pihak,
  - Kecakapan para pihak untuk membuat perikatan,
  - Suatu pokok kesepakatan tertentu
  - Suatu sebab yang tidak dilarang undang-undang.
9. Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, seharusnya Penggugat sudah mengerti dan memahami, sehingga tidak perlu lagi merasa terdzolimi dan menyalahkan Tergugat I dengan telah dilelangnya jaminan Hak Tanggungan, karena jelas-jelas dan senyatanya Penggugat sudah menerima uang pinjaman dari Tergugat I dan Penggugat juga telah mengalami kredit macet karena telah lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari melakukan keterlambatan pembayaran, hal ini sebagaimana aturan dari Bank Indonesia jika debitur telah lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari



terlambat tidak melakukan pembayaran / angsuran pinjaman dianggap merupakan kredit macet, maka berdasarkan perjanjian akad kredit serta dengan telah di berikannya Surat Peringatan dan Penggugat tetap tidak mengindahkan, maka jalan satu-satunya agar Tergugat I tidak lebih lagi mengalami kerugian, untuk itu Tergugat I melakukan lelang Jaminan Hak Tanggungan;

10. Bahwa mengenai kerugian yang dialami oleh pemilik atas nama Jaminan Hak Tanggungan Sertifikat HM No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadgijo Soewarno seperti yang didalilkan oleh Penggugat adalah bukan menjadi tanggung jawab dari Tergugat I, karena apa-apa yang sudah tercantum dan tertulis dalam perjanjian Akad Kredit dimana yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadgijo Soewarno, bahkan R. Johannes Wadgijo sudah memberikan tanda tangan sebagai penjamin, maka tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadgijo Soewarno sudah menjadi hak dari Tergugat I;
11. Bahwa sebagaimana dikatakan dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), “ apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “, jadi tidak perlu melalui Pengadilan;
12. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I terhadap tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadgijo Soewarno dan saat ini telah beralih / dibeli kepada pihak ketiga yaitu Tergugat III adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan, hal ini sebagaimana :



- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009, dalam Rakernas Mahkamah Agung RI Tahun 2011, dengan kaidah hukum : “ Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi-pun memiliki irah-irah yang sama seperti putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan ”
- Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang (terlebih meminta untuk meletakkan sita ataupun blokir) “

13. Bahwa yang perlu digaris-bawahi adalah, status kreditor pemegang hak tanggungan adalah “ kreditor preferen “, sementara pihak lain yang menggugat debitor/pemberi agunan hanya dalam posisi “ kreditor konkuren “, sehingga hak kreditor konkuren tidak dapat menderogasi hak dari kreditor preferen yang bersifat didahulukan, itulah sebabnya jika Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan, lelang tetap dapat dilanjutkan dan risalah lelang adalah sah, sebab hak kreditor preferen adalah didahulukan dikarenakan Surat Hak Tanggungan memiliki irah-irah yang bersifat eksekutorial;

14. Bahwa apa-apa yang sudah tercantum dalam Akad Perjanjian Kredit antara Tergugat I (Bank) dengan Penggugat dan telah ditanda tangani secara sadar oleh Penggugat tanpa paksaan dari pihak manapun tidak dapat dibatalkan, tidak cacat hukum dan sah menurut hukum;

15. Bahwa karena Pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, maka Penggugat harus segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 358, luas  $\pm 281 \text{ M}^2$  yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadjijo Soewarno;

16. Bahwa untuk menghindari Penggugat mengulur-ulur waktu dalam pengosongan dan penyerahan tanah dan bangunan yang telah dilelang sebagaimana tercatat dalam SHM No. 358, luas  $\pm 281 \text{ M}^2$  yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Johanes Wadgijo Soewarno untuk membayar uang paksa sebesar Rp. Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan sejak gugatan ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati Kami mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Mengadili :

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT I;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT untuk tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat telah mengalami kredit macet dengan tidak dibayarnya angsuran pinjaman lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari;
3. Menyatakan Perjanjian Hutang Piutang No: 001.02.0001208 tanggal 09 Oktober 2015 antara Tergugat I dan Penggugat yang kemudian diperpanjang dengan Perjanjian Hutang Piutang No: 001.02.0001769 adalah sah menurut hukum dan bersifat mengikat kedua belah pihak;
4. Menyatakan pelaksanaan Lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan pengajuan lelang dari Tergugat I atas tanah dan Bangunan yang tercatat dalam SHMN No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johanes Wadgijo Soewarno di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) pada hari Rabu, 21 Februari 2018 dan telah dibeli / beralih kepada Tergugat III adalah sah menurut Hukum;
5. Memerintahkan Penggugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johanes Wadgijo Soewarno;
6. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan pengosongan dan penyerahan rumah dan bangunan yang telah dilelang sejak gugatan ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ;

Halaman 15 dari 45 Putusan No.11/Pdt.G/2018/PN Pwr



7. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

A t a u:

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

**Jawaban Tergugat II :**

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil/alasan Penggugat pada gugatan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi gugatan kurang pihak
  - 2.1. Bahwa setelah dicermati dengan seksama, selain pihak-pihak yang diikutsertakan Penggugat dalam gugatannya juga masih ada pihak-pihak yang seharusnya dilibatkan dalam permasalahan tersebut namun belum dikutsertakan dalam gugatan Penggugat a quo, karena merupakan pihak tersebut terkait dengan objek sengketa yang diperkarakan yaitu Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo.
  - 2.2. Bahwa untuk mencari kebenaran fakta hukum dalam perkara tersebut, maka seharusnya Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo diikutsertakan dalam gugatan a quo, karena Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo adalah selaku pihak yang telah menerbitkan hak atas sengketa sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 358 atas nama Raden Johannes Wadjjo Soewarno, yang membuktikan bahwa objek lelang memang benar-benar ada.
  - 2.3. Bahwa oleh karena Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo tidak ditarik atau diikutsertakan sebaqai pihak dalam perkara a quo, maka menjadikan proses gugatan a quo pemeriksaan tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan a quo oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterlma seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon juga telah dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II



menolak seluruh daail- dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 0358, luas  $\pm$  280 m<sup>2</sup>, atas nama Raden Johannes Wadjiji Soewarno, terletak di Kelurahan Sindurjan, Kecamatan Purworejo, yang menurut Penggugat dilakukan secara melawan hukum;
3. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 888/2016 tanggal 26 September 2016, Debitur (Penggugat) telah mengakui mempunyai hutang kepada PD. BPR Bank Purworejo in casu Tergugat I, dengan menyerahkan jaminan hutang berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 0358, luas  $\pm$  280 m<sup>2</sup>, atas nama Raden Johannes Wadjijo Soewarno. Hal tersebut juga ditegaskan dalam surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 58/Ket-11.26/X/2017 tanggal 13 Oktober 2017, bahwa tanah tersebut dibebani hak tanggungan I kepada PD. BPR Bank Purworejo in casu Tergugat I. Oleh karenanya proses pengikatan objek lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Bahwa objek sengketa sebagaimana disebutkan pada angka 3 di atas merupakan agunan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Debitur (Penggugat) berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang Nomor: 001.02.0001208 tanggal 09 Oktober 2015 dan 001.02.0001769 tanggal 31 Oktober 2016 dan telah dibebahi Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 888/2016 tanggal 26 September 2016 dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01324/2016 tanggal 19 Oktober 2016. Oleh karena atas objek lelang merupakan jaminan utang, maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan pelelangan apabila Debitur (Penggugat) tidak memenuhi kewajibannya.
5. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak



