



PUTUSAN

Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **SUJIRNO**, bertempat tinggal di Desa Leksana Rt. 006/rw.001, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara, Leksana, Karangobar, Kabupaten Banjarnegara, Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut Pembantah I;
2. **LATIFAH**, bertempat tinggal di Desa Leksana Rt. 004/rw.001, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara, Leksana, Karangobar, Kabupaten Banjarnegara, Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut Pembantah II;

Dalam hal ini Pembantah I dan Pembantah II memberikan kuasa kepada Rizaldi Nasution, SE., S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Kawasan Niaga Citra Gran Blok R 15 No. 17, Cibubur-Bekasi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juni 2024;

Lawan

1. **PT. BANK BNI (PERSERO) TBK JAKARTA Cq. PIMPINAN PT. BANK BNI (PERSERO) TBK CABANG BANJARNEGARA**, tempat kedudukan Jalan Letjen S. Parman No. 171 B Anjarnegara, Parakancanggih, Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, Jawa Tengah, selanjutnya disebut Terbantah;
2. **MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGERA DAN KANWIL JAWA TENGAH DAN D.I. YOGYAKARTA Cq PEJABAT LELANG KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGERA DAN LELANG PURWOKERTO**, tempat kedudukan Jalan Pahlawan Nomor: 876 Purwokerto, Tanjung, Purwokerto Selatan, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, selanjutnya disebut Turut Terbantah;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar para pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

Hal. 1 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Pembantah dengan surat bantahannya tanggal 10 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara tanggal 11 Juni 2024 dibawah register Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Para Pembantah adalah pemilik sah atas dua (2) bidang tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Nomor : 00518 luas 145 m2 dan Sertifikat Nomor: 01088 luas: 600 m2 atas nama Sujirno atau harta bersama Para Pembantah;
2. Bahwa tanggal 21 Februari 2019 Para Pembantah menandatangani Perjanjian kredit dengan perjanjian kredit nomor: 036/PBL-01/PK-KMK BWU, oleh Terbantah tanpa diberi kesempatan membaca dan sampai saat ini Para Pembantah tidak pernah diberikan salinannya oleh Terbantah, dan juga Para Pembantah dalam akta pemberian hak tanggungan, dimana Para Pembantah tidak mengetahui maksud isi surat tersebut dan Para Pembantah sebagai orang desa tidak dibacakan oleh Terbantah maupun diberi kesempatan untuk membacanya dan semua akta-akta tersebut tidak diberikan salinannya kepada Para Pembantah yang menurut hukum merupakan hak Para Pembantah yang tidak diberikan oleh Terbantah, akibatnya perbuatan Terbantah tersebut merupakan pelanggaran atas hukum yang berlaku di Indonesia yang menimbulkan kerugian bagi Para Pembantah;
3. Bahwa perbuatan Terbantah terhadap Para Pembantah tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPdata;
4. Bahwa terhadap kedua (2) bidang tanah berikut bangunan berupa agunan sebagai hak tanggungan akan dilaksanakan penjualan lelang oleh Turut Terbantah atas perintah Terbantah pada tanggal 26 Juni 2024 , dimana Para Pembantah merasa keberatan terhadap penjualan lelang tersebut karena bertentangan dengan kepatutan dimasyarakat yaitu:
A. Harga lelang dua (2) bidang tanah tidak layak;
B. Sedangkan sisa pokok kredit tinggal sebesar Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah); berikutnya
5. Bahwa terhadap akan dilaksanakan penjualan lelang tanggal 26 Juni 2024 dengan harga lelang sbb:

Hal. 2 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat No.: 00518, luas 145 m2 seharga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Sertifikat No. : 01088, luas : 600 m2 seharga Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

Dimana sebelum lelang diadakan Terbantah telah melakukan pelanggaran hak pribadi Para Pembantah berupa adanya orang-orang yang disuruh Terbantah berupa menempelkan brosur-brosur dan memfoto-foto kondisi lokasi tanah berikut bangunan, dan mengukur- ukur juga untuk memasuki rumah Para Pembantah yang secara etika melanggar kesopanan dan tidak menghargai Para Pembantah selaku pemilik tanah berikut bangunan, dan Para Pembantah merasa terintimidasi yang sangat terganggu akibat perbuatan Terbantah;

6. Bahwa dalam surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara pada tanggal 10 Juni 2024 terhadap Harga pasar ke dua (2) bidang tanah tersebut diatas total seharga Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) atau satu (1) bidang dengan Sertifikat No. : 01088, luas : 600 m2 seharga Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan yang satu (1) bidang lagi Sertifikat No.: 00518, luas 145 m2 seharga Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
7. Bahwa akan dilaksanakan lelang pada tanggal 26 Juni 2024 oleh Turut Terbantah atas perintah Terbantah, dimana perbuatan Terbantah sudah melanggar kesusilaan, keagamaan dan kesopan santunan yang secara tidak langsung juga telah melanggar hukum sebab tindakan tersebut telah menggoncang masyarakat desa Leksana, kecamatan Karangobar tersebut akibat suatu propaganda Terbantah yang merugikan Para Pembantah yang cukup besar secara materiil maupun imateriil yaitu
 - a. Kerugian materiil senilai objek sengketa milik Para Pembantah sebesar Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah);
 - b. Kerugian imateriil (melanggar Hak pribadi Para Pembantah) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
8. Bahwa oleh karena adanya penguasaan sertifikat tanah hak milik Para Pembantah diperoleh dengan cara yang melanggar hukum, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Terbantah mengembalikan Sertifikat Nomor : 00518 luas 145 m2 dan Sertifikat Nomor: 01088 luas: 600

Hal. 3 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2 kepada Para Pembantah yang terletak di Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara;

9. Bahwa adanya kesalahan yang dilakukan Terbantah, mohon agar Terbantah menghapus semua bunga pinjaman dan denda keterlambatan yang sangat besar karena dibuat berdasarkan perjanjian kredit nomor: 036/BPL-01/PK-PMK BWU/2019 pada tanggal 21 Februari 2019 yang tidak transparan, tidak sah dan melanggar hukum, oleh karena itu batal demi hukum atau dibatalkan dan dikembalikan seperti keadaan semula;
10. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh Terbantah, maka Para Pembantah mohon agar Terbantah dihukum untuk membayar dwangsom/uang paksa kepada Para Pembantah sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
11. Bahwa mengingat bantahan dari Para Pembantah ini cukup beralasan, maka wajar apabila putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Terbantah verzet, banding atau kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Para Pembantah mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarnegara atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan bantahan dari Para Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Para Pembantah mempunyai hak atas dua (2) bidang tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara dengan Sertifikat Nomor : 00518 luas 145 m2 dan Sertifikat Nomor: 01088 luas: 600 m2;
3. Menyatakan perbuatan Terbantah yang tidak membacakan dan tidak memberikan kesempatan Para Pembantah untuk membaca isi perjanjian kredit nomor: 036/PBL-01/PK-KMK BWU/2019, tanggal 21 Februari 2019 dan akta pemberian hak tanggungan yang tidak memberikan salinan yang dilakukan Terbantah kepada Para Pembantah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan perjanjian kredit nomor: 036/PBL-01/PK-KMK BWU/2019, tanggal 21 Februari 2019 dan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh Terbantah Batal berserta akibat hukumnya;
5. Menghukum Terbantah menghapus semua bunga pinjaman dan denda keterlambatan dari pinjaman Terbantah berdasarkan perjanjian kredit nomor: 036/PBL-01/PK-PMK BWU/2019, tanggal 21 Februari 2019;

Hal. 4 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Terbantah untuk mengembalikan kepada Para Pembantah Sertifikat Nomor : 00518 luas 145 m2 dan Sertifikat Nomor: 01088 luas: 600 m2 atas nama Sujirno/Pembantah I yang terletak di Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara;
7. Menghukum Terbantah mengganti kerugian materiil sebesar Rp. Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) dan imateriil sebesar Rp. Rp. 500.000.000,- (lima ratus ribu rupiah);
8. Menghukum Terbantah membayar dwangsom/uang paksa kepada Para Pembantah sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorrad);
10. Memerintahkan kepada Turut Terbantah untuk tunduk dan patuh atas Putusan dari Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini;
11. Menghukum Terbantah untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Para Pembantah datang menghadap kuasanya bernama Rizaldi Nasution, SE., S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Kawasan Niaga Citra Gran Blok R 15 No. 17, Cibubur-Bekasi, dengan menggunakan domisili elektronik alamat email: rizaldin288@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juni 2024 yang telah dicatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara tanggal 26 Juni 2024 dibawah Nomor 59/SK.Pdt/VI/2024/PN Bnr, Terbantah hadir menghadap Kuasanya bernama Siti Shafira Salsabila, S.H (Staf Hukum PT. BNI (Pesero) Tbk. Kantor Wilayah 17) dan Wirawan Pradana, S.E. (Staf Remedial & Recovery PT. BNI (Pesero) Tbk. Kantor Wilayah 17) berdasarkan Surat Tugas Nomor : W17/10050/R dan Kuasa Khusus masing-masing tanggal 1 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara di bawah Nomor : 61/SK.Pdt/VII/2024/PN Bnr. Turut Terbantah hadir kuasanya bernama : Mustika Retno Wardhani, (Pelaksana KPKNL Purwokerto) berdasarkan Surat Tugas Nomor : ST-1202/KNL.0906/2024 tanggal 12 Juli

