



PUTUSAN

Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ali Syamsul Bakhri, Tempat tanggal lahir : Tasikmalaya, 15 Agustus 1977, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Jl. Patriot RT. 001 RW. 003, Kel/Desa Karangpucung Kec. Purwokerto Selatan, Kab. Banyumas, Jawa Tengah, sebagai Penggugat;

L a w a n :

1.-----P

T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Pusat cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kanwil Jogjakarta, cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Purwokerto, Jl. Jend. Sudirman Barat No. 57 Purwokerto, dalam hal ini Mustofa Adi S, Pemimpin cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Purwokerto, dalam hal ini bertindak dalam untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan ini memberikan kuasa khusus kepada: **R. Jonet Kertapati, Surya Irawan, Edy Wiyono, Wiwik Kris Heryani, Andrean Heru Perdana, Dwi Ananto Wibowo, Clementius Akhirno Karsy**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B.2680KC-VII/ADK/06/2021 tertanggal 3 Juni 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 30 Juni 2021, dibawah No. Reg. 304/SKKH/2021/PN Pwt, yang selanjutnya disebut Tergugat I;

2.-----S

ekar Ramadhani R, NIK. 3271046701960013; Tempat/Tanggal lahir: Palu, 27 Januari 1996; Jenis Kelamin : Perempuan; Status: Belum Menikah; yang beralamat di Villa Kebun Raya Bogor Blok J-28, RT 002 RW 009 Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, yang selanjutnya disebut Tergugat II;

3.-----K

ementeriaan Keuangan RI, cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto, yang beralamat, di Jl. Pahlawan Nomor 876 Purwokerto Kab. Banyumas, dalam hal ini Menteri Keuangan



Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia memberikan kuasa kepada: **Soeparjanto, Doni Indarto, Aan Eko Ruswanto, Slamet Fahrudin, Andi Ratna Widowati, Jarot Abdul Aziz, Palta Abdi Alam**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Mei 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 30 Juni 2021, dibawah No. Reg. 305/SKKH/2021/PN Pwt, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

4.-----K
ementeriaan Agraria dan Tata Ruang RI, cq. Kantor Wilayah BPN Provinsi kanwil Jawa Tengah cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas, beralamat di Jl. Jend. Soedirman No.356-358 Purwokerto, Dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas memberikan kuasa kepada: **Setya Prayoga, SH., M.Si, Rut Linggarwati, S.H., Sriwinarno dan Yustiar Budiardhiana**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 12/Sku-600.13.MP.01/V/2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 2 Juni 2021, dibawah No. Reg. 256/SKKH/2021/PN Pwt selanjutnya disebut Turut Tergugat II;

5.-----K
etua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan di Jakarta Cq Kantor Wilayah (Cabang) Purwokerto yang beralamat di Jl. Gerilya No.365 Purwokerto, dalam hal ini Wimboh Santoso memberikan kuasa kepada : **Suharjo, Yustinus Priyambodo, Tri Wanty Octavia, Restaria Fransisca H, Isabella T.N.Siagian, Faiza Bestari Nooranda, Sere Yordan**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan Nomor:SKU-118/D.01/2021 tertanggal 22 Juni 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 8 Agustus 2021, dibawah No. Reg. 393/SKKH/2021/PN Pwt selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 10 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 11 Mei 2021 dengan nomor Register 44/Pdt.G/2021/PN Pwt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan PT Bank Rakyat Indonesia Persero, Tbk Cabang Purwokerto (TERGUGAT I) terjadi sebagai mana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 8 dengan Nama Kontrak : ALI SYAMSUL BAKHRI tertanggal 28 Januari 2015.
2. Bahwa PENGGUGAT membeli 1 Unit Rumah yang terletak di Perumahan Griya Satria Bukit Permata Blok G-5 RT 002 RW 009 Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas, bahwa PENGGUGAT menerima fasilitas kredit KPR Dengan Plafond Rp 211.000.000,- (*dua ratus sebelas juta rupiah*) tertuang dalam akta perjanjian kredit Nomor : 8 tanggal 28 Januari 2015 dengan kesepakatan pengembalian hutang tersebut dengan cara diangsur selama 180 bulan; untuk angsuran ke-1 sampai angsuran ke-24 setiap bulan sebesar Rp 2.266.200,- (*dua juta dua ratus enam puluh enam ribu dua ratus rupiah*), selanjutnya untuk angsuran ke-25 sampai dengan angsuran terakhir dibayar setiap bulan, dengan perhitungan suku bunga counter yang berlaku di BANK. Dan perjanjian tersebut berakhir pada : tanggal 28-01-2030 dengan agunan Serifikat Hak Milik No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas.
3. Bahwa PENGGUGAT telah menunjukkan dirinya adalah seorang debitur yang baik dengan perjalanan kerjasamanya bersama TERGUGAT yang telah melakukan pembayaran hutangnya.
4. Bahwa dalam pelaksanaannya, PENGGUGAT mengalami penurunan usaha sehingga berimbas kepada pembayaran angsuran PENGGUGAT yang tidak lancar.
5. Bahwa setelah terjadinya angsuran yang cukup lama, Seiring berjalannya waktu pada bulan Januari 2017 PENGGUGAT resign dari pekerjaan dikarenakan kondisi perusahaan yang sudah tidak stabil. Kondisi tidak memiliki pekerjaan PENGGUGAT cukup lama. kemudian usaha istri PENGGUGAT dibidang produksi snack keringpun dalam kondisi penurunan penjualan dan mengalami kesulitan. Hal tersebut menyebabkan defisit keuangan PENGGUGAT sehingga berimbas pada angsuran yang tidak sesuai dengan kewajiban pada akhirnya angsuran tidak lancar.