Tanggung dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 888/2016 tanggal 26 September 2016 yang berbunyi:

*"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya; berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama;*

- a. *Menjual atau menyuruh menjual di hadapan umum secara lelang objek lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
  - b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
  - c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
  - d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
  - e. *Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang 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.*
6. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah pelelangan yang dilakukan atas permintaan PD. BPR Bank Purworejo in casu Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan sebagaimana ditegaskan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa *"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*. Dengan demikian, PD. BPR Bank Purworejo in casu Tergugat I selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sebagai bertindak sebagai perantara lelang atas adanya permintaan Tergugat I.
7. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah



memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya di sebut PMK Juklak Lelang) yang menyebutkan bahwa "*Kepala KPKNL / Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*";

8. Bahwa lelang atas objek perkara a quo dilaksanakan oleh Tergugat II adalah berdasarkan atas adanya permintaan dari PD. BPR Bank Purworejo in casu Tergugat I sesuai dengan suratnya Nomor : 539/033/201.8 tanggal 19 Januari 2018 perihal Permohonan Lelang.
9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil/alasan Penggugat pada angka 15 (lima belas) dan 16 (enam belas) halaman 5 (lima) gugatan yang pada pokoknya menyatakan lelang Hak Tanggungan seharusnya tidak boleh dilaksanakan namun harus ada permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri.
10. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah dalil/alasan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan bahwa pasal 224 HIR menyatakan dengan tegas bahwa:  
*"Surat asli daripada hipotik dan surat hutang yang diperkuat di hadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "atas nama Undang - Undang berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.....dst."*
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, pasal 224 HIR tidak serta merta menghendaki adanya fiat eksekusi dalam pelaksanaannya, dalam pasal 224 HIR juga mengakui bahwa kekuatan akta dengan irah-irah demikian (dalam hal ini termasuk di dalamnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan) berkekuatan sama dengan putusan hakim, sehingga pelaksanaannya tidak lagi memerlukan fiat eksekusi.
12. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang - Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah - irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan



eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

13. Bahwa dengan demikian berdasarkan wewenang yang diberikan oleh undang - undang, maka mengingatkan pihak Debitor telah melakukan cidera janji atas pembayaran angsuran kewajibannya kepada Tergugat I maka Tergugat I berhak untuk melelang objek perkara a quo berdasarkan parate eksekusi tanpa harus memperoleh fiat pengadilan terlebih dahulu.
14. Bahwa sebelum dilaksanakan pelelangan, PD. BPR Bank Purworejo telah melakukan peringatan kepada Debitor (Penggugat) untuk menyelesaikan kewajibannya dengan surat tagihan pertama, kedua dan ketiga, namun pada kenyatannya Debitor (Penggugat) tetap tidak dapat menyelesaikan kewajibannya. Hal ini membuktikan Penggugat telah *wanprestasi*.
15. Bahwa berdasarkan uraian - uraian tersebut di atas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk keberatan terhadap pelelangan yang telah dilaksanakan karena pelelangan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.
16. Bahwa dalam pokok perkara gugatannya, Penggugat mempermasalahkan terkait harga lelang obyek sengketa atas lelang yang dilaksanakan melalui perantara Tergugat II yang dalam hal ini berdasarkan permohonan dari Tergugat selaku Penjual/Pemohon Lelang.
17. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 1 angka 28 PMK Juklak Lelang telah diatur bahwa "*Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual*".
18. Bahwa dengan demikian karena harga penawaran dari pembeli lelang telah sesuai dengan nilai limit yang ditetapkan Penjual sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 0102/44/2018 tanggal 21 Februari 2018 maka sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku.
19. Bahwa Tergugat II dengan tegas menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya khususnya terhadap lelang objek perkara a quo, mulai dari penerimaan permintaan lelang dari Tergugat I sampai dengan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang - undangan.



20. Bahwa dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang dalam Risalah Lelang Nornor: 0102/44/2018 tanggal 21 Februari 2018 yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halarnan 149 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo yang memeriksa dan mengadili perkaranya berkenan memutuskan dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

### **Jawaban Tergugat III :**

Dalam eksepsi:

#### **A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)**

1. Bahwa pertama-tama Tergugat III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat secara keseluruhan, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena dalam posita gugatan terhadap hal ganti rugi tidak diuraikan secara jelas terhadap kerugiannya dan tidak dijelaskan pula kerugian tersebut diakibatkan dari

*Halaman 21 dari 45 Putusan No.11/Pdt.G/2018/PN Pwr*



perbuatan Tergugat III, karena jelas-jelas dalam hal ini (perkara a quo) Tergugat III-lah yang dirugikan;

3. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur karena antara posita dan petitum saling bertentangan, tidak sinkron dan tidak mendukung antara posita dengan petitum;
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka dengan demikian gugatan Penggugat dapat dinyatakan kabur dan tidak jelas, maka setidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.

Bahwa seharusnya masih ada pihak yang ditarik sebagai Tergugat atau yang harus diikutkan sebagai Tergugat yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo, karena dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo adalah merupakan Badan yang berwenang dalam pencoretan dan pencatatan peralihan SHM No. 358, luas  $\pm 281 \text{ M}^2$  yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadgijo Soewarno menjadi atas nama Tergugat III/Wahyu sebagai pemenang lelang, dengan demikian gugatan Penggugat tidak lengkap, maka mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

#### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pertama-tama Tergugat III Menolak secara tegas terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat secara keseluruhan kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
2. Bahwa benar telah terjadi proses jual beli melalui lelang atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 358, luas  $\pm 281 \text{ M}^2$  yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadgijo Soewarno melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan lelang (KPKNL) Purwokerto / Tergugat II pada hari Rabu Tanggal 21 Februari 2018 dimana yang membeli / dimenangkan oleh Tergugat III;
3. Bahwa Tergugat III sebagai pemenang lelang berhak atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 358, luas  $\pm 281 \text{ M}^2$  yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadgijo Soewarno;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat III sebagai pemenang lelang adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang, hal ini sebagaimana :
  - Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 dalam butir ke-IX, dirumuskan : “ Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) “
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 : “ Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”
5. Bahwa berdasarkan SEMA No. 7 tahun 2012 juga diperkuat dengan SEMA No. 5 tahun 2014 dan berlaku diseluruh Pengadilan umum di Indonesia, bahwa kreditor pemegang hak tanggungan adalah pihak ketiga yang beritikad baik, dan jika kreditor tersebut dinyatakan beritikad baik sehingga berhak melakukan lelang eksekusi, maka pembeli selaku pemenang lelang terhadap obyek lelang agunan tersebut juga merupakan pihak ketiga yang wajib dilindungi oleh hukum;
6. Bahwa apa yang menjadi tuntutan Penggugat terhdap Tergugat I, bukanlah menjadi urusan / kepentingan dari Tergugat III, karena Tergugat III sebagai peserta lelang sudah sesuai dengan prosedur dan telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan sebagai peserta lelang dalam mengikuti proses lelang;
7. Bahwa dalam hal perkara quo jelas-jelas Tergugat III sangatlah dirugikan, karena sebagai pemenang lelang Tergugat III tidak dapat mengambil alih, menikmati terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat III yang telah dibeli Tergugat III dalam lelang;
8. Bahwa Tergugat III sebagai pemenang lelang mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Purworejo, untuk memberikan putusan yang bijaksana sehingga tidak merugikan kepentingan dari Tergugat III;
9. Bahwa karena Tergugat III adalah sebagai pemenang lelang, maka Tergugat III mohon kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo untuk segera mencoret SHM No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, dahulunya a/n. R. Johannes Wadgijo Soewarno menjadi atas nama Tergugat III yaitu WAHYU PRIBADI dan mencatatnya dalam register buku tanah yang sedang berjalan;

Halaman 23 dari 45 Putusan No.11/Pdt.G/2018/PN Pwr

#### 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 Tergugat III sebagai pemenang lelang meminta Penggugat untuk segera menyerahkan tanah dan bangunan milik Tergugat III yang telah dibeli oleh Tergugat III melalui proses lelang sebagaimana tercatat dalam SHM No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadgijo Soewarno dalam keadaan kosong dan tanpa pembeban apapun, jika perlu dengan bantuan aparat kepolisian;

11. Bahwa untuk menghindari Penggugat mengulur-ulur waktu dalam pengosongan dan penyerahan tanah dan bangunan yang telah dilelang sebagaimana tercatat dalam SHM No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadgijo Soewarno untuk membayar uang paksa sebesar Rp. Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan sejak gugatan ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat III untuk seluruhnya

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan pelaksanaan Lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan pengajuan lelang dari Tergugat I atas tanah dan Bangunan yang tercatat dalam SHM No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadgijo Soewarno di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) pada hari Rabu, 21 Februari 2018 dan telah dibeli / beralih kepada Tergugat III adalah sah menurut Hukum;
3. Menyatakan sah menurut hukum Tergugat III adalah sebagai pemenang lelang terhadap tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadgijo Soewarno;



4. Menyatakan sah menurut hukum Tergugat III adalah sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM No. 358, luas ± 281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadjjo Soewarno;
  5. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo untuk mencoret Sertifikat HM No. 358, luas ± 281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, yang dahulunya a/n. R. Johannes Wadjjo Soewarno menjadi atas nama Tergugat III yaitu WAHYU PRIBADI dan mencatat dalam register buku tanah yang sedang berjalan;
  6. Memerintahkan kepada Penggugat untuk segera menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 358, luas ± 281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadjjo Soewarno kepada Tergugat III sebagai pemenang lelang jika perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
  7. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan pengosongan dan penyerahan rumah dan bangunan yang telah dilelang sejak gugatan ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ;
  8. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan **Replik tertanggal 3 Juli 2018**, selanjutnya atas Replik tersebut, Tergugat I dan, Tergugat III mengajukan Duplik **masing-masing tertanggal 16 Juli 2018**, sedangkan Tergugat II mengajukan **Duplik tertanggal 17 Juli 2018**, yang isi lengkapnya telah tercatat/terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya acara persidangan dilanjutkan dengan acara pembuktian oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, **Kuasa Penggugat** telah mengajukan **bukti surat – surat** masing-masing dibubuhi materai cukup berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy sesuai asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat M. Bambang Widiatmoko, selanjutnya diberi tanda P.1. ;
2. Foto copy sesuai asli Kartu Keluarga atas nama R.F.Wadjijo Suwarno, selanjutnya diberi tanda P.2 ;
3. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik No.358 seluas 281 m<sup>2</sup> , selanjutnya diberi tanda P.3 ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Penggugat tidak mengajukan alat bukti saksi:

Menimbang, bahwa dilain pihak, untuk membuktikan sangkalannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga mengajukan alat bukti sebagai berikut :

## **Tergugat I :**

Bukti surat Tergugat I adalah sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai asli Sertipikat Ke II (dua) HM No.00358 , atas nama R.Johanes Wadgiyo Soewarno selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Foto copy sesuai asli Sertifikat Hak Tanggungan nomor : 01324/2016 tanggal 19 Oktober 2016 dilampiri Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 888/2016, selanjutnya diberi tanda T.I-2 ;
3. Foto Copy sesuai asli Surat Tagihan / peringatan nomor 539/402/2016 tanggal 06 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda T.I-3a;
4. Foto Copy sesuai asli Surat Tagihan / peringatan nomor 539/228/2017 tanggal 05 April 2017, selanjutnya diberi tanda T.I-3b;
5. Foto Copy sesuai asli Surat Tagihan / peringatan nomor 539/442/2017 tanggal 10 agustus 2017, selanjutnya diberi tanda T.I-3c;
6. Foto copy sesuai asli Surat Keterangan nomor 145/589/2017 tanggal 11 Agustus 2017 tentang hasil penilaian tanah dan bangunan atas nama R.Johanes Wadgiyo Soewarno, selanjutnya diberi tanda T.I-4;
7. Foto copy sesuai asli Surat permohonan lelang dari BPR Bank Purworejo kepada KPKNL Purwokerto tertanggal 19 Januari 2018 dengan lampiran berkas (1 bendel), selanjutnya diberi tanda T.I-5 ;
8. Foto copy sesuai asli Surat nomor 539/046.1/2018 tertanggal 24 Januari 2018 perihal Pemberitahuan Penetapan Lelang Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda T.I-6a;