Hal. 5 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024 dan Kuasa Khusus tertanggal 20 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarnegara di bawah Nomor : 69/SK.Pdt/VII/2024/PN Bnr tanggal 17 Juli 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Adhi Ismoyo, S.H.,M.H. Hakim Mediator berdasarkan Surat Penetapan Penunjukan Mediator Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr tertanggal 17 Juli 2024, namun sesuai dengan laporan hasil mediasi dari Mediator tertanggal 7 Agustus 2024, ternyata mediasi tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap Bantahan dari Para Pembantah tersebut Terbantah dan Turut Terbantah menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan Bantahan Para Pembantah yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap Bantahan dari Para Pembantah tersebut, Terbantah melalui Kuasanya memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- I. Terbantah menolak seluruh dalil-dalil Para Pembantah, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Terbantah.
- II. GUGATAN PARA PEMBANTAH KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)
 - a. Bahwa apa yang diajukan oleh Para Pembantah dalam gugatan menurut Terbantah adalah tidak terang atau tidak jelas dasar hukumnya.
 - b. Ketidakjelasan gugatan Para Pembantah dapat dilihat dalam dalil-dalil yang dikemukakan Para Pembantah dalam gugatannya yang terlihat bercampur sehingga apa yang dikehendaki Para Pembantah menjadi kabur dimana Para Pembantah memasukkan dalil mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terbantah, namun Para Pembantah juga mendalilkan Bantahan atas Penjualan Lelang Hak Tanggungan pada perihal gugatan *a quo*.
 - c. Bahwa sesuai yurisprudensi Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997, antara lain dijelaskan, penggabungan dua dasar gugatan yang berbeda dalam satu

Hal. 6 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri.

d. Bahwa mengenai dalil Perbuatan Melawan Hukum Para Pembantah tidak membuktikan unsur perbuatan melawan hukum apa yang Terbantah. Bahwa sebagaimana diketahui, suatu perbuatan baru dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum jika telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") yaitu :

- a) Adanya suatu perbuatan;
- b) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c) Adanya kesalahan dari pelaku;
- d) Adanya kerugian bagi korban;
- e) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

a. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, Para Pembantah dalam posita gugatannya hanya berupa asumsi dan tidak membuktikan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbantah, maka jelas gugatan Para Pembantah yang berdasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum tidak jelas dan tidak tentu (kabur).

e. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan sebagai berikut :

a) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 582 K/SIP/1973 yang berbunyi :

"Karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

b) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 telah menyebutkan yang pada intinya sebagai berikut :

"Gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) gugatan, dikategorikan sebagai gugatan kabur."

f. Lebih lanjut, bahwa gugatan Para Pembantah juga didalamnya terdapat pertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya, dapat dinyatakan sebagai gugatan yang tidak mempunyai landasan dasar hukum yang jelas, dimana Para Pembantah mendalilkan pada tanggal 21 Februari 2019 Para Pembantah menandatangani Perjanjian Kredit ("PK"), namun Para Pembantah juga mendalilkan tidak diberi kesempatan membaca PK tersebut. Gugatan yang seperti ini tidak

Hal. 7 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



mempunyai dasar hukum karena antara dalil yang satu dengan dalil yang lain saling bertentangan.

- g. Oleh karena itu gugatan Para Pembantah nyata-nyata tidak jelas dan tidak tentu (*eenduidelijke en bepaaelde conclusie*). Gugatan seperti ini seharusnya tidak dapat diterima.

III. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).

- a. Bahwa gugatan Para Pembantah adalah suatu gugatan yang kurang pihak;
- b. Bahwa Para Pembantah dalam butir 4 dan 6 posita gugatannya pada pokoknya mempermasalahkan pula tentang nilai pasar lelang obyek hak tanggungan yang telah ditentukan.
- c. Bahwa Para Pembantah mempermasalahkan tentang nilai pasar lelang obyek hak tanggungan terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 00518/Leksana Tanggal 12/08/1986 an. Sujirno seluas 145 m², Desa Leksana Kecamatan Karangobar Kabupaten Banjarnegara dan sebidang tanah SHM No. 01088/Leksana Tanggal 20/02/2017 an. Sujirno seluas 600 m², Desa Leksana Kecamatan Karangobar Kabupaten Banjarnegara.
- d. Bahwa terhadap obyek jaminan pada huruf c tersebut di atas telah melalui mekanisme penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Latief, Hanif dan Rekan berdasarkan Laporan Penilaian Properti Untuk Tujuan Lelang Nomor 00134/2.0001-05/PI/07/PS.0318/1/XI/2023 tanggal 13 November 2023 dan 00135/2.0001-05/PI/07/PS.0318/1/XI/2023 tanggal 13 November 2023. Berdasarkan laporan Nomor 00134/2.0001-05/PI/07/PS.0318/1/XI/2023 milik SHM No. 518, Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara, Provinsi Jawa Tengah atas nama Sujirno memiliki nilai pasar sebesar Rp242.150.000,- (dua ratus empat puluh dua juta seratus lima puluh ribu Rupiah) dan nilai likuidasi sebesar Rp145.290.000,- (seratus empat puluh lima juta dua ratus sembilan puluh ribu Rupiah), berdasarkan laporan Nomor 00135/2.0001-05/PI/07/PS.0318/1/XI/2023 milik SHM No. 01088, Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara, Provinsi Jawa Tengah atas nama Sujirno memiliki nilai pasar sebesar Rp882.000.000,- (delapan ratus delapan puluh dua juta Rupiah) nilai likuidasi Rp529.200.000,- (lima ratus dua puluh sembilan juta dua ratus ribu Rupiah).

Hal. 8 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



- e. Bahwa dikarenakan Para Pembantah memperlakukan nilai pasar obyek lelang maka seharusnya Para Pembantah juga menarik KJPP Latief, Hanif dan Rekan, dikarenakan hasil Penilaian yang dipermasalahkan adalah Penilaian yang dihasilkan oleh KJPP dimana proses penilaian dilakukan secara independen berdasarkan kompetensi yang dimiliki oleh KJPP, dan harga limit baik harga pasar maupun harga likuidasi yang dipergunakan oleh Terbantah adalah harga sesuai dengan penilaian KJPP Latief, Hanif dan Rekan. Sehingga sangatlah tidak tepat jika Para Pembantah tidak menarik KJPP Latief, Hanif dan Rekan dalam perkara *a quo*.
- f. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan) halaman 112, menyebutkan :
- "Gugatan kurang pihak adalah pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat tidak lengkap dikarenakan masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat."*
- g. Kemudian lebih lanjut menurut M. Natsir Asmawi dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 331 menyebutkan bahwa :
- "Tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya duduk dalam gugatan dapat menimbulkan terjadinya penyelundupan hukum karena dimungkinkan fakta-fakta penting yang menentukan tidak terungkap atau sengaja disembunyikan oleh pihak-pihak tertentu."*
- h. Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Pembantah dalam perkara *a quo* tidak lengkap atau dalam hal ini mengandung cacat *plurium litis consortium* sehingga berakibat pemeriksaan perkara *a quo* menjadi tidak tuntas, tidak menyeluruh, dan tidak dapat diperiksa secara sempurna.

IV. GUGATAN TIDAK DAPAT DIAJUKAN & DITERAPKAN DALAM PERJANJIAN TIMBAL BALIK DENGAN KEWAJIBAN PEMENUHAN PRESTASI SECARA TIMBAL BALIK (EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS) :

- a. Bahwa Para Pembantah tidak tepat dan tidak berdasar mendalilkan Terbantah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Pembantah, sementara fakta hukum dan substansi permasalahan yang sebenarnya terjadi adalah fakta wanprestasi Para Pembantah kepada Terbantah atas PK yang telah disepakati.
- b. Bahwa fakta hukum yang terjadi adalah adanya hubungan hukum hutang piutang/pemberian fasilitas kredit dari Terbantah kepada Para

Hal. 9 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Pembantah yang telah didudukkan dalam suatu PK yang sah yang telah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

- c. Bahwa antara Para Pembantah dan Terbantah telah terikat dalam kesepakatan PK sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata dimana perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. Dalam permasalahan ini Para Pembantah telah wanprestasi kepada Terbantah atas PK yang jelas dan nyata telah ditandatangani oleh Para Pembantah dan Terbantah sehingga akibat dari wanprestasi Para Pembantah, Terbantah telah mengalami kerugian karena Para Pembantah tidak membayar hutang kredit kepada Terbantah.
- d. Bahwa ketika Para Pembantah faktanya terbukti telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran angsuran kredit sebagaimana telah disepakati dalam PK, namun Para Pembantah dalam gugatannya malah mendalilkan masih beritikad baik dan meminta kelonggaran waktu untuk menjual sendiri obyek jaminan, dimana perbuatan Para Pembantah tersebut dapat digolongkan sebagai wanprestasi terhadap Terbantah.
- e. Bahwa dari hubungan pemberian fasilitas kredit yg telah telah disepakati antara Para Pembantah dengan Terbantah terkandung unsur “perjanjian timbal balik” dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi “prestasi” tertentu secara timbal balik sebagaimana tertuang dalam PK yang telah disepakati antara Para Pembantah dan Terbantah.
- f. Bahwa Terbantah telah melakukan kewajibannya sebagai kreditur yang beritikad baik dengan mencairkan fasilitas kredit kepada Para Pembantah sehingga Para Para Pembantah memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab terhadap kelancaran pembayaran angsuran dan penyelesaian kreditnya kepada Terbantah. Namun faktanya pembayaran kewajiban kredit Para Pembantah pada Terbantah macet dan tidak kunjung terselesaikan.
- g. Bahwa karena masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian tidak berhak menggugat dan Terbantah dapat mengajukan *exceptio non adimpleti contractus* (vide M. Yahya Harahap, SH, dalam Buku Hukum Acara Perdata, hal. 461, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ke V april 2007).