Halaman 3 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt



6. Saat itu keuangan PENGGUGAT dan istri PENGGUGAT benar-benar hancur dan bisa dikatakan pailit dan akhirnya PENGGUGAT tidak bisa melanjutkan usaha lagi. Setelah itu PENGGUGAT memutuskan akan menjual asset satu-satunya yang dimiliki yang ditempati dengan harapan lebih cepat memperoleh uang utk menutup sisa pinjaman PENGGUGAT. Saat itu sudah ada beberapa calon pembeli tetapi belum ada kesepakatan harga karena harga yg disodorkan jauh dibawah pasar.

7. Bahwa PENGGUGAT adalah debitur di PT Bank Rakyat Indonesia Persero, Tbk Cabang Purwokerto (TERGUGAT I) yang terkait dengan hutang piutang dengan agunan SHM No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas. Karena oleh TERGUGAT I dianggap mengingkari janji sehingga jaminan tersebut dilelang melalui TURUT TERGUGAT I dan dibeli oleh TERGUGAT II.

8. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah melakukan suatu perjanjian kredit. Bahwa yang digunakan objek (agunan) Sertifikat Hak Milik SHM No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas adalah milik PENGGUGAT bukan milik TERGUGAT I ataupun TURUT TERGUGAT I karena antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I belum pernah melakukan jual beli, akan tetapi objek milik PENGGUGAT hanya dijadikan jaminan atas hutang TERGUGAT I.

9. Bahwa PENGGUGAT telah mengalami keterlambatan dalam melakukan pembayaran angsuran sehingga TERGUGAT I melelang agunan Sertifikat Hak Milik SHM No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas milik PENGGUGAT yang dijadikan jaminan untuk hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I.

10. Bahwa PENGGUGAT sudah melayangkan surat permohonan kebijaksanaan kepada TERGUGAT I tentang rencana penjualan aset sendiri sesuai harga wajar Dan PENGGUGAT sudah berusaha menawarkan aset tersebut baik lewat mediator ataupun via media sosial akan tetapi sampai terjadinya pelelangan belum ada pembeli yang serius, namun pihak TERGUGAT I tidak berusaha membantu memberikan solusi justru melakukan tindakan lelang tanpa bermusyawarah terlebih dahulu.

11. Bahwa agunan Sertifikat Hak Milik SHM No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Patikraja, Kabupaten Banyumas yang dilelang oleh TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT I adalah milik PENGGUGAT karena PENGGUGAT belum pernah menjual kepada TERGUGAT I sehingga TERGUGAT I tidak berhak melelang SHM No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas yang merupakan milik PENGGUGAT.

12. Bahwa TERGUGAT I melelang agunan milik PENGGUGAT tanpa persetujuan PENGGUGAT dan melelang dengan harga jauh dibawah harga pasar, sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian yang sangat besar.

13. Bahwa berdasarkan pelelangan dengan harga lelang Rp. 211.800.000,- (*dua ratus sebelas juta delapan ratus ribu rupiah*) PENGGUGAT mengalami kerugian yang sangat besar yaitu sebesar Rp. 231.600.000,- (*dua ratus tiga puluh satu juta enam ratus ribu rupiah*) karena harga wajar tanpa lelang adalah sebesar Rp. 443.400.000,- (*empat ratus empat puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah*).

14. Bahwa harga wajar Tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa yang sebenarnya dengan dasar SURAT KETERANGAN TANAH Nomor: 145/142/IV/2021 yang diterbitkan Pemerintah Desa Sidabowa tertanggal 30 April 2021 adalah Rp 443.400.000,- (*empat ratus empat puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah*).