Halaman 26 dari 45 Putusan No.11/Pdt.G/2018/PN Pwr

#### 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)



9. Foto copy sesuai asli Surat nomor 539/046.2/2018 tertanggal 24 Januari 2018 perihal Pemberitahuan Penetapan Lelang Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda T.I-6b;
10. Foto copy sesuai asli Surat no.539/046.3/2018 tanggal 24 Januari 2018 perihal pemberitahuan Lelang Jaminan kepada Debitur a.n. Bambang Widiatmoko, selanjutnya diberi tanda T.I-6a.1 ;
11. Foto copy sesuai asli Surat Nomor 539/046.2/2018 tertanggal 24 Januari 2018 perihal Pemberitahuan Penetapan Lelang Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda T.I-6b.2;
12. Foto copy sesuai asli Surat nomor 539/046.1/2018 tertanggal 24 Januari 2018 perihal Pemberitahuan Penetapan Lelang Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda T.I-6c;
13. Foto copy sesuai asli Salinan Risalah Lelang nomor : 0102/44/2018 tanggal 21 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.I.7 ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Tergugat I juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu :

1. Saksi **Dwi Yuli Astuti**, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Saksi adalah Kepala Bagian Kredit di PD.BPR Purworejo;
  - Saksi kenal dengan Penggugat karena dia sebagai nasabah pada PD.BPR Bank Purworejo yang berkedudukan di Jl.Brigjen Katamso No.51 A Purworejo yang mengajukan Kredit pada tanggal 9 Oktober 2016 dengan nilai sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dengan Agunan Sertipikat SHM 358 atas nama R.Johanes Wadgijo Soewarno dengan luas tanah 281 m2 yang terletak di Kelurahan Sindurjan Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo ;
  - Pada saat pengajuan Kredit, Penggugat sudah mempelajari isi perjanjian tersebut, karena sebelum mengetahui dan menandatangani perjanjian tersebut sudah diterangkan dan untuk mempelajari terlebih dahulu;
  - Uang pinjaman atas perjanjian tersebut sudah diterima oleh Penggugat;
  - Pada saat setelah diberikan fasilitas kredit, Penggugat sudah membayar angsuran beberapa kali setiap bulannya sampai dengan bulan Maret 2017 mulai ada kendala, dengan alasan Penggugat mengalami kesulitan ekonomi hingga pihak Bank mengajukan tegoran melalui Telephon, Wa dan SMS namun hanya dibaca saja, tidak ada jawaban;

Halaman 27 dari 45 Putusan No.11/Pdt.G/2018/PN Pwr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ada surat tagihan yang ditujukan kepada Penggugat, pertama yaitu pada tanggal 6 Juni 2016, kemudian Kedua tanggal 5 April 2017 dan 10 Agustus 2017, tetapi tetap tidak ada Respon dari Penggugat;
- Kemudian pihak Bank akhirnya pada tanggal 19 Januari 2018 mengajukan Lelang dan Sebelum Lelang tersebut dilaksanakan, sudah sesuai dengan prosedur dan memberitahukan hal tersebut kepada Penggugat;
- Pembeli / Pemenang Lelangnya adalah Bapak Wahyu Pribadi;
- Tugas Saksi dalam jabatannya tersebut adalah menerima permohonan kredit;
- Saksi mengetahui saat dilaksanakan Mediasi dalam perkara ini dan ikut dalam mediasi tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi **Farid Riyanto**, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi adalah sebagai Staf bagian Kredit di PD. Bank BPR Purworejo, sejak tahun 2013 sampai dengan Mei 2018;
- Saksi kenal dengan Penggugat karena dia sebagai nasabah pada PD.BPR Bank Purworejo yang berkedudukan di Jl.Brigjen Katamso No.51 A Purworejo, mengajukan Kredit pada tanggal 9 Oktober 2016, dengan nilai Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dengan jaminan / Agunan Sertipikat SHM 358 atas nama R.Johanes Wadjijo Soewarno dengan luas tanah 281 m2 yang terletak di Kelurahan Sindurjan Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo;
- Pada saat pengajuan Kredit, Penggugat sudah mempelajari isi perjanjian tersebut, karena sebelum mengetahui dan menandatangani perjanjian tersebut sudah diterangkan dan untuk mempelajari terlebih dahulu;
- Uang pinjaman dari perjanjian tersebut sudah diterima oleh Penggugat;
- Pada saat setelah diberikan fasilitas kredit, Penggugat sudah membayar angsuran beberapa kali setiap bulannya sampai dengan bulan Maret 2017 mulai ada kendala, dengan alasan Penggugat mengalami kesulitan ekonomi hingga kami pihak Bank mengajukan tegoran melalui Telephon, Wa dan SMS namun hanya dibaca saja, tidak ada jawaban;

Halaman 28 dari 45 Putusan No.11/Pdt.G/2018/PN Pwr

#### 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)



- Ada surat Tagihan yang ditujukan kepada Penggugat, pertama yaitu pada tanggal 6 Juni 2016, kemudian Kedua tanggal 5 April 2017 dan 10 Agustus 2017, tetapi tetap tidak ada Respon dari Penggugat ;
- Kemudian pihak Bank akhirnya pada tanggal 19 Januari 2018 mengajukan Lelang dan keluar Risalah Lelang pada tanggal 21 Februari 2018;
- Sebelum Lelang tersebut dilaksanakan, sudah sesuai dengan prosedur dan memberitahukan hal tersebut kepada Penggugat;
- Pembeli / Pemenang Lelangnya adalah Bapak Wahyu Pribadi;
- Saksi mengetahui saat dilaksanakan Mediasi dalam perkara ini dan ikut dalam mediasi tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

## Tergugat II

Bukti surat Tergugat II adalah sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai asli surat PD.BPR Bank Purworejo Nomor: 539/033/2018 tanggal 19 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Foto copy dari foto copy yang dilegalisasi Sertipikat Hak Tanggungan No.01324/2016 peringkat I (pertama) tanggal 19 Oktober 2016, selanjutnya diberi tanda T.II-2 ;
3. Foto copy dari foto copy yang dilegalisasi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 888/2016 tanggal 26 September 2016 , selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Foto copy sesuai asli Surat Keterangan Pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo Nomor: 58/Ket-11.26/X/2017 tanggal 13 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-4 ;
5. Foto copy dari foto copy yang dilegalisasi Surat Tagihan No.539/402/2016 tanggal 06 Juni 2016 , selanjutnya diberi tanda T.II-5a.;
6. Foto copy dari foto copy yang dilegalisasi Surat Tagihan No.539/228/2017 tanggal 05 April 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-5b ;
7. Foto copy dari foto copy Surat Tagihan yang dilegalisasi No.539/442/2017 tanggal 10 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-5c;
8. Foto copy sesuai asli Risalah lelang no.0102/44/2018 tanggal 21 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II-6 ;

Halaman 29 dari 45 Putusan No.11/Pdt.G/2018/PN Pwr



9. *Print Out* Salinan Peraturan Menteri Keuangan nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.II-7;