Hal. 10 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

h. Bahwa berdasarkan fakta di atas Terbantah mohon kepada Yth. Majelis Hakim memeriksa perkara untuk dapat melihat pada pokok substansi permasalahan yang sebenarnya yang berasal dari adanya tunggakan atas pembayaran kewajiban yang dilakukan Para Pembantah kepada Terbantah yang berujung pada upaya penagihan Terbantah kepada Para Pembantah;

Bahwa atas uraian eksepsi tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima eksepsi Terbantah serta menyatakan gugatan Para Pembantah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Terbantah menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Para Pembantah kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa antara Para Pembantah dengan Terbantah telah terjadi hubungan hukum berupa utang piutang dalam rangka pemberian fasilitas kredit dimana Terbantah sebagai Kreditur dan Para Pembantah sebagai debitur hal ini diakui secara tegas oleh Para Pembantah dalam dalil posita gugatan Para Pembantah butir 2, mengenai hubungan hukum tersebut dapat Terbantah jelaskan sebagai berikut :
 - a. Bahwa setelah Para Pembantah mengajukan permohonan Kredit melalui surat permohonan kepada Terbantah yang diterima tanggal 19 Februari 2019, Terbantah menanggapi melalui Surat Keputusan Kredit ("SKK") No. PBL/01/189/R tanggal 21 Februari 2019 yang menerangkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima oleh Para Pembantah.
 - b. Bahwa setelah memahami dan menyepakati syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK No. PBL/01/189/R tanggal 21 Februari 2019, Para Pembantah dan Terbantah kemudian saling mengikatkan diri pada PK No. 036/PBL-01/PK-KMK BWU/2019 tertanggal 21 Februari 2019.
 - c. Bahwa dengan disetujuinya permohonan kredit Para Pembantah dan Terbantah yang dituangkan dalam SKK, maka Para Pembantah dan Terbantah sepakat untuk menandatangani PK yang dibuat dibawah

Hal. 11 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



tangan dengan sah dan benar oleh Para Pembantah dan Terbantah, maka sesuai dengan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata telah terjadi hubungan hukum hutang-piutang sebagaimana diakui oleh Para Pembantah dalam dalil positanya butir 2.

d. Bahwa terdapat fasilitas kredit yang diterima Para Pembantah dari Terbantah yang merupakan fasilitas kredit produktif berupa KMK BWU dengan nilai Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) yang merupakan peningkatan dari fasilitas sebelumnya yang berupa KUR senilai Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).

e. Bahwa antara Para Pembantah dan Terbantah yang telah membubuhkan tanda tangan dalam PK tersebut dalam butir 3.b di atas secara sadar tanpa ada paksaan, penipuan dan kesesatan serta sudah mengerti tentang isi PK dimaksud pada butir 3.b di atas, dan hal ini telah memenuhi syarat sah perjanjian sesuai pasal 1320 KUH Perdata. Bahwa dalam pasal 1338 KUH Perdata menyatakan "*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*" Bahwa maksud dari pasal tersebut adalah persetujuan *in casu* PK sebagaimana tersebut dalam butir 3.b diatas merupakan undang-undang bagi memenjereka yang membuat *in casu* Para Pembantah dan Terbantah. Oleh karena itu Para Pembantah dan Terbantah harus menaati dan memenuhi ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan yang telah dituangkan atau dirinci dalam PK tersebut dalam butir 3.b.

4. Bahwa untuk menjamin Kredit Para Pembantah kepada Terbantah sebagaimana butir 3 di atas, Para Pembantah menyerahkan agunan kepada Terbantah sebagaimana posita gugatan Para Pembantah butir 2, antara lain sebagai berikut:

a) SHM No. 00518/Leksana Tanggal 12/08/1986, SU No. 196/Sem/1986 Tanggal 01/03/1986 an. Sujirno seluas 145 m², Desa Leksana Kecamatan Karangobar Kabupaten Banjarnegara, yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp122.500.000,- (seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.01888/2018 tanggal 15 Agustus 2018.

b) SHM No. 01088/Leksana Tanggal 20/02/2017, SU No. 316/Leksana/2016 Tanggal 16/09/2016 an. Sujirno seluas 600 m², Desa Leksana Kecamatan Karangobar Kabupaten Banjarnegara, yang diikat

Hal. 12 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta Rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.01414/2018 tanggal 04 Juli 2018.

Bahwa pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud di atas telah sesuai dengan prosedur yang berlaku, terbukti dengan telah ditandatangani oleh Para Pembantah dan Terbantah secara sadar dan tanpa paksaan, serta tidak adanya blokir atas Sertifikat sehingga dapat diikat Hak Tanggungan secara sempurna dan dibuktikan dengan munculnya Sertifikat Hak Tanggungan.

Bahwa dengan dibebaninya Hak Tanggungan jaminan tersebut diatas, maka Terbantah mempunyai hak preferen atas jaminan guna kepentingan pelunasan kredit dari Terbantah, hal tersebut sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT").

5. Bahwa sampai saat ini Para Pembantah masih terdapat kewajiban kepada Terbantah sebesar Rp817.466.909,- (delapan ratus tujuh belas juta empat ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus sembilan rupiah) per tanggal 27 Agustus 2024.
6. Bahwa sebagaimana dalil Para Pembantah pada butir 2 posita gugatannya yang pada intinya menyatakan bahwa Para Pembantah tidak pernah diberikan kesempatan membaca dan tidak pernah diberikan salinan atas PK dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") adalah sebuah hal yang keliru, dapat Terbantah jelaskan sebagai berikut:
 - a) Bahwa Para Pembantah telah diberikan penjelasan oleh Terbantah terkait isi dari PK khususnya mengenai hak dan kewajiban serta konsekuensi yang harus ditanggung para pihak, setelah itu Para Pembantah diberi kesempatan untuk melakukan pembacaan sendiri dan pemahaman ulang atas klausul-klausul yang tertuang dalam PK dibuktikan dengan pada setiap halaman PK termasuk lampiran, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari PK, diparaf oleh Para Pembantah dan Terbantah yang kemudian ditandatangani. Lebih lanjut, PK dibuat dalam rangkap 2 (dua) sebagaimana klausul penutup pada PK, dimana 1 (satu) rangkap untuk Bank dhi. Terbantah dan 1 (satu) rangkap lainnya untuk Penerima Kredit atau Para Pembantah.
 - b) Bahwa terkait dengan APHT, dapat Terbantah sampaikan bahwa sebelum terbitnya APHT, Para Pembantah telah terlebih dahulu

Hal. 13 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ("SKMHT") yang telah ditandatangani kepada Terbantah sebagaimana SKMHT Nomor 261/2019 tanggal 21 Februari 2019 yang dibuat dihadapan PPAT Fransiskus Bektiono, S.H. oleh karena itu, Terbantah secara sah mewakili Para Pembantah untuk menandatangani APHT. Lebih lanjut, APHT tersebut merupakan produk PPAT Fransiskus Bektiono, S.H dengan demikian terhadap penjelasan berikut salinan APHT merupakan kewenangan dari PPAT terkait.

- c) Bahwa terlepas dari butir 6.a dan 6.b tersebut di atas, tidak mempengaruhi keabsahan dari PK antara Para Pembantah dan Terbantah karena tidak melanggar Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan :

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :
1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang."*

7. Bahwa sebagaimana didalilkan Para Pembantah dalam posita butir 3 gugatannya nyata-nyata tidak berdasar hukum, dapat Terbantah jelaskan terlebih dahulu untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum harus memenuhi syarat-syarat berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, sebagai berikut:

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

Bahwa unsur-unsur sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut di atas, yaitu :

- a) Adanya suatu perbuatan;
- b) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c) Adanya kesalahan dari pelaku;
- d) Adanya kerugian bagi korban;
- e) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa berpedoman pada ketentuan tersebut di atas, apa yang dilakukan oleh Terbantah telah sesuai dengan PK serta dalam posita gugatannya Para Pembantah tidak membuktikan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbantah, bahkan secara nyata Para Pembantah-lah yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan PK

Hal. 14 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



(wanprestasi) atau dengan kata lain Terbantah merupakan pihak yang dirugikan atas perbuatan Para Pembantah.