Kemudian obyek sengketa dalam gugatan ini telah sangat jelas yaitu sebidang tanah dan bangunan Luas Tanah 168 m2, Luas Bangunan 54 m2 dengan SHM No. 2052 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Perum Griya Satria Bukit Permata RT 002 / RW 009 Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas. Tanah dan bangunan dengan batas tanah :

Utara	: JLN. LINGKUNGAN
Selatan	: BOWO
Timur	: CHERRY SABCONITA.M
Barat	: JLN. LINGKUNGAN

15. Bahwa seharusnya TURUT TERGUGAT I sebagai wakil dari negara tidak semudah itu menerima dokumen yang diserahkan TERGUGAT I tanpa ada persetujuan dari pemiliknya serta harus memahami akad yang telah di sepakati oleh para pihak dan harus berdasarkan Hukum dalam menjalani pelelangan.



16. Bahwa seharusnya TURUT TERGUGAT III yang merupakan wakil dari Negara atau merupakan pengawas Perbankan yang ada di Indonesia dalam melakukan usahanya.

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

18. Bahwa agar TERGUGAT II tidak dapat memindahtangankan Sertifikat Hak Milik SHM No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas, patut untuk dimohonkan Putusan Provisi.

19. Bahwa pada tanggal 05 Mei 2021 hari Rabu jam 11.00 WIB tempat Kantor KPKNL Purwokerto (TURUT TERGUGAT I) Jl. Pahlawan No.876 Purwokerto telah dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas yang didalilkan pada pasal 6 Undang Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tentunya Tergugat I telah melayangkan SP1, SP2, dan SP3 serta pemberitahuan pelimpahan berkas ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto yang dilanjutkan dengan Pengumuman I dan II melalui media masa setempat.

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

- a. Harga limit lelang di bawah harga pasar yang berlaku dan sangat merugikan TERGUGAT karena hanya dijual dengan harga Rp. 211.800.000,- yang dimenangkan oleh tergugat II.
- b. Peserta lelang tersebut yang diselenggarakan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I adalah peserta tunggal dan ini dipertentangkan dengan Keputusan Menteri Keuangan No.40/MK.107/2006 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petunjuk Pelaksanaan Lelang (beserta perubahan dan pembaharuannya).

c. PENGUGAT merasa tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual atau mengalihkan pada pihak ketiga yang notabene SHM No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas adalah hanya sebagai jaminan hutang pada TERGUGAT I.

d. Masa kredit PENGUGAT dengan TERGUGAT I belum berakhir, jadi belum bisa dikatakan ingkar janji terhadap Perjanjian Kredit tersebut.

21. Bahwa menurut penilaian PENGUGAT dengan penjualan melalui TURUT TERGUGAT I, TERGUGAT I akan terjual dengan harga yang wajar dan akan memenuhi rasa keadilan, namun ternyata yang terjadi justru sebaliknya yaitu TERGUGAT I telah menjual dengan harga yang TIDAK WAJAR dan TIDAK MEMENUHI RASA KEADILAN;

22. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT yang menjual dan membeli barang PENGUGAT dengan harga yang TIDAK WAJAR dan jauh dibawah harga pasar adalah TIDAK MEMENUHI RASA KEADILAN merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

23. Bahwa Pelelangan yang dilakukan PARA TERGUGAT tidak beralasan hukum karena ketentuan atau peraturan hukum menjamin keadilan bagi semua pihak termasuk dalam pelelangan sehingga pelelangan yang dilakukan harus mengacu pada nilai yang wajar dan harga pasar, apabila barang yang dilelang dibawah harga pasar adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga pelelangan itu harus dibatalkan dan agar Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan barang lelang tersebut kepada penggugat atau mengganti biaya sesuai dengan harga pasaran yang wajar.

24. Bahwa menunjuk pada pelelangan tanggal 05 Mei 2021 dimana hasil penjualan lelang harganya sangat rendah dan tidak berpedoman pada prinsip kewajaran harga dan jauh dibawah standard harga pasar yang merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT, maka menurut hukum sebagaimana berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, mewajibkan Para Tergugat. Hal ini sebagaimana dinyatakan :

Halaman 7 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt

Disclaimer

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



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

25. Bahwa sebagai pelaksanaan lelang melalui perantaraan Tergugat II berdasarkan keputusan Menteri Keuangan Nomor.40/PMK/07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang (beserta perubahan dan pembaharuannya) ternyata telah berdampak negatife terhadap lelang itu sendiri, dimana penentu harga limit lelang Tergugat I tanpa melibatkan Penggugat dalam suatu pelelangan sehingga terjadi lelang, dalam lelang yang merupakan persekongkolan jahat diantara peserta lelang yang diatur sendiri oleh penjual (Tergugat I) bahkan tidak tertutup kemungkinan oleh KPKNL (Turut Tergugat I) itu sendiri.