### Tergugat III

Bukti surat Tergugat III adalah sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai asli Salinan Risalah Lelang nomor : 0102/44/2018 tanggal 21 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.III-1 ;
2. Foto copy sesuai asli Slip Bukti Pembayaran Briva – Tunai BRI ke KPKNL Purwokerto atas nama Wahyu Pribadi nomor: 4000009 tanggal 28 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.III-2 ;
3. Foto copy sesuai asli Sertipikat Ke II (dua) HM No.00358, atas nama R.Johanes Wadgiyo Soewarno selanjutnya diberi tanda T.III-3 ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan alat bukti Saksi;

Menimbang, selanjutnya kedua belah pihak mengajukan **Kesimpulan tertanggal 02 Oktober 2018** sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa kemudian kedua belah pihak menyatakan tidak ada mengajukan suatu apapun lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini dan ikut dipertimbangkan;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Para Tergugat / Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat dalam gugatannya tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Purworejo sebagai Tergugat (Eksepsi Tergugat I, II dan III);
2. Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas karena :
  - Menurut Tergugat I : karena mencampuradukan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan perbuatan Wanprestasi, sebagaimana dilihat

Halaman 30 dari 45 Putusan No.11/Pdt.G/2018/PN Pwr



pada posita nomor 14, dimana satu sisi dalam posita PENGGUGAT menguraikan adanya perbuatan hukum dimana memenuhi unsur-unsur perbuatan Wanprestasi yaitu perbuatan Tergugat I sangat merugikan Penggugat, namun disisi yang lain PENGGUGAT meminta untuk dinyatakan adanya Perbuatan Melawan Hukum;

- Menurut Tergugat III : karena antara posita dan petitum saling bertentangan, tidak sinkron dan tidak mendukung antara posita dengan petitum;

3. Menurut Tergugat I bahwa gugatan angka 6 penggugat untuk menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun diajukan Verzet, Banding atau Kasasi haruslah ditolak karena tidak ada keadaan yang bersifat eksepsional;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

#### 1. Eksepsi gugatan kurang pihak

Menimbang bahwa Pasal 136 HIR menentukan : “ Tangkisan yang sekiranya hendak diajukan oleh tergugat, kecuali tentang Pengadilan tidak berwenang, tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara “ ;

Menimbang bahwa oleh karena itu, dengan menunjuk pada ketentuan Pasal 136 HIR tersebut, maka :

- Dalam proses jawab menjawab suatu sengketa yang sedang diperiksa, **belum ada atau belum dapat disimpulkan kebenaran** dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh para pihak.
- Kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan oleh para pihak tersebut baru dapat dibangun berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak-pihak tersebut untuk memperkuat argumentasi yuridisnya setelah adanya suatu proses selanjutnya dari suatu pemeriksaan sengketa, yang disebut dengan **pembuktian**.

Menimbang, bahwa apabila dicermati lebih lanjut dalil eksepsi Tergugat-Tergugat yang berkaitan dengan permasalahan subyek sengketa, yang apabila hal ini dikaitkan dengan pertanyaan : **siapa yang harus digugat atau dalam kapasitas apa digugat**, maka perlu analisa yuridis yang didukung dengan bukti-bukti yang hanya dapat diperoleh setelah adanya suatu proses



pembuktian, sehingga dapat diketahui secara pasti jawaban atas pertanyaan-pertanyaan tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa untuk menilai kebenaran dari eksepsi mengenai subyek sengketa tersebut, perlu pembuktian lebih lanjut yang diperiksa dan diputuskan bersamaan dengan pokok perkara (Pasal 136 HIR) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil eksepsi dari Para Tergugat tersebut adalah tidak beralasan dan oleh karena itu haruslah ditolak ;

**2. Eksepsi gugatan kabur/tidak jelas karena tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan yaitu mencampuradukkan Wanprestasi dan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) serta antara Posita dan Petitum dalam gugatan tidak Sinkron;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah sudah jelas yakni gugatan Wanprestasi, dimana dalam positanya, Penggugat menguraikan tentang keberatan mengenai proses pembuatan akad kredit / perjanjian Hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah adalah cacat hukum karena disertai akal-akalan Tergugat I dengan memerintahkan Penggugat untuk membubuhkan tanda tangan tanpa diberi kesempatan terlebih dahulu, tidak pula memberitahukan kepada Penggugat mengenai resiko yang melekat pada produk dan aktifitas baru kepada Nasabah (Penggugat) serta tidak pernah menerima berkas salinan perjanjian kredit tersebut sehingga Perjanjian kredit tersebut cacat hukum sehingga lelang Hak Tanggungan atas benda yang dijaminan yang dilakukan dengan Perantara Tergugat II (KPKNL) juga menjadi cacat hukum sehingga Penggugat menuntut dalam petitumnya supaya Perjanjian antara Penggugat dan tergugat I serta Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II yang dimenangkan oleh Tergugat II haruslah dibatalkan demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi mengenai dasar gugatan tidak jelas yang disampaikan Tergugat I dan Tergugat III adalah tidak beralasan dan oleh karena itu haruslah ditolak;

**3. Eksepsi gugatan angka 6 penggugat untuk menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun diajukan Verzet, Banding atau Kasasi haruslah ditolak karena tidak ada keadaan yang bersifat eksepsional;**



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis berpendapat bahwa materi eksepsi tersebut adalah berkaitan dengan putusan hakim setelah melalui proses pembuktian yang berkaitan dengan pokok perkara, dengan demikian eksepsi tersebut tidaklah beralasan sehingga harus ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa inti pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mempunyai harta yang berupa tanah pekarangan yang diatasnya berdiri bangunan rumah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No 358 seluas 281 m2 yang terletak di kelurahan Sindurejan Kecamatan Purworejo Kota Purworejo tercatat atas nama R.Johanes Wadgijo Soewarno (*obyek sengketa*);
2. Bahwa pada sekitar tahun 2016 tanah tersebut (*obyek sengketa*) dijadikan sebagai jaminan hutang oleh Penggugat kepada PD.BPR BANK PURWOREJO yang berkedudukan di Jl.Brigjen Katamso No 51 A Purworejo(Tergugat I);
3. Bahwa ternyata kemudian Penggugat tidak mampu menyelesaikan pembayaran hutangnya sampai saat ini, kemudian Penggugat mempunyai inisiatif untuk menjual tanah milik Penggugat yang lain untuk melunasi seluruh hutang-hutang Penggugat terhadap Tergugat I;
4. Bahwa niat baik Penggugat yang ingin menyelesaikan hutang-hutangnya tersebut tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat I, yang mana secara tiba-tiba oleh Tergugat I dimohonkan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto (Tergugat II) yang mana proses lelang tersebut akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2018;
5. Bahwa terhadap lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tersebut, telah dimenangkan oleh Tergugat III dengan harga Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
6. Bahwa, Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan bahwa dasar perjanjian pengikatan kredit Penggugat dengan Tergugat I adalah cacat secara hukum, karena disertai dengan akal-akalan Tergugat I, dengan