8. Bahwa Terbantah menolak dengan tegas apa yang didalilkan oleh Para Pembantah pada posita gugatannya butir 4 s.d 7, dapat Terbantah sampaikan sebagai berikut:

a) Bahwa Pasal 6 UUHT mengatur sebagai berikut :

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

Kemudian lebih lanjut dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT juga mengatur sebagai berikut:

1. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari para kreditor-kreditor lainnya.

Bahwa dengan demikian, dapat Terbantah sampaikan bahwa apa yang akan dilakukan oleh Terbantah merupakan upaya Parate Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 jo. pasal 20 ayat (1) UUHT yang memberikan hak kepada Terbantah sebagai kreditor untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri apabila debitor wanprestasi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

Dimana dalam yurisprudensi Mahkamah Agung melalui putusan Mahkamah Agung No.2859 K/Pdt/2011 juga telah memberikan pendapat sebagai berikut :

"...oleh karena Pelawan sebagai debitur tidak membayar hutangnya kepada terlawan dalam jangka waktu yang telah disepakati maka Pelawan telah cidera janji, sehingga perbuatan Terlawan yang menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum telah sesuai dengan ketentuan pasal 6 dan pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, bukan merupakan perbuatan melawan hukum."

Hal. 15 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



b) Bahwa terhadap dalil Para Pembantah pada butir 4 posita gugatannya dapat Terbantah sampaikan bahwa taksasi terhadap jaminan kredit telah melalui mekanisme penilaian oleh KJPP Latief, Hanif dan Rekan berdasarkan Laporan Penilaian Properti Untuk Tujuan Lelang Nomor 00134/2.0001-05/PI/07/PS.0318/1/XI/2023 tanggal 13 November 2023 dan 00135/2.0001-05/PI/07/PS.0318/1/XI/2023 tanggal 13 November 2023. Berdasarkan laporan Nomor 00134/2.0001-05/PI/07/PS.0318/1/XI/2023 milik SHM No. 518, Desa Leksana, Kecamatan Karangkobar, Kabupaten Banjarnegara, Provinsi Jawa Tengah atas nama Sujirno memiliki nilai pasar sebesar Rp242.150.000,- (dua ratus empat puluh dua juta seratus lima puluh ribu Rupiah) dan nilai likuidasi sebesar Rp145.290.000,- (seratus empat puluh lima juta dua ratus sembilan puluh ribu Rupiah), berdasarkan laporan Nomor 00135/2.0001-05/PI/07/PS.0318/1/XI/2023 Milik SHM No. 01088, Desa Leksana, Kecamatan Karangkobar, Kabupaten Banjarnegara, Provinsi Jawa Tengah atas nama Sujirno memiliki nilai pasar sebesar Rp882.000.000,- (delapan ratus delapan puluh dua juta Rupiah) nilai likuidasi Rp529.200.000,- (lima ratus dua puluh sembilan juta dua ratus ribu Rupiah).

Bahwa berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik ("PMK Penilai") mengatur hal-hal sebagai berikut :

a. Angka 1 :

"Penilai adalah seseorang yang dengan keahliannya menjalankan kegiatan penilaian."

b. Angka 2 :

"Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan ini atau penilai eksternal sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan di bidang kekayaan negara dan lelang."

c. Angka 3 :

"Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu obyek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia."

d. Angka 4 :

Hal. 16 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Standar Penilaian Indonesia yang selanjutnya disebut SPI, adalah pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh Penilai Publik dalam melakukan Penilaian.”

Berdasarkan hal-hal di atas, telah terang dan jelas bahwa baik nilai pasar ataupun nilai likuidasi pada lelang terhadap jaminan kredit Para Pembantah didasarkan kepada hasil Penilaian yang dilakukan oleh KJPP. Maka sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 125/PMK.01/2008 di atas, proses penilaian yang dilakukan oleh KJPP adalah penilaian yang dilakukan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia.

Bahwa berdasarkan Laporan KJPP dan ketentuan tersebut di atas, harga yang ditawarkan kepada peserta lelang masih berada pada harga yang berdasarkan penilaian KJPP. Dengan demikian, sangat tidak tepat dan hanyalah merupakan asumsi Para Pembantah yang mendalilkan lelang dilakukan dengan harga yang tidak layak dan bertentangan dengan kepatutan.

- c) Bahwa sampai saat ini Para Pembantah masih terdapat kewajiban kepada Terbantah sebesar Rp817.466.909,- (delapan ratus tujuh belas juta empat ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus sembilan puluh rupiah) per tanggal 27 Agustus 2024, sehingga adalah tidak benar dalil Para Pembantah pada butir 4 posita gugatannya yang menyatakan sisa dari pokok kredit sebesar Rp530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta Rupiah), karena Para Pembantah tidak hanya akan membayarkan hutang pokok namun disertai dengan bunga, denda tunggakan dan biaya-biaya lainnya yang timbul sebagaimana telah disepakati pada PK.
- d) Bahwa dalil Para Pembantah butir 5 posita gugatannya merupakan dalil kosong yang berisi asumsi tanpa bukti, bahwa Terbantah hanya akan mengunjungi lokasi jaminan atau pun rumah Para Pembantah hanya untuk melakukan kunjungan pengecekan kondisi terkini dari jaminan atau pun melaksanakan penagihan, dan seluruhnya dilakukan oleh Terbantah sesuai dengan Prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga tidak melanggar hak apapun dari Para Pembantah.
- e) Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK Lelang”), mengatur hal-hal sebagai berikut:
 - a. Pasal 1 Angka 27 :

Hal. 17 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr

Disclaimer

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



"Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"

b. Pasal 1 Angka 55 :

"Penjual Lelang yang selanjutnya disebut Penjual adalah Orang, instansi, atau lembaga yang dibentuk dengan peraturan perundang-undangan, yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang menjual Barang secara Lelang"

c. Pasal 55 ayat (1) dan (2) :

(1) Setiap pelaksanaan Lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.

(2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.

d. Pasal 56 ayat (1) dan (2) :

(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. laporan hasil penilaian oleh penilai;*
- b. laporan hasil penaksiran oleh penaksir; atau*
- c. harga perkiraan sendiri.*

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penilai pemerintah pada DJKN atau penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Ketentuan PMK Lelang tersebut di atas telah terang dan jelas bahwa yang berhak melakukan penetapan Nilai Limit pada pelaksanaan lelang baik nilai pasar ataupun nilai likuidasi merupakan kewenangan dan tanggungjawab Penjual dhi. Terbantah sebagai Kreditur, sehingga Terbantah selaku Penjual memilih penetapan Nilai Limit pada pelaksanaan lelang berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai yaitu KJPP Latief, Hanif dan Rekan, sehingga penetapan Harga Pasar yang dikeluarkan berdasarkan taksiran Pemerintah Desa Leksana sebagaimana dalil Para Pembantah dalam gugatan **butir 6** tidak dapat digunakan dalam penetapan Nilai Limit pada pelaksanaan lelang karena bukan merupakan Penjual.

f) Bahwa Terbantah menolak dengan tegas terhadap dalil Para Pembantah pada **butir 7** posita gugatannya, bahwa apa yang didalilkan Para Pembantah merupakan berdasarkan pengandaian atau asumsi dan bukan kerugian yang secara nyata telah dialami Para Pembantah, sehingga dalil tersebut merupakan dalil kosong yang tidak berdasar dan begitu hiperbola. Lebih lanjut, dapat Terbantah jelaskan kerugian yang

Hal. 18 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



ada sejatinya milik Terbantah hal ini bilamana merujuk pada Pasal 1 angka 2 dan 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (“UU Perbankan”), menyatakan bahwa:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Kredit adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Para Pembantah dhi. Debitur yang tidak melakukan pembayaran kewajiban kepada Terbantah dhi. Bank menghambat penyaluran kepada masyarakat lain. Apabila Para Pembantah meminjam uang kepada Terbantah maka ia wajib melakukan pembayaran yang pada nantinya akan kembali disalurkan dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Sehingga nampak jelas bahwasanya yang mengalami kerugian adalah Terbantah bukan Para Pembantah.

9. Bahwa Terbantah menolak dalil Para Pembantah pada **butir 9** posita gugatannya, yang pada intinya PK yang telah diakui secara tegas oleh Para Pembanding ditandatangani pada posita gugatan **butir 2** adalah tidak sah dan melanggar hukum, dapat Terbantah jelaskan bahwa berdasarkan:

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan :

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang.”*

Bahwa berdasarkan Ketentuan di atas, angka 1 dan 2 merupakan syarat subjektif yang apabila dilanggar maka terhadap perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan angka 3 dan 4 merupakan syarat objektif yang apabila dilanggar maka berakibat perjanjian batal demi hukum. Dalam perkara *a quo*, permintaan untuk membatalkan PK karena batal demi hukum sangat tidak berdasar hukum karena PK antara Para Pembantah dan Terbantah telah

Hal. 19 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



memenuhi keseluruhan syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata di atas, sehingga tidak ada alasan untuk melakukan pembatalan atas PK.