26. Bahwa dengan dijualnya harta milik Penggugat SHM No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas yang diagunkan pada Tergugat I secara lelang walaupun didalilkan pada pasal 6 Undang Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I dengan dasar untuk pelunasan hutang/pinjaman pada Tergugat I. Karena penjualan aset milik Penggugat dilakukan secara sepihak dengan memaksakan kehendak terhadap seseorang untuk membayar hutang serta sangat merugikan Penggugat dan dengan ini Penggugat menyatakan menolak dan tidak terima dengan perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat I.

27. Bahwa dengan demikian Tergugat I tidak mempunyai kapasitas untuk menguasai dan menjual SHM No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas pada Tergugat II yang notabenenya hanya sebagai jaminan hutang. Untuk itu perbuatan hukum Tergugat I adalah cacat hukum, tidak sah dan atau batal demi hukum yang mengikat.

28. Bahwa mengingat SHM No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas dikuasai oleh Tergugat I dan untuk menghindari agar tidak dipindahtanggankan mohon dijatuhkan pemblokiran dan sita jaminan dalam provisi yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatan ini.

29. Bahwa penggugat adalah konsumen yang dirugikan oleh pelaku usaha (Tergugat I) maka untuk itu beban pembuktian perkara itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan tanggung jawab dari Tergugat I sebagaimana diatur dalam Undang Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 22.

Berdasarkan uraian tersebut di atas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan kepada Penggugat terhadap SHM No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas.
2. Memerintahkan TURUT TERGUGAT III untuk memberikan sanksi tegas kepada TERGUGAT I yang telah melakukan penyelewengan dalam usahanya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang menguasai, menjual dan membalik nama terhadap SHM No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas oleh TERGUGAT I adalah Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum kepada Tergugat I ,Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat.
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
5. Menyatakan TERGUGAT I adalah Pelaku Usaha yang tidak Beritikad Baik.
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;
7. Memerintahkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum seperti Verzet, Bantahan, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali (PK).

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa, menangani dan mengadili Perkara ini mempunyai pandangan hukum yang berbeda mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat menghadap sendiri di persidangan, Tergugat I menghadap

Halaman 9 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasanya dan Tergugat II menghadap sendiri dipersidangan dan Para Turut Tergugat menghadap Kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Adhitya Ariwirawan, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Purwokerto, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Agustus 2021 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa sesuai dengan Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, Majelis Hakim memberikan penjelasan tentang hak dan kewajiban para pihak terkait persidangan secara elektronik, namun karena ada salah satu pihak yaitu Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang tidak hadir maka sidang tidak dapat dilaksanakan secara elektronik, kemudian para pihak membuat dan menyepakati jadwal sidang atau court calendar;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

DALAM PROVISI

- 1 Bahwa Penggugat pada petitum dalam provisi meminta agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo memerintahkan kepada Tergugat I agar menyerahkan SHM Nomor 2052 tercatat atas nama Ali Syamsul Bakhri kepada Penggugat.
- 2 Bahwa Menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 885) disebutkan bahwa gugatan provisi harus memenuhi syarat formil berupa:
 - a. harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya
 - b. mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa



yang harus diputuskan

c. gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara

3 Bahwa Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR, SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 serta Putusan MARI Nomor 1070 K/Sip/1972 Tanggal 7 Mei 1973 disebutkan bahwa *"terhadap permohonan provisi hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan sehingga tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (bodem geschil) tidak dapat diterima."*

4 Bahwa Tuntutan provisi dari Penggugat dalam perkara aquo nyata-nyata sudah memasuki/menyangkut pokok perkara, sehingga sesuai hukum acara yang berlaku **tidak memenuhi syarat formil.**

MAKA Terhadap tuntutan dalam provisi Penggugat yang mengandung cacat formil yang demikian sudah seharusnya **ditolak** atau setidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima.**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:

Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam provisi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara

3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya aquo, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I, karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya aquo sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali,

Bahwa Untuk memperjelas permasalahan aquo dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I telah memberikan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) kepada Penggugat bersama istrinya (Nyonya Rena Ferdiana Silvi) sebesar pokok Rp.211.000.000.- (seratus sebelas juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No. 86 tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Imarotun Noor Hayati, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Banyumas.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Akta Perjanjian Kredit No. 86 tanggal 28 Januari 2015, tujuan kredit dimaksud adalah



untuk membeli sebidang tanah dan atau bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02052/Desa Sidabowa tercatat atas nama Ali Syamsul Bakhri (sebelumnya: Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00136 tercatat atas nama PT. Bina Agung Damar Buana).
Bahwa Selanjutnya untuk menjamin pelunasan kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02052/Desa Sidabowa tercatat atas nama Ali Syamsul Bakhri (sebelumnya: Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00136 tercatat atas nama PT. Bina Agung Damar Buana) sebagai jaminan kredit dan telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 02792/2015 tanggal 12 Mei 2015 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 498/2015 tanggal 15 April 2015.