memerintahkan Penggugat untuk menandatangani sebagai penerima fasilitas kredit, tanpa diberikan kesempatan kepada Penggugat untuk mempelajari terlebih dahulu apa yang akan ditandatangani Penggugat, dan bahkan Penggugat sendiri tidak pernah menerima berkas salinan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, maka dan oleh karenanya Tergugat I, telah melanggar ketentuan Pasal 4 ayat 1, 2 dan ayat 3 Jo Pasal 5 ayat 1 huruf C Jo Pasal 7 Peraturan Bank Indonesia, Nomor : 7/6/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah dan ketentuan pasal 18 ayat 1 huruf d undang-undang Nomor : 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen;

7. Bahwa sesuai dengan peraturan Bank Indonesia, Nomor : 5/8/PBI/2003 tentang penerapan resiko bagi bank umum, maka seharusnya PD.BPR BANK PURWOREJO yang berkedudukan di Jl.Brigjen Katamso No 51 A Purworejo (Tergugat I) wajib mengambil langkah-langkah persiapan pelaksanaan pengelolaan resiko kredit, termasuk penetapan resiko terhadap produk dan transaksi perbankan dan berkewajiban mengungkapkan resiko yang melekat pada produk dan aktifitas baru Bank kepada Nasabah (pasal 2 Jo pasal 4 Jo pasal 21 Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003, namun demikian Tergugat I tidak pernah memberitahukannya kepada Penggugat, pada saat menandatangani akad pemberian fasilitas kredit perbankan;
8. Bahwa dikarenakan penjelasan Tergugat I pada saat akad kredit, tidak sesuai dengan fakta isi perjanjian kredit aquo, maka secara jelas perjanjian akad kredit aquo adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk dilaksanakan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat *aquo*;
9. Bahwa adanya klaim nilai kewajiban Penggugat terkait biaya denda dan bunga kepada Tergugat I, didasarkan menurut Tergugat I, adalah berdasarkan pada perjanjian akad kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, adalah merupakan perjanjian terselubung, karenanya tuntutan atas pembayaran tersebut harus ditolak;
2. Bahwa lelang Hak Tanggungan seharusnya tidak boleh dilaksanakan langsung oleh (Tergugat II) tetapi harus terlebih dahulu ada *permohonan*



kepada Ketua Pengadilan Negeri / FIAT EKSEKUSI Atas permohonan dari Tergugat I;

3. Bahwa selain itu Tergugat I dan Tergugat II dalam melaksanakan lelang jaminan tidak memperhatikan nilai pasar atau harga pasar atas obyek yang akan di lelang dalam perkara aquo tidak memperhatikan harga pasar dari tanah milik Penggugat (obyek sengketa);
4. Bahwa karena mulai dari proses akad perjanjian sampai proses lelang mengandung cacat hukum maka sangatlah beralasan apabila akad perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I dinyatakan batal demi hukum begitu pula dengan lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II pada Rabu tanggal 21 Februari 2018 yang telah dimenangkan oleh Tergugat III haruslah dibatalkan demi hukum;

Menimbang bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah membantahnya dengan memberi jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

Tergugat I :

1. Bahwa tidak benar pada saat akad kredit, Tergugat I tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membaca perjanjian akad kredit justru pada saat melakukan akad kredit Penggugat sudah membaca secara detail apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari Penggugat, baik itu mengenai jumlah pinjaman yang diajukan oleh Penggugat hingga jumlah berapa % (presen) bunga dan denda yang harus dibayar oleh Penggugat, bahkan jika Penggugat melakukan wanprestasi / kredit macet resiko – resiko apa saja yang akan dialami oleh Penggugat, dan pihak Penggugat sudah mengerti serta memahaminya;
2. Bahwa proses lelang yang telah diajukan oleh Tergugat I sudah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dan bukan secara tiba-tiba, karena sebelum Tergugat I mengajukan proses lelang terlebih dahulu sudah melalui pertimbangan yang matang dengan memberikan Surat Peringatan (SP) I s/d III, dikarenakan pihak Penggugat sudah melakukan wanprestasi, hal ini sebagaimana yang telah diakui oleh Penggugat sendiri dalam posita nomor 6 dan 7 gugatannya jika Penggugat sudah tidak sanggup lagi membayar / mengangsur pinjamannya kepada Tergugat I;



3. Bahwa jika Penggugat mengatakan dasar perjanjian pengikatan kredit hanyalah akal-akalan dan merupakan perjanjian terselubung serta penentuan bunga dan denda juga merupakan perjanjian terselubung adalah tidak benar, karena Tergugat I sudah menjelaskan kepada Penggugat apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban Penggugat terhadap perjanjian Akad Kredit tersebut yang telah ditanda tangani oleh Penggugat,
4. Bahwa apa-apa yang sudah tercantum dalam Akad Perjanjian Kredit antara Tergugat I (Bank) dengan Penggugat dan telah ditanda tangani secara sadar oleh Penggugat tanpa paksaan dari pihak manapun tidak dapat dibatalkan, tidak cacat hukum dan sah menurut hukum;

Tergugat II :

1. Bahwa pelaksanaan lelang dalam Risalah Lelang Nornor: 0102/44/2018 tanggal 21 Februari 2018 yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.

Tergugat III :

1. Bahwa benar telah terjadi proses jual beli melalui lelang atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadjijo Soewarno melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan lelang (KPKNL) Purwokerto / Tergugat II pada hari Rabu Tanggal 21 Februari 2018 dimana yang membeli / dimenangkan oleh Tergugat III;
2. Bahwa Tergugat III sebagai pemenang lelang berhak atas tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam SHM No. 358, luas  $\pm$  281 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sindurejan, Kecamatan Purworejo, Kota Purworejo, a/n. R. Johannes Wadjijo Soewarno;
3. Bahwa Tergugat III sebagai pemenang lelang adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat serta jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang menjadi **inti persoalan dalam perkara ini adalah :**



1. Apakah terdapat cacat hukum dalam proses pembuatan / penandatanganan Perjanjian Kredit antara Tergugat I selaku Kreditur dan Penggugat selaku Debitur sehingga Perjanjian tersebut harus dibatalkan ?
2. Apakah Tindakan Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas Jaminan kredit dan dilaksanakan oleh Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III tidak sesuai prosedur, sehingga cacat hukum dan harus di batalkan ?;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan **Apakah terdapat cacat hukum dalam proses pembuatan / penandatanganan Perjanjian Kredit antara Tergugat I selaku Kreditur dan Penggugat selaku Debitur**, maka Majelis Hakim akan menguraikan pengertian Perjanjian;