10. Bahwa dengan sah dan masih berlakunya PK sebagaimana **butir 9** tersebut di atas, maka terhadap dalil pada posita gugatan Para Pembantah **butir 8** yang pada intinya mendalilkan penguasaan sertifikat Para Pembantah diperoleh dengan cara melanggar hukum haruslah ditolak karena merupakan dalil kosong yang tidak berdasar hukum, dapat Terbantah jelaskan bahwa seluruh Sertifikat bukti kepemilikan atas tanah yang telah diserahkan oleh Para Pembantah telah dilakukan pengikatan sempurna sesuai dengan prosedur yang berlaku, terbukti dengan telah ditandatangani oleh Para Pembantah dan Terbantah secara sadar dan tanpa paksaan, serta tidak adanya blokir atas Sertifikat sehingga dapat diikat Hak Tanggungan secara sempurna dan dibuktikan dengan munculnya Sertifikat Hak Tanggungan, dengan demikian pengembalian terhadap Sertifikat tersebut kepada Para Pembantah tidak dapat dilakukan sepanjang belum hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan berikut :

Pasal 18 UUHT :

"Hak Tanggungan hapus karena hal hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;*
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;*
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;*
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan."*

11. Bahwa Terbantah sebagai Kreditur dan pemegang Hak Tanggungan berhak melaksanakan hak-haknya sebagai Kreditur termasuk melaksanakan lelang atas jaminan-jaminan yang digunakan Para Pembantah sebagai jaminan kredit untuk melunasi kewajiban Para Pembantah pada Terbantah sesuai dengan Pasal 6 UUHT yang berbunyi:

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

12. Bahwa terhadap dalil Para Pembantah lainnya yang belum dijawab secara langsung maupun secara tidak langsung, harus dianggap pula bahwa dalil-dalil tersebut ditolak Terbantah dengan tegas.

Hal. 20 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka cukup beralasan dan berdasar menurut hukum apabila Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menolak gugatan Para Pembantah atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Berdasarkan fakta hukum seperti terurai di atas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terbantah seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Para Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Pembantah kepada Terbantah tidak dapat diterima atau menolak gugatan Para Pembantah untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga PK yang dibuat antara Terbantah dan Para Pembantah yaitu PK No. 119/PBL-01/PK-KMK/2018 tanggal 18 April 2018 dan PK No. 036/PBL-01/PK-KMK BWU/2019 tanggal 21 Februari 2019.
3. Menyatakan sah dan berharga pengikatan jaminan atas hak kebendaan berupa bidang tanah secara hak tanggungan sesuai dengan UUHT atas Tanah yang menjamin PK Terbantah dan Para Pembantah sebagai berikut:
 - a) SHM No. 00518/Leksana Tanggal 12/08/1986, SU No. 196/Sem/1986 Tanggal 01/03/1986 an. Sujirno seluas 145 m², Desa Leksana Kecamatan Karangkobar Kabupaten Banjarnegara, yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp122.500.000,- (seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No.01888/2018 tanggal 15 Agustus 2018.
 - b) SHM No. 01088/Leksana Tanggal 20/02/2017, SU No. 316/Leksana/2016 Tanggal 16/09/2016 an. Sujirno seluas 600 m², Desa Leksana Kecamatan Karangkobar Kabupaten Banjarnegara, yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta Rupiah) sebagaimana tercantum dalam SHT No.01414/2018 tanggal 04 Juli 2018.
4. Menyatakan Terbantah adalah Kreditur yang beritikad baik.
5. Menyatakan Para Pembantah adalah Debitur yang beritikad tidak baik.
6. Menghukum Para Pembantah untuk membayar seluruh tunggakan kewajiban termasuk bunga, denda, dan biaya-biaya yang masih berjalan.

Hal. 21 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Terbantah berhak menjalankan hak separatisnya sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit yang diagunkan oleh Para Pembantah untuk menyelesaikan fasilitas kredit kepada Terbantah.

8. Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa terhadap Bantahan dari Para Pembantah tersebut, Turut Terbantah melalui Kuasanya memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Turut Terbantah membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Pembantah dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Terbantah dalam Jawaban ini.

Eksepsi Keliru Pihak (*Error in Persona*)

2. Bahwa Para Pembantah dalam gugatannya memasukkan KPKNL Purwokerto (*in casu* Turut Terbantah) sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehubungan dengan pelaksanaan eksekusi lelang atas objek sengketa perkara *a quo*.
3. Bahwa dalam Pasal 12 ayat (1) huruf l dan m Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang) pada intinya mengatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual dan tuntutan ganti rugi serta pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab oleh Penjual. Dalam perkara *a quo*, sudah jelas bahwa yang bertindak sebagai Penjual dalam pelaksanaan lelang adalah PT BNI (Persero) Tbk KC Banjarnegara (*in casu* Terbantah), sebagaimana diakui dengan tegas juga oleh Para Pembantah.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut di atas, maka Para Pembantah telah keliru dalam menarik Turut Terbantah sebagai pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, karena apabila terdapat gugatan, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Penjual (*in casu* Terbantah).

Hal. 22 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan Para Pembantah khususnya yang ditujukan terhadap Turut Terbantah harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Turut Terbantah akan menanggapi gugatan Para Pembantah *a quo* dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Turut Terbantah membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Pembantah dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Terbantah dalam Jawaban ini.

2. Bahwa Turut Terbantah mohon agar semua yang tertuang dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban pokok perkara ini.

3. Akar Permasalahan *a quo* adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit

- 3.1 Bahwa Pembantah II adalah Debitur dari PT BNI (Persero) Tbk KC Banjarnegara berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 119/PBL-01/PK-KMK/2018 tanggal 18 Agustus 2018, dengan jaminan berupa:

- *Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No. 518/Leksana, luas 145 m², keseluruhnya atas nama Siujirno, terletak di Kel/Desa Leksana, Kec. Karangobar, Kab. Banjarnegara.*
- *Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No. 1088/Leksana, luas 600 m², keseluruhnya atas nama Siujirno, terletak di Kel/Desa Leksana, Kec. Karangobar, Kab. Banjarnegara.*

- 3.2 Bahwa di dalam perjalanannya Pembantah II tidak dapat membayar hutangnya/wanprestasi kepada Terbantah, di mana Terbantah telah menyampaikan kepada Pembantah II berupa Surat Peringatan dan Pernyataan tanggal 4 Maret 2024, namun Terbantah belum mendapatkan kepastian penyelesaian/pembayaran kewajiban dari Pembantah II sehingga untuk dapat melunasi hutangnya Pembantah II, Terbantah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan

Hal. 23 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Turut Terbantah atas delapan bidang tanah (*in casu* objek sengketa perkara *a quo*) yang dijaminakan oleh Pembantah II.

3.3 Bahwa sesuai dengan Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan dengan tegas mengatur bahwa dalam hal Debitur cedera janji/wanprestasi, Kreditur berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dimaksud.

3.4 Bahwa selain itu pada penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur 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.

3.5 Bahwa Turut Terbantah dalam Pasal 9 ayat (2) jo. Pasal 32 ayat (1) jo. Pasal 25 PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 9

(2) KPKNL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berwenang menyelenggarakan semua kategori dan jenis lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 atas permohonan Penjual."

Pasal 32

(1) Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang".

"Pasal 25

Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."

di mana hal tersebut telah diatur terkait dengan permohonan yang diajukan oleh Penjual yang dalam hal ini adalah Terbantah kepada Turut Terbantah harus disertai dengan dokumen persyaratan lelang

Hal. 24 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



yang telah lengkap dan legalitas formal subjek dan objek lelang telah terpenuhi, sehingga atas permohonan tersebut Turut Terbantah tidak boleh menolaknya.