Dijadikannya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02052/Desa Sidabowa tercatat atas nama Ali Syamsul Bakhri tersebut di atas sebagai agunan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat I selaku Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan **BERHAK** melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa dan mengambil hasil penjualannya untuk melunasi kredit Penggugat, apabila Penggugat selaku debitur **cidera janji/wanprestasi** terhadap Perjanjian Kredit.

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

Pasal 6:

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

Pasal 20 ayat (1):

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau



b. *Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-krditor lainnya.*

Hak Tergugat I tersebut di atas juga telah **ditegaskan dan disepakati** dalam Akta-akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT-APHT) di atas pada **Pasal 2 butir 6** yang menyatakan bahwa:

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

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

Bahwa Tergugat I menolak dalil posita gugatan Penggugat yang mendalikan bahwa pelelangan atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan perbuatan sewenang-wenang dan melanggar asas hukum karena masa kredit Penggugat dengan Tergugat I belum berakhir sehingga belum dapat dikatakan wanprestasi/ingkar janji.

Dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan



sangat mengada-ada, serta di dasari itikad tidak baik Penggugat untuk menghindari tanggung jawabnya sebagai debitur.

Sangat nyata dalam perkara aquo Penggugat telah mengabaikan syarat dan ketentuan kredit lainnya di dalam perjanjian kredit untuk lari dari tanggungjawab terhadap kewajiban mengembalikan kredit kepada Tergugat I.

Sekalipun di dalam perjanjian kredit telah diatur mengenai jangka waktu atau jatuh tempo kredit, tetapi harus dilihat juga bagaimana syarat atau cara pembayaran kembali pinjaman tersebut di dalam perjanjian kredit, apakah dengan pola angsuran atau sekaligus lunas.

Perlu Tergugat I sampaikan bahwa sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 86 tanggal 29 Januari 2015 pada Pasal 2 disebutkan bahwa Penggugat wajib membayar angsuran yang terdiri dari angsuran pokok dan angsuran bunga setiap bulan sebesar Rp.2.266.200 (dua juta dua ratus enam puluh enam ribu dua ratus rupiah).

8. Bahwa Dalam perkembangannya Penggugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit kepada Tergugat I secara tertib sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian kredit, baik menyangkut jumlahnya maupun jadwal dan waktu pembayarannya sehingga kredit Penggugat menunggak. Hal tersebut juga telah diakui oleh Penggugat dalam dalil posita gugatannya angka 5 dan 6.

Atas menunggaknya kredit Penggugat tersebut oleh Tergugat I telah diberikan surat peringatan-peringatan kepada Penggugat sebagaimana berikut:

1. Surat No. B.3708-VII/KC/ADK/06/2017 tanggal 16 Juni 2017 perihal Surat Peringatan Pertama.
2. Surat No. B.3778-VII/KC/ADK/06/2017 tanggal 22 Juni 2017 perihal Surat Peringatan Kedua.
3. Surat No. B.5758-VII/KC/ADK/10/2017 tanggal 25 Oktober 2017 perihal Surat Peringatan III.
4. Surat No. B.6304-VII/KC/ADK/11/2017 tanggal 14 November 2017 perihal Surat Pemberitahuan Default.

Dalam setiap surat peringatan telah dicantumkan dengan jelas



kewajiban Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, baik tunggakan pokok, bunga dan penalty serta tanggal pembayaran, namun demikian Penggugat tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana disampaikan dalam surat peringatan tersebut, oleh karenanya Penggugat sudah dapat dikategorikan *wanprestasi/cidera janji*.
Bahwa Tidak dipenuhinya kewajiban kredit Penggugat secara tepat waktu dan tepat jumlah sesuai perjanjian kredit yang demikian nyata-nyata menunjukkan bahwa Penggugat telah **cidera janji/wanprestasi**.

Hal tersebut sesuai dengan bunyi Pasal 11 ayat (8) Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit dan Pinjaman PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 86 tanggal 28 Januari 2015, sebagai berikut:

"Dengan tidak memandang ketentuan tentang angsuran dan berakhirnya pinjaman yang diperjanjikan, Bank berhak menghentikan dan atau menagih seluruh hutang dengan segera, seketika dan sekaligus lunas tanpa permintaan untuk diakhiri dan diberikan peringatan dalam hal Yang Berhutang/Debitur lalai membayar satu kali angsuran atas jumlah pokok atau pembayaran bunga dan biaya-biaya".