Menimbang, bahwa Suatu Perjanjian adalah *Suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal*; Dari peristiwa tersebut timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan Perikatan (*verbinten*) sebagai suatu perjanjian (*overeenkomst*);

Menimbang, bahwa di dalam Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka yang mengandung suatu asas kebebasan membuat perjanjian serta perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya sebagai undang-undang sesuai asas *pacta sun servanda* - vide: Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta yang berbunyi: "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*";

Menimbang, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat (*vide*: Pasal 1320 KUHPerduta) dalam hal syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, syarat cakap untuk membuat suatu perjanjian, dan syarat objeknya mengenai suatu hal tertentu;

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan melakukan Wanprestasi apabila:

- Tidak melakukan sesuatu perbuatan yang telah disepakati;
- Melakukan perbuatan, tetapi tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan;
- Melakukan perjanjian, akan tetapi terlambat;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya kedua pihak yang memberikan kesepakatan itu harus diberikan secara bebas; Dalam Hukum Perjanjian dikenal



tiga sebab alternatif yang dapat mengakibatkan suatu kesepakatan tidak bebas, yaitu: paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*);

Menimbang, bahwa pengertian yuridis dari tiga sebab alternatif *a quo* sebagai berikut:

- Paksaan (*dwang*) adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa, jadi bukan paksaan badan (fisik), yang diancamkan harus suatu perbuatan yang terlarang, kalau yang diancamkan itu suatu tindakan yang memang diijinkan oleh Undang-undang maka tidak dapat dikategorikan sebagai suatu paksaan;
- Kekhilafan (*dwaling*) atau kekeliruan terjadi, apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu;
- Penipuan (*bedrog*) terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap kesepakatan berupa Perjanjian Kredit / hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dengan jaminan tanah dengan sertifikat HM (**bukti Surat bertanda T.I-1, T.I-2 serta keterangan saksi-saksi**) sebagaimana dalam perkara *a quo*, pihak Penggugat menyangkal dan mendalilkan bahwa pengikatan kredit Penggugat dengan Tergugat I adalah cacat secara hukum, karena disertai dengan akal-akalan Tergugat I, dengan memerintahkan Penggugat untuk menandatangani sebagai penerima fasilitas kredit, tanpa diberikan kesempatan kepada Penggugat untuk mempelajari terlebih dahulu apa yang akan ditandatangani Penggugat, dan bahkan Penggugat sendiri tidak pernah menerima berkas salinan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Penggugat tersebut wajib untuk membuktikan dalil gugatan / sangkalannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti surat tanpa diajukan alat bukti lain (saksi) serta fakta hukum lain yang ditemukan dalam persidangan tersebut di atas, yang pada pokoknya Penggugat tidak dapat membuktikan adanya paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*) dalam perjanjian *a quo* dengan demikian kesepakatan / Perjanjian kredit atau hutang piutang tersebut tidaklah menjadi cacat hukum / tidak sah menurut hukum;



Menimbang, bahwa demikian halnya dengan perbuatan Penggugat selaku Debitur yang tidak membayar angsuran sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian adalah merupakan perbuatan yang tidak patut dan secara tidak langsung merupakan pengingkaran atas kesepakatan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit Pada PD BPR Bank Purworejo dengan jaminan Tanah sertifikat Hak Milik, maka menurut hukum seharusnya Penggugat wajib untuk mematuhi hal tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu terhadap keberatan Penggugat atas keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I dalam persidangan sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan dengan alasan saksi-saksi tersebut pernah dilibatkan / hadir pada saat proses Mediasi perkara A quo, Majelis berpendapat bahwa berdasarkan Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan pasal 35 ayat (3) dan ayat (4) pada pokoknya disebutkan : bahwa pernyataan dan pengakuan para pihak dalam proses Mediasi (jika mediasi gagal) tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses persidangan dan catatan Mediator wajib dimusnahkan, maka keberatan Penggugat tersebut tidaklah beralasan, dengan pula mempertimbangkan bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut telah memenuhi persyaratan untuk di dengar keterangannya sebagai saksi sebagaimana diatur dalam pasal 145, 146 dan 147 HIR jo pasal 1909 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut di atas, akhirnya Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya sepanjang mengenai adanya **cacat hukum dalam proses pembuatan / penandatanganan Perjanjian Kredit antara Tergugat I selaku Kreditur dan Penggugat selaku Debitur** dalam perkara A quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pokok permasalahan yang ke -2 yaitu **Apakah Tindakan Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas Jaminan kredit dan dilaksanakan oleh Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III tidak sesuai prosedur, sehingga cacat hukum dan harus di batalkan ?**

Menimbang, bahwa dalam perkara A quo pertama-tama akan dipertimbangkan apa yang menjadi latar belakang dari pelelangan jaminan kredit oleh Tergugat I melalui Tergugat II;



Menimbang, bahwa untuk mendapat jawaban atas pertanyaan tersebut, Majelis meneliti dalil gugatan serta Jawaban yang bersesuaian / dibenarkan / tidak disangkal serta bukti-bukti surat yang diajukan para pihak sehingga dapat diperoleh fakta hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat adalah debitur dari Tergugat I, dengan jaminan sesuai bukti T.I-1, T.I-2 serta keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti T.I-1, T.I-2, T.II-2 (sertifikat hak tanggungan dengan Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat Pertama), maka jelas terbukti bahwa atas kreditnya Penggugat menjaminkan tanah SHM atas nama R.J. Wadjijo Soewarno (orang tua Penggugat) kepada Tergugat I dan oleh Tergugat I telah dipasang Hak Tanggungan dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan atas nama Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (pertama);

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata jaminan kredit telah dibebani hak tanggungan, maka segala sesuatu yang menyangkut jaminan kredit tunduk pada ketentuan UU Hak Tanggungan (UUHT) yakni UU No. 4 Tahun 1996 dengan semua peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 jo Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Bukti Surat bertanda T.II-7);

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 1 UUHT memberikan pengertian hak tanggungan sebagai berikut : “ Hak tanggungan atas tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda - benda lain yang merupakan satu - kesatuan dengan tanah itu untuk



pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur - kreditur lain”;

Menimbang, bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah mempunyai ciri-ciri sebagai berikut (vide penjelasan angka 3 UUHT) :

- Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya;
- Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada;
- Memenuhi asas spesialitas (kejelasan obyek haknya) dan publisitas (terbuka untuk umum sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan);
- Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan Kantor Pertanahan memuat irah-irah “ DEMI Keadilan BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “, dengan demikian hak tanggungan sama nilai kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), sehingga apabila debitur lalai memenuhi pembayaran yang ditentukan (wanprestasi/cidera janji), maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda T.I-3a, T.I-3b, T.I-3c sama dengan bukti bertanda T.II-5a, T.II-5b dan T.II-5c (surat peringatan pertama, kedua dan ketiga kepada Penggugat oleh Tergugat I dalam upaya penyelesaian kredit), terbukti bahwa Penggugat telah wanprestasi hingga diberi peringatan untuk memenuhi kewajibannya dengan konsekuensi bila tidak ditaati Tergugat I akan melelang jaminan kredit dari Penggugat, dimana surat peringatan itu juga disusul dengan surat-surat selanjutnya yang pada intinya meminta Penggugat untuk menyelesaikan tunggakannya, sebagaimana terbukti dalam bukti yang diajukan Tergugat I yakni T.I-5 (Surat Permohonan Lelang), bukti T.I-6a1 (Surat Pemberitahuan Lelang) bukti T.I-6a = T.I-6b2 = T.I-6c (Surat Pemberitahuan Penetapan Lelang);

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti T.II-6 = T.I-7 = T.III-1 (salinan Risalah Lelang) terbukti bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek jaminan yang kreditnya macet kepada Tergugat II, yang kemudian



ditindaklanjuti Tergugat II dengan mengeluarkan penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang yakni hari Rabu tanggal 21 Februari 2018 di Kantor Tergugat II di Purwokerto dengan mewajibkan pula kepada Tergugat I mengumumkan pelaksanaan lelang sebanyak 2 (dua) kali yang pertama diumumkan melalui selebaran pada 23 Januari 2018 dan yang kedua pada tanggal 07 Februari 2018 melalui surat kabar harian Koran Merapi dan dalam pengumuman wajib pula disertakan harga limit objek yang dilelang;

Menimbang, bahwa menindak lanjuti mengenai penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang, Tergugat I kemudian memberitahu Penggugat dengan surat nomor 539/046.1/2018 dan nomor 539/046.2/2018 masing-masing tertanggal 24 Januari 2018 (Pemberitahuan Lelang);

Menimbang, bahwa untuk keperluan pelelangan telah terbit pula bukti bukti T.II-4 (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari Badan Pertanahan Kabupaten Purworejo yang menerangkan bahwa tanah atas nama R.J. Wadjijo Soewarno dibebani Hak Tanggungan peringkat I (pertama) pada Tergugat I;

Menimbang, bahwa kemudian akhirnya terlaksanalah lelang pada Rabu tanggal 21 Februari 2018 sesuai bukti T.II-6 = T.I-7 = T.III-1 (salinan risalah lelang nomor 0102/44/2018), dimana objek lelang dibeli oleh pemenang lelang yakni Tergugat III (Wahyu Pribadi, A.Md.) dengan harga Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana bukti T.III-1, T.III-2 (pembayaran Lelang) dan harga itu telah dilunasi Tergugat III;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Penggugat dalam dalil gugatannya yang pada pokoknya menerangkan bahwa lelang Hak Tanggungan seharusnya tidak boleh dilaksanakan langsung oleh (Tergugat II) tetapi harus terlebih dahulu ada *permohonan* kepada Ketua Pengadilan Negeri / FIAT EKSEKUSI Atas permohonan dari Tergugat I, atas hal tersebut majelis berpendapat : bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa Sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan Kantor Pertanahan memuat irah-irah “ DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “, maka hak tanggungan sama nilai kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap), sehingga pemegang Hak Tanggungan (dalam hal ini adalah Tergugat I) mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (hal tersebut bersesuaian dengan prinsip yang berlaku dalam Hukum Acara perdata bahwa pada



dasarnya dimungkinkan untuk melaksanakan kesepakatan secara sekarela, dengan mengingat bahwa pelaksanaan Lelang dalam perkara A quo adalah merupakan pelaksanaan Lelang Sukarela (bukan lelang eksekusi), hal tersebut didukung pula dengan adanya fakta hukum bahwa selama jangka waktu pelaksanaan lelang tidak terbukti adanya keberatan-keberatan dari pihak terkait, dengan demikian dalil Penggugat tersebut tidaklah beralasan, sehingga patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas oleh karena Perjanjian Kretit yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II sebagai perjanjian pokok tidak terdapat cacat hukum / maka perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum demikian pula perjanjian Jaminannya yang bersifat *Asessoir* yang berujung maka mekanisme lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini adalah sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku baik materil maupun formil, sehingga **lelang harus dinyatakan sah dan Tergugat III sebagai pembeli lelang adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi**;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut di atas, akhirnya Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan seluruh dalil gugatannya, dengan demikian tuntutan Penggugat dalam petitum gugatan angka 1 sampai dengan angka 7 tidaklah beralasan sehingga patut untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan ditolakny gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka terhadap bukti-bukti selain yang sudah dipertimbangkan diatas dikesampingkan oleh Majelis Hakim karena tidak relevan dengan perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya, maka Penggugat merupakan pihak yang kalah dalam perkara ini, dan oleh karenanya Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah nanti;

**Mengingat, dan memperhatikan** pasal 130 HIR jo. PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, pasal 1320 KUH Perdata, Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta peraturan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini :



MENGADILI

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah **Rp.1.569.000,- (satu juta lima ratus enam puluh sembilan ribu rupiah).**

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo pada hari Senin tanggal 15 Oktober 2018, oleh kami Antyo Harri Susetyo, S.H. sebagai Hakim Ketua, Samsumar Hidayat, S.H., dan Diah Ayu Marti Astuti, S.H., masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 11/Pdt.G/2018 tanggal 23 Februari 2018 putusan mana pada hari Selasa tanggal 16 Oktober 2018 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Uning Kusbaniatun, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh Kuasa Penggugat I, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III tanpa hadirnya Tergugat II atau Kuasanya

Hakim Anggota,

t.t.d.

**Samsumar Hidayat, S.H.,**

t.t.d.

**Diah Ayu Marti Astuti, S.H.,**

Hakim Ketua,

t.t.d.

**Antyo Harri Susetyo, S.H.,**

Panitera Pengganti,

t.t.d.

**Uning Kusbaniatun, S.H.**



**Perincian Biaya :**

1. Pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
2. ATK.....	Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan .....	Rp.	1.438.000,-
4. PNBP Panggilan.....	Rp.	10.000,-
5. Sumpah .....	Rp.	30.000,-
6. Redaksi.....	Rp.	5.000,-
7. Materai.....	Rp.	6.000,-

**J U M L A H**

Rp.1.569.000,-

(satu juta lima ratus enam puluh sembilan ribu rupiah)