- 3.6. Bahwa seluruh dokumen yang diajukan Penjual (*in casu* Terbantah) kepada Turut Terbantah terkait dengan eksekusi lelang Hak Tanggungan terhadap objek sengketa perkara *a quo* tersebut merupakan tanggung jawab dari Penjual (*in casu* Terbantah) yang mana hal tersebut telah di atur dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a s.d. m PMK No. 122 Tahun 2023 Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 12

(1) Penjual bertanggungjawab terhadap:

- a. keabsahan kepemilikan dan/ atau kewenangan menjual barang;
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. keabsahan syarat lelang tambahan;
- d. keabsahan Pengumuman Lelang;
- e. kebenaran formil dan materiel Nilai Limit;
- f. kebenaran formil dan materiel atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis serta catatan lain atas bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;
- g. kebenaran formal dan materiel surat dari Penjual kepada pihak terkait;
- h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;"
- i. pelaksanaan pengurusan dan biaya surat keterangan tanah atau surat keterangan pendaftaran tanah/surat keterangan pendaftaran rumah susun /surat keterangan atas objek yang akan dilelang atau surat keterangan lurah/ kepala desa/ pengelola rumah susun/ perhimpunan pemilik rumah susun;
- j. penyerahan Objek Lelang barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
- k. penyerahan asli dokumen kepemilikan Objek Lelang kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;

Hal. 25 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



l. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

m. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

3.7. Bahwa dalam melaksanakan eksekusi lelang atas objek sengketa perkara *a quo* tersebut Turut Terbantah telah bertindak sesuai dengan aturan dan mekanisme yang berlaku sebagaimana diatur dalam PMK No. 122 Tahun 2023 Petunjuk Pelaksanaan Lelang, antara lain sebagai berikut:

a. bahwa Penjual dalam hal ini Terbantah telah mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang secara lengkap dan legalitas formal subjek dan objek telah terpenuhi kepada Kepala KPKNL Purwokerto dalam hal ini Turut Terbantah untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang sebagaimana dalam Suratnya Nomor: RCR/2.17/1/1384/R tanggal 4 Maret 2024 (*vide Pasal 9 ayat (2) dan pasal 32 ayat (1)*).

b. bahwa dalam hal dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan legalitas formal subjek dan objek telah terpenuhi terkait dengan permohonan lelang yang diajukan Penjual (*in casu* Terbantah) kepada Turut Terbantah, maka Kepala KPKNL (*in casu* Turut Terbantah) tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual (*dhi. Terbantah*) tersebut (*vide Pasal 25*).

c. bahwa Terbantah bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual, yang dituangkan dalam Surat Pernyataan dari Terbantah. (*vide Pasal 12 ayat (1) huruf l dan m*).

d. bahwa setelah dokumen yang diajukan oleh Terbantah telah lengkap dan legalitas formal subjek dan objek telah terpenuhi, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II dalam hal ini Turut Terbantah menetapkan tempat pelaksanaan lelang dan menetapkan waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dalam Suratnya Nomor: S-1294/KNL.0906/2024 tertanggal 07 Mei 2024 (*vide Pasal 37 ayat (1) huruf a*).

Hal. 26 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. bahwa terhadap penetapan Nilai Limit atas objek sengketa perkara *a quo* tersebut dilakukan oleh Terbantah dimana penetapan nilai limit tersebut menjadi tanggung jawab dari Penjual (*in casu* Terbantah) yang merupakan salah satu syarat dalam setiap pelaksanaan lelang (*vide Pasal 55 ayat (1) dan (2)*).
- f. bahwa pelaksanaan lelang berupa tanah atau tanah dan bangunan tersebut, Turut Terbantah mengajukan permohonan penerbitan Surat Keterangan Tanah/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT/SKPT) kepada Badan Pertanahan Nasional sebagaimana tercantum dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dengan Nomor 36028/2024 tanggal 20 Juni 2024 dan nomor 36035/2024 tanggal 20 Juni 2024 (*vide Pasal 39*).
- g. bahwa sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh Turut Terbantah, Terbantah wajib mengumumkan lelang tersebut melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada yang paling sedikit memuat identitas penjual, hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang, jenis dan jumlah barang, lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, nilai limit, cara penawaran lelang, jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli, alamat domain KPKNL atau balai lelang dengan penawaran lelang melalui internet atau alamat surat elektronik (e-mail) KPKNL atau Balai Lelang yang melakukan penawaran lelang melalui e-mail, di mana Terbantah telah mengumumkan lelang tersebut melalui selebaran tanggal 28 Mei 2024 sebagai pengumuman lelang pertama dan Surat Kabar Harian Merapi terbit pada tanggal 12 Juni 2024 sebagai pengumuman lelang kedua (*vide Pasal 61, 62, dan 63*).
- h. Bahwa perlu Turut Terbantah sampaikan, pada tanggal 26 Juni 2024 telah dilakukan pelelangan terhadap objek sengketa *a quo*, namun dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran/pembeli lelang sehingga tidak ada peralihan kepemilikan atas objek perkara.
- 3.8. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Terbantah atas permintaan dari Terbantah, telah terbukti dengan jelas tidak ada satupun pelanggaran ataupun perbuatan melawan hukum yang

Hal. 27 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana didalilkan oleh Para Pembantah, untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim agar seluruh dalil gugatan Para Pembantah dinyatakan ditolak seluruhnya.

3.9. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata jelas diatur bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- c. Harus ada unsur kesalahan;
- d. Harus ada kerugian yang diderita;
- e. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tersebut tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

3.10. Bahwa berdasarkan uraian pada Jawaban di atas, sudah jelas dan terang bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan Turut Terbantah melanggar prosedur atau peraturan perundang-undangan dalam melaksanakan lelang yang diajukan oleh Terbantah sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Turut Terbantah tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum karena dilaksanakan dan dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

4. Bahwa terkait dengan hal-hal tersebut di atas, Turut Terbantah menolak dalil dan tuntutan Para Pembantah untuk selain dan selebihnya, karena dalil dan tuntutan tersebut selain tidak berdasarkan hukum juga telah tertanggapi sebagaimana dalam jawaban di atas.

5. Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Turut Terbantah mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Turut Terbantah;
2. Menyatakan gugatan Para Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

Hal. 28 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Para Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Para Pembantah untuk membayar seluruh biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa Para Pembantah melalui kuasanya atas jawaban Terbantah dan Turut Terbantah telah mengajukan replik secara tertulis pada tanggal 3 September 2024, selanjutnya Terbantah dan Turut Terbantah masing mengajukan tanggapan (duplik) atas replik tersebut secara tertulis tertanggal 11 September 2024, dan selengkapannya mengenai Replik dan Duplik tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya maka Para Pembantah secara bersama-sama melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3304132405770002 atas nama Sujirno (Pembantah I), tanggal 02-11-2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (P-1);
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3304136008790001 atas nama Latifah (Pembantah II), tanggal 03-12-2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (P-2);
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 518 atas nama Sujirno (Pembantah I) terletak di Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara, beserta Surat Ukur Nomor : 196/Sem/1986, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (P-3);
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01088 atas nama Sujirno (Pembantah I) terletak di Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara, beserta Surat Ukur Nomor : 00316/Leksana/2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (P-4);
5. Fotokopi Brosur Lelang tanggal 26 Juni 2024 dengan harga Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) oleh PT. Bank BNI ditempelkan di Pemerintahan Desa Leksana terhadap lelang SHM No. 00518, luas 145 M², luas bangunan 181 M² alamat di Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (P-5);

Hal. 29 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Brosur Lelang tanggal 26 Juni 2024 dengan harga Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) oleh PT. Bank BNI ditempelkan di Pemerintahan Desa Leksana terhadap lelang SHM No. 01088, luas 600 M², alamat di Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (P-6);
7. Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor : 590/38/Ds.Leksana/2024 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Leksana, Kecamatan Karangobar terhadap SHM No. 00518, luas 145 M², harga Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan SHM No. 01088 luas 600 M² harga Rp.1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) kedua bidang tanah tersebut, alamat di Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (P-7);

Menimbang, bahwa untuk bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai secukupnya serta telah dilegalisir dan dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, kecuali P-3, P-4 hanya berupa fotokopi dari fotokopi karena aslinya ada di BNI (Terbantah), sedangkan P-5 dan P-6 berupa fotokopi dari brosur digital;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dali Bantahannya, Pembantah melalui kuasanya juga telah mengajukan alat bukti Saksi-Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. FADHILAH.

- Bahwa yang Saksi ketahui dalam perkara ini yaitu pak Sujirno dan Isterinya/Ibu Latifah pernah meminjam uang kepada Bank Nasional Indonesia (BNI) Cab. Banjarnegara sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui dari pak Sujirno yang bercerita kepada Saksi mengenai hutang tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, pak Sujirno dan ibu Latifah dalam meminjam uang tersebut, dengan menyerahkan agunan/jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah;
- Bahwa setahu Saksi antara pinjaman dengan agunan nilainya lebih besar Agunannya karena barang yang diagunkan oleh pak Sujirno dan ibu Latifah, sekarang kalau dijual nilainya sekitar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Hal. 30 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa obyek sengketa berupa tanah dan bangunan tersebut, sekarang bisa masuk ke lokasi Bisniskarena hanya berjarak 1 Kilo meter dengan pasar;
- Bahwa setahu saksi usahanya pak Sujirno dagang ayam dan sapi, sedangkan Ibu Latifah usahanya dagang pakaian di Pasar, namun saat ini usahanya sedang tidak baik sehingga angsurannya menunggak;
- Bahwa obyek tanah yang diagunkan milik pak Sujirno dan ibu Latifah adalah sebagai berikut :

1. Tanah Pekarangan seluas 600 M² terletak di Desa Leksana Kec. Karangkobar, Kab. Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Pak Tarno
Selatan : Jalan raya
Barat : Makam/Kuburan
Timur : Tidak tahu