Selain itu perlu Tergugat I sampaikan juga pendapat dari M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika, hal. 454 serta Handri Raharjo dalam bukunya Hukum Perjanjian di Indonesia, terbitan Pustaka Yustisia, tahun 2009, halaman 80, yang pada intinya menyatakan bahwa debitur dikatakan cidera janji/wanprestasi apabila:

1. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
 2. Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
 3. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.
10. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat yang pada intinya mendalilkan bahwa Tergugat I tidak berusaha membantu memberikan solusi kesulitan Penggugat dan



justru melakukan pelelangan tanpa bermusyawarah terlebih dahulu dengan Penggugat.

Dalil posita gugatan aquo sangat tidak benar sama sekali dan menutup-nutupi fakta yang sebenarnya sehingga sudah selayaknya untuk tidak dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo.

Sebagaimana Tergugat I sampaikan diatas, dalam perkembangannya Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban angsuran kreditnya kepada Tergugat I sehingga kreditnya menjadi menunggak.

Atas cidera janjinya Penggugat tersebut, secara yuridis sesuai Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT, Tergugat I selaku Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan pertama BERHAK melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa, akan tetapi Tergugat I **tidak serta merta** melaksanakan haknya tersebut, dan justru masih beritikad baik memberi kesempatan dan peringatan kepada Penggugat untuk dapat melunasi hutangnya secara damai.

Surat peringatan-surat peringatan yang diberikan Tergugat I merupakan bentuk itikad baik Tergugat I untuk bermusyawarah sekaligus mengingatkan Penggugat sehingga Penggugat masih berkesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya secara damai sebelum Tergugat I mempergunakan haknya melakukan lelang eksekusi terhadap agunan kredit milik Penggugat namun demikian Penggugat terbukti tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I.

11. Bahwa Oleh karena sudah tidak ada itikad baik dan upaya nyata dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, maka agar penyelesaian kredit macet Penggugat tidak menjadi berlarut-larut dan menimbulkan kerugian yang lebih besar, Tergugat I memutuskan untuk menyelesaikan kredit macet Penggugat sesuai hak yang dimiliki yaitu melalui lelang eksekusi jaminan kredit atas dasar Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT serta Pasal 2 butir (6) APHT (**Parate Eksekusi**).

Dalam rangka pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi kepada Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui surat Surat No.B.1332-KC.VII/ADK/03/2021 tanggal 19 Maret 2021.

Permohonan lelang tersebut guna memenuhi ketentuan Pasal 11 ayat (1) dan ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang.

Atas dasar permohonan lelang tersebut, Tergugat II telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang yaitu tanggal 5 Mei 2021 dan setelah mendapat jadwal penetapan lelang dari Turut Tergugat I sebagaimana Surat No.S-851/WKN.09/KNL.08/2021 tanggal 31 Maret 2021, selanjutnya Tergugat I juga telah menyampaikan pemberitahuan lelang kepada Penggugat melalui surat No. Surat No.B.1912/KC-VII/ADK/04/2021 tanggal 20 April 2021 serta menerbitkan pengumuman lelang yaitu:

- a. Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran/pengumuman tempel tertanggal 6 April 2021,
- b. Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Merapi terbitan tanggal 21 April 2021.

Penerbitan kedua pengumuman lelang tersebut guna memenuhi ketentuan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

12. Bahwa Setelah melalui tahapan lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang di atas, maka pada tanggal 5 Mei 2021 telah dilaksanakan lelang terhadap objek sengketa dan sesuai Salinan Risalah Lelang Nomor: 308/44/2021 tanggal 5 Mei 2021 dengan hasil atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02052/Desa Sidabowa tercatat atas nama Ali Syamsul Bakhri laku terjual lelang kepada Sekar Ramdhani R (Tergugat II) dengan harga Rp.221.800.000 (dua ratus duapuluh satu juta delapan ratus ribu rupiah).
13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil posita Penggugat yang pada intinya mendalilkan bahwa penjualan lelang atas obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum karena tanpa bermusyawarah/tidak ada persetujuan dari Penggugat terlebih dahulu.



Dalil Penggugat yang demikian jelas menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki pemahaman yang benar mengenai ketentuan lelang eksekusi Hak Tanggungan, sehingga tidak perlu dipertimbangkan.

Hal tersebut sesuai dengan APHT Pasal 2 butir 6 huruf (a) yang secara tegas mengatur hal sebagai berikut:

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

a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.”