2. Tanah beserta bangunan luas 145 M² terletak di Desa Leksana Kec. Karangkobar, Kab. Banjarnegara, dan batas-batasnya Saksi tidak tahu;

- Bahwa Saksi mengetahui dari cerita pak Sujirno harga/nilai lelang kedua (ke-2) obyek tanah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Tanah pekarangan Luas 600 M² dengan harga lelang sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), sedangkan
2. Tanah beserta bangunan luas 145 M² dengan harga lelang sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa terhadap kedua (ke-2) obyek tanah tersebut, akan dilelang oleh pihak bank, karena pak Sujirno dan Ibu Latifah tidak mampu untuk mengangsur hutang tersebut disebabkan usahanya mengalami koleps sejak adanya Covid pada tahun 2020 yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemenang Lelang tersebut;
- Bahwa Saksi pernah berhutang di Bank Surya Yudha Banjarnegara sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa dari hutang Saksi tersebut yang menjadi agunan berupa 7 (tujuh) kios di Pasar senilai ± 2,4 M (dua koma empat milyar rupiah);

2. IMAM IBNU KHOZIN.

Hal. 31 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sebagai Perangkat Desa Leksana Jabatannya sebagai Kaur Kesra dan tugasnya terkait dengan Pembangunan Desa dan juga Saksi pernah menjadi Pj. Sekdes selama 6 (enam) tahun);
- Bahwa awalnya Saksi tidak tahu mengenai hutang piutang antara pak Sujirno dan Ibu Latifah dengan pihak PT. Bank BNI Cabang Banjarnegara tersebut, namun Saksi mendapat cerita dari pak Sujirno bahwa dia memiliki hutang kepada PT. Bank BNI Cabang Banjarnegara sekitar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa obyek tanah yang diagunkan milik pak Sujirno dan ibu Latifah adalah sebagai berikut :
 1. Tanah Pekarangan seluas 600 M² terletak di Desa Leksana Kec. Karangobar, Kab. Banjarnegara, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Alm pak Tohari

Selatan : Jalan Kabupaten

Barat : Rumah pak Slamet

Timur : Toko Purwanto
 2. Tanah beserta bangunan luas 145 M² terletak di Desa Leksana Kec. Karangobar, Kab. Banjarnegara, dan batas-batasnya sebagai berikut;

Utara : Sutarno

Selatan : Jalan Kabupaten

Barat : Pemakaman/Kuburan

Timur : Mudirin
- Bahwa mengenai harga tanah yang diagunkan Pak Sujirno kepada PT. Bank BNI Cabang Banjarnegara yang akan dilelang di situ sudah ada appraisal yang datang ke Desa, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui mengenai pernah ada 2 (dua) orang Pegawai dari BNI datang ke Kantor Desa Leksana pada bulan Juli – Agustus 2023 untuk pemasangan iklan lelang tanah agunan milik Pak Sujirno tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa tujuan dari pemasangan iklan penjualan Lelang tersebut ditempelkan pengumumannya di Kantor Desa;

Hal. 32 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi tersebut akan ditanggapi para pihak di kesimpulan masing-masing;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, maka Terbantah melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit (PK) No.036/PBL-01/PK-KMK BWU/2019 tanggal 21 Februari 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-1);
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00518 luas 145 M² terletak di Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara atas nama Sujirno (Pembantah I), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-2);
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01088 luas 600 M² terletak di Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara atas nama Sujirno (Pembantah I), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-3);
4. Fotokopi Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 261/2019 tanggal 21 Februari 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-4);
5. Fotokopi Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 262/2019 tanggal 21 Februari 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-5);
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 1056/KRKB/V/2018 tanggal 22 Mei 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-6);
7. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 435/KRKB/III/2019 tanggal 11 Maret 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-7);
8. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 1447/KRKB/VII/2018 tanggal 25 Juli 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-8);
9. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 398/KRKB/III/2019 tanggal 4 Maret 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-9);

Hal. 33 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat I No.01414/2018 tanggal 4 Juli 2018 sebesar Rp.330.000.000.00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-10);
11. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat II No.01052/2019 tanggal 18 April 2019 sebesar Rp.330.000.000.00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-11);
12. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat I No.01888/2018 tanggal 15 Agustus 2018 sebesar Rp.122.500.000.00 (Seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-12);
13. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat II No.00750/2019 tanggal 25 Maret 2019 sebesar Rp.58.750.000.00 (lima puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-13);
14. Fotokopi Surat Tergugat kepada Debitur No. W17/5/408/R tanggal 20 Januari 2023 perihal Somasi I, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-14);
15. Fotokopi Surat Tergugat kepada Debitur No. W17/5/1472/R, tanggal 21 Februari 2023 perihal Somasi II, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-15);
16. Fotokopi Surat Tergugat kepada Debitur No. W17/5/2781/R, tanggal 27 Maret 2023 perihal Somasi III, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-16);
17. Fotokopi Surat No. RCR/2.17/1/3258/R, tanggal 27 Mei 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-17);
18. Fotokopi Laporan Penilaian Properti untuk tujuan lelang Nomor : 00134/2.0001-05/PI/07/PS.0318/1/XI/2023, tanggal 13 November 2023 oleh KJPP Latief, Hanif dan Rekan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-18);
19. Fotokopi Laporan Penilaian Properti untuk tujuan lelang Nomor : 00135/2.0001-05/PI/07/PS.0318/1/XI/2023, tanggal 13 November 2023 oleh KJPP Latief, Hanif dan Rekan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-19);

Hal. 34 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi Rekening Koran Pinjaman atas nama Latifah No. 0919250233, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (T-20);

Menimbang, bahwa untuk bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai secukupnya serta telah dilegalisir dan dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, maka Turut Terbantah melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi salinan Risalah Lelang Nomor : 571/09.06/2024-01, tertanggal 26 Juni 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (TT-1);
2. Fotokopi Surat Kepala KPKNL Purwokerto Nomor : S-1294/KNL.0906/2024, tertanggal 7 Mei 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (TT-2);
3. Fotokopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk DRCR Jakarta Pusat Nomor : RCR/2.17/1/1384/R, tertanggal 4 Maret 2024, Hal Permohonan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda (TT-3);

Menimbang, bahwa untuk bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai secukupnya serta telah dilegalisir dan dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa terhadap Terbantah dan Turut Terbantah telah diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan alat bukti Saksi atau alat bukti yang lain namun Terbantah dan Turut Terbantah tidak mempergunakan haknya untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh suatu gambaran yang pasti dari tanah objek sengketa tersebut, Majelis Hakim dengan dihadiri dan disaksikan oleh kedua belah pihak yang berperkara serta pemerintah daerah setempat, telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap 2 (dua) objek tanah dan/atau bangunan yang terletak di Desa Leksana RT.006/RW.001, Kec. Karangobar, Kab. Banjarnegara yang hasilnya telah digambar dan dicatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa para pihak masing-masing selanjutnya menyerahkan kesimpulannya di persidangan, kecuali Turut Terbantah tidak menyerahkan kesimpulan meskipun haknya tersebut telah diberikan kepadanya, semuanya terlampir dalam Berita Acara Persidangan *aquo* dan untuk mempersingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian dalam putusan ini;

Hal. 35 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Bantahan Para Pembantah adalah sebagaimana dalam surat Bantahan;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa yang dimaksud Eksepsi dalam konteks Hukum Acara bermakna tangkisan, bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat / formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan perlawanan tidak sah, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Terbantah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya yakni:

1. GUGATAN PARA PEMBANTAH KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

Para Pembantah memasukkan dalil mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terbantah, namun Para Pembantah juga mendalilkan Bantahan atas Penjualan Lelang Hak Tanggungan pada perihal gugatan *a quo*. Selain Itu Bantahan Para Pembantah juga didalamnya terdapat pertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya, dapat dinyatakan sebagai gugatan yang tidak mempunyai landasan dasar hukum yang jelas, dimana Para Pembantah mendalilkan pada tanggal 21 Februari 2019 Para Pembantah menandatangani Perjanjian Kredit ("PK"), namun Para Pembantah juga mendalilkan tidak diberi kesempatan membaca PK tersebut. Gugatan yang seperti ini tidak mempunyai dasar hukum karena antara dalil yang satu dengan dalil yang lain saling bertentangan;

2. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Bahwa dalam butir 4 dan 6 posita Bantahannya Para Pembantah mempermasalahkan tentang nilai pasar lelang obyek hak tanggungan terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 00518/Leksana Tanggal 12/08/1986 an. Sujirno seluas 145 m², Desa Leksana Kecamatan Karangkobar Kabupaten Banjarnegara dan sebidang tanah SHM No. 01088/Leksana Tanggal 20/02/2017 an. Sujirno seluas 600 m², Desa Leksana