Atas dasar hal tersebut jelas Lelang eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) tersebut sama sekali **tidak memerlukan persetujuan dari Penggugat**, bahkan tidak perlu ada perintah atau persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri, karena lelang eksekusi tersebut juga **bukan lelang atas dasar title eksekutorial** dari Hak Tanggungan.

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

14. Bahwa Selanjutnya Tergugat I juga menolak dalil-dalil posita gugatan Penggugat yang pada intinya mendalilkan bahwa penjualan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 5 Mei 2021 dengan harga Rp.211.800.000,- (dua sebelas juta delapan ratus ribu rupiah) adalah perbuatan melawan hukum karena harga lelang



tersebut tidak wajar dimana taksiran harga tanah atas obyek sengketa yang yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Sidabowa adalah Rp.443.400.000,- (empat ratus empat puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp.231.600.000,- (dua ratus tiga puluh satu juta enam ratus ribu rupiah).

Dalil-dalil Penggugat yang demikian jelas sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga tidak perlu dipertimbangkan.

Tergugat I telah beberapa kali melakukan lelang atas obyek sengketa yaitu tanggal 19 Oktober 2018 dengan Nilai Limit sebesar Rp.310.000.000 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) namun dalam pelelangan tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran. Tergugat I kembali melakukan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 17 Maret 2020 dengan Nilai Limit sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) namun dalam pelelangan tersebut juga tidak ada yang mengajukan penawaran. Selanjutnya Tergugat I kembali melakukan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 5 Mei 2021 dengan Nilai Limit obyek sengketa sebesar Rp.211.800.000,- (dua sebelas juta delapan ratus ribu rupiah) dengan hasil laku terjual lelang sebesar Rp.211.800.000,- (dua sebelas juta delapan ratus ribu rupiah).

Tergugat I di dalam menetapkan nilai limit lelang terhadap obyek sengketa selalu memenuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

Pasal 43 ayat (2):

Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.

Pasal 44 ayat (1):

Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan:

1. *Penilaian oleh Penilai atau*
2. *Penaksiran oleh Penaksir.*

Pasal 44 ayat (2)



Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

Pasal 44 ayat (3)

Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk Kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

Pasal 49:

*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan **Nilai Likuidasi**.*

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, selanjutnya pada tanggal 14 September 2020 telah dilakukan penilaian kembali atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Penaksir dengan hasil Nilai Pasar Wajar atas obyek sengketa sebesar Rp.310.000.000 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) sedangkan Nilai Likuidasinya sebesar Rp. 211.800.000 (dua ratus sebelas juta delapan ratus ribu rupiah).

Dari hasil penilaian tersebut diatas, selanjutnya Tergugat I telah menetapkan nilai limit lelang atas obyek lelang untuk pelelangan tanggal 5 Mei 2021 adalah sebesar Rp.211.800.000 (dua ratus sebelas juta delapan ratus ribu rupiah).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas terlihat jelas bahwa dalam menentukan nilai limit lelang Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimana Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

15. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa lelang pada tanggal 5 Mei 2021 yang hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta adalah bertentangan dengan PMK No.40/MK.107/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (beserta perubahan dan pembaharuannya).

Dalil Penggugat aquo sangat mengada-ada dan tidak



berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah selayaknya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo.

Selain dasar hukum yang dipakai oleh Penggugat telah dicabut/dinyatakan tidak berlaku lagi dengan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, di dalam PMK tersebut juga tidak melarang apabila dalam suatu pelelangan hanya diikuti oleh 1 (satu) peserta lelang.

16. Bahwa Selanjutnya Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa pada tanggal 5 Mei 2021 adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum.

Eksekusi lelang atas agunan kredit adalah hak yang diberikan Undang-Undang (dhi. UUHT) kepada Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan dan dalam pelaksanaan lelang aquo Tergugat I telah memenuhi tahapan dan proses sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya lelang tidak boleh dibatalkan.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 dan Pasal 4 **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang dengan tegas menyatakan ***"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"***.

17. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas petitum primair angka 7 yang pada intinya meminta kepada majelis Hakim menyatakan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding maupun Kasasi dari pihak manapun.

Posita dan Petitum Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak, karena sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij*



voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA no. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

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

18. Sesuai dengan ketentuan tersebut maka Penggugat dalam mengajukan putusan serta merta harus menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi. Tanpa jaminan tersebut maka tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka telah jelas bahwa sama sekali tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, mulai dari proses pemberian kredit, pembuatan perjanjian kredit, pengikatan agunan, sampai dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Perlu Tergugat I sampaikan bahwa untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam 1365 KUHPdata sebagaimana berikut:

1. harus ada perbuatan;
2. perbuatan itu harus melawan hukum;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (schuld);

Setelah membaca dalil posita gugatan Penggugat, maka tidak satu pun dalil yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata, terutama adanya kesalahan (schuld) yang dilakukan oleh Tergugat I.

Dengan demikian maka dalil-dalil posita gugatan Penggugat serta petitum primer angka 2 dan 4 yang mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah seharusnya ditolak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat maupun petitum yang diajukan Penggugat selebihnya karena nyata-nyata tidak berdasar hukum dan mengada-ada serta tidak ada relevansinya dengan perkara aquo, sehingga tidak perlu dipertimbangkan.

Maka: Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, nyata-nyata gugatan Penggugat aquo sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, oleh karenanya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutus perkara aquo dengan amar menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

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

1. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas-tegas saya akui kebenarannya
2. Bahwa saya menanyakan sumber yang memberikan informasi atas identitas dari pembeli lelang, karena menurut Tergugat II tahu bahwa informasi identitas pembeli lelang bersifat rahasia dan tidak diberikan secara bebas kepada pihak yang tidak berkepentingan. Ini jelas sangat mengganggu ketenangan dan ketentraman Tergugat II yang tidak mengetahui masalah dari Penggugat dan pihak Tergugat I sebelumnya. Mohon untuk ditindak lanjuti karena ini termasuk kedalam perbuatan penyalahgunaan data pribadi.
3. Bahwa dengan Penggugat mengetahui informasi lelang (limit harga lelang, jam lelang dan waktu lelang) dan mencari tau identitas pemenang lelang, maka dengan ini Tergugat II berasumsi bahwa Penggugat telah merencanakan untuk menggugat pemenang lelang dan bukan fokus untuk menyelesaikan kewajiban kepada kreditur (Tergugat I) dan menyelesaikan permasalahan ini, adapun perbuatan ini perlu ditanyakan alasannya. Dengan Penggugat telah merencanakan pelaporan gugatan ini, perlu adanya tindakan oleh Majelis Hakim karena perbuatan ini telah direncanakan oleh Penggugat.
4. Bahwa terhadap posita nomor 5 tidak bisa dibuktikan, dikarenakan Penggugat telah merenovasi rumahnya ketika proses kredit berjalan. Terbukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari adanya bangunan baru ketika survey aset tanggal 19 Maret 2021 (terdapat bukti video yang merekam adanya bangunan baru), sedangkan IMB Perumahan Griya Satria Bukit Permata yang telah diberikan izin membangun kepada Sdr Arif Wahyono, S.T. an. PT. Bina Agung Damar Buana bahwa rumah awal penggugat memiliki luas bangunan awal 45 m². Hal ini merupakan bentuk tidak memprioritaskan untuk menyelesaikan kewajiban kepada kreditur (Tergugat I) dan mengutamakan renovasi rumah. Hal tersebut tidak menggambarkan defisit keuangan Penggugat.

Ditambah perbuatan merenovasi rumah adalah pelanggaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 498/2015 di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Imarotun Noor Hayati, S.H. yang di tandatangani oleh pihak Penggugat dan Tergugat 1 pada pasal 2 point 2 yang berbunyi

“ Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian”

Bahwa jelas perbuatan Penggugat telah melanggar akta yang telah ditandatangani dan disetujui oleh penggugat sendiri.

5. Bahwa terhadap posita nomor 7, pihak Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik dan membeli lelang di website Lelang.go.id, telah mengikuti peraturan dan memenuhi segala persyaratan yang disebutkan oleh pihak KPKNL melalui website lelang. Seperti membayar jaminan sebesar 20% dari nilai limit dan membayar pelunasannya ketika dinyatakan pemenang lelang. Hal tersebut dibuktikan oleh Kuitansi lelang no 01/RL.308/44/2021 dan Risalah Lelang Nomor 308/44/2021 tanggal 5 Mei 2021. Serta berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I (MARI) Nomor : 126 K/Sip/1962, tanggal 9 Juni 1962, yang berisi “Pembeli tanah yang bertindak baik harus dilindungi”.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk keberatan terhadap pelaksanaan lelang a quo karena lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian jelaslah bahwa Lelang yang dilakukan telah sah secara hukum.

6. Bahwa terhadap posita nomor 14 berisikan informasi yang tidak jelas sumbernya dikarenakan Surat Keterangan Tanah berisi keterangan riwayat tanah dan batas batas tanah yang digunakan untuk proses sertifikat tanah



menjadi hak milik/hak guna bangunan bukan berisi harga tanah. Surat Keterangan Tanah juga tidak diperlukan lagi karena berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional no 1756/15.I/IV/2016 (yang saat itu dijabat oleh) Ferry Mursyidan Baldan tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat yang menjelaskan bahwa "Penghapusan