Hal. 36 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Kecamatan Karangobar Kabupaten Banjarnegara, yang mana terhadap obyek jaminan tersebut di atas telah melalui mekanisme penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Latief, Hanif dan Rekan berdasarkan laporan Nomor 00134/2.0001-05/PI/07/PS.0318/1/XI/2023 milik SHM No. 518, Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara, Provinsi Jawa Tengah atas nama Sujirno memiliki nilai pasar sebesar Rp242.150.000,- (dua ratus empat puluh dua juta seratus lima puluh ribu Rupiah) dan nilai likuidasi sebesar Rp145.290.000,- (seratus empat puluh lima juta dua ratus sembilan puluh ribu Rupiah), berdasarkan laporan Nomor 00135/2.0001-05/PI/07/PS.0318/1/XI/2023 Milik SHM No. 01088, Desa Leksana, Kecamatan Karangobar, Kabupaten Banjarnegara, Provinsi Jawa Tengah atas nama Sujirno memiliki nilai pasar sebesar Rp882.000.000,- (delapan ratus delapan puluh dua juta Rupiah) nilai likuidasi Rp529.200.000,- (lima ratus dua puluh sembilan juta dua ratus ribu Rupiah). Dikarenakan Para Pembantah memperlakukan nilai pasar obyek lelang maka seharusnya Para Pembantah juga menarik KJPP Latief, Hanif dan Rekan, karena harga limit baik harga pasar maupun harga likuidasi yang dipergunakan oleh Terbantah adalah harga sesuai dengan penilaian KJPP Latief, Hanif dan Rekan. Sehingga sangatlah tidak tepat jika Para Pembantah tidak menarik KJPP Latief, Hanif dan Rekan dalam perkara *a quo*.

3.GUGATAN TIDAK DAPAT DIAJUKAN & DITERAPKAN DALAM PERJANJIAN TIMBAL BALIK DENGAN KEWAJIBAN PEMENUHAN PRESTASI SECARA TIMBAL BALIK (EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS) :

Bahwa Para Pembantah tidak tepat dan tidak berdasar mendalilkan Terbantah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Pembantah, sementara fakta hukum dan substansi permasalahan yang sebenarnya terjadi adalah fakta wanprestasi Para Pembantah kepada Terbantah atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati karena antara Para Pembantah dan Terbantah telah terikat dalam kesepakatan Perjanjian Kredit sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata dimana perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. Dalam permasalahan ini Para Pembantah telah wanprestasi kepada Terbantah atas PK yang jelas dan nyata telah ditandatangani oleh Para Pembantah dan Terbantah sehingga akibat dari wanprestasi Para Pembantah, Terbantah telah mengalami kerugian karena Para Pembantah tidak membayar hutang kredit kepada Terbantah. Bahwa dari hubungan pemberian fasilitas kredit yg telah telah disepakati antara Para

Hal. 37 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Pembantah dengan Terbantah terkandung unsur “perjanjian timbal balik” dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi “prestasi” tertentu secara timbal balik sebagaimana tertuang dalam PK yang telah disepakati antara Para Pembantah dan Terbantah.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Terbantah tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 (satu) tersebut di atas menurut pendapat Majelis Hakim setelah membaca dan meneliti Surat bantahan maka telah secara jelas Para Pembantah menguraikan mengenai perbuatan melawan hukum yang dimaksud salah satunya adalah Penjualan Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sedangkan mengenai dalil eksepsi Terbantah tentang terdapat pertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya, dimana Para Pembantah mendalilkan pada tanggal 21 Februari 2019 Para Pembantah menandatangani Perjanjian Kredit (“PK”), namun Para Pembantah juga mendalilkan tidak diberi kesempatan membaca PK tersebut, maka hal tersebut haruslah diperiksa dari bukti-bukti yang diajukan dalam pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dengan demikian maka eksepsi Terbantah pada angka 1 (satu) tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 2 (dua) yang merupakan eksepsi mengenai error in persona yaitu dikarenakan Para Pembantah memperlakukan nilai pasar obyek lelang maka seharusnya Para Pembantah juga menarik KJPP Latief, Hanif dan Rekan, karena harga limit baik harga pasar maupun harga likuidasi yang dipergunakan oleh Terbantah adalah harga sesuai dengan penilaian KJPP Latief, Hanif dan Rekan yang mana terhadap dalil eksepsi tersebut akan dipertimbangkan yaitu, Majelis Hakim berpendapat bahwa menurut azas hukum acara berperkara perdata adalah kewenangan atau hak Pembantah untuk menentukan siapa-siapa saja yang dianggap berkepentingan atau sebagai pihak Terbantah dalam suatu sengketa perdata, dan untuk menentukan sampai sejauh mana adanya pihak ketiga yang berkepentingan dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini masih harus diperiksa dari bukti-bukti yang diajukan dalam pemeriksaan pokok perkara dan mengenai kurangnya pihak dalam bantahan dimungkinkan dalam hal telah dilakukan pembuktian dan ternyata terbukti bahwa ada pihak yang tidak ditarik

Hal. 38 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara sehingga untuk mengetahui kurang atau tidak dalam perkara lebih tepat apabila telah dilakukan pembuktian;

Menimbang, bahwa dalam menetapkan nilai limit lelang terhadap seluruh agunan kredit sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

Pasal 47 ayat (2):

Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;

Pasal 48 ayat (1):

Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan:

- a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai;
- b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. Harga perkiraan sendiri.

Pasal 48 ayat (2):

Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil eksepsinya mengenai harga limit baik harga pasar maupun harga likuidasi objek lelang tersebut Terbantah telah mengajukan bukti surat yaitu tertanda T-18 berupa Fotokopi Laporan Penilaian Properti untuk tujuan lelang Nomor : 00134/2.0001-05/PI/07/PS.0318/1/XI/2023, tanggal 13 November 2023 oleh KJPP Latief, Hanif dan Rekan dan T-19 berupa Fotokopi Laporan Penilaian Properti untuk tujuan lelang Nomor: 00135/2.0001-05/PI/07/PS.0318/1/XI/2023, tanggal 13 November 2023 oleh KJPP Latief, Hanif dan Rekan, yang mana berdasarkan bukti-bukti tersebut diketahui bahwa harga lelang atas objek sengketa dalam perkara *Aquo* tidaklah ditentukan sendiri oleh Terbantah melainkan melalui perhitungan pihak *independent* yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Latief, Hanif dan Rekan.

Menimbang, bahwa yang dimaksud Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) adalah badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri Keuangan sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya sebagaimana ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik, yang telah dirubah dengan Peraturan

Hal. 39 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 56/PMK.01/2017 dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019;

Menimbang, bahwa dalam Peraturan menteri keuangan tersebut diatur mengenai tujuan Penilaian yang dilakukan oleh Penilai yaitu untuk:

- Transaksi;
- pelaporan keuangan sektor privat dan sektor publik;
- penjaminan utang
- penerimaan negara; dan
- tujuan Penilaian lainnya sesuai SPI

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Para Pembantah dalam Bantahannya mempermasalahkan nilai pasar obyek lelang yang penilaiannya dilakukan oleh penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Latief, Hanif dan Rekan, maka terdapat urgensi Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Latief, Hanif dan Rekan ditarik sebagai pihak sehingga akan lebih terang / jelas apakah penentuan nilai pasar obyek lelang sudah dilakukan sesuai tata cara dan prosedur yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka terdapat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dalam Bantahan Para Pembantah;

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

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Terbantah dikabulkan maka terhadap eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya salah satu eksepsi Terbantah dan Bantahan Para Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Bantahan Para Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima, maka adalah patut membebaskan kepada Para Pembantah membayar biaya perkara yang timbul sebagaimana dalam amar putusan;

Mengingat ketentuan-ketentuan dalam Hukum Acara Perdata (*Herzien Inlandsch Reglement – H.I.R.*), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Hal. 40 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, dan segala peraturan-peraturan lain yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan Eksepsi Terbantah sebagian;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Bantahan Para Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum kepada Para Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.432.000.00 (Satu juta empat ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarnegara, pada hari Jumat, tanggal 1 November 2024, oleh kami, Tomi Sugianto, S.H. sebagai Hakim Ketua, Arief Wibowo, S.H.,M.H. dan Alin Maskury, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarnegara Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr tanggal 11 Juni 2024 serta Penetapan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr tanggal 15 Jul 2024 tentang Penunjukan Pergantian Majelis Hakim, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 6 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Bilal, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

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

Tomi Sugianto, S.H.

ttd.

Alin Maskury, S.H.

Panitera Pengganti

ttd.

Bilal, S.H

Perincian biaya:

Hal. 41 dari 42 hal Putusan Nomor 17/Pdt.Bth/2024/PN Bnr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PNBP biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00
- Biaya Proses ATK	:	Rp50.000,00
- Biaya Panggilan Tergugat	:	Rp262.000,00
- PNBP Panggilan Penggugat	:	Rp10.000,00
- PNBP Panggilan Tergugat	:	Rp20.000,00
- Pemeriksaan Setempat	:	Rp900.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp10.000,00
- Biaya pemberitahuan	:	Rp130.000,00
- Pemeriksaan Setempat	:	
- Materai Putusan	:	Rp10.000,00
- Redaksi Putusan	:	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah		Rp1.432.000 (satu juta empat ratus tiga puluh dua ribu rupiah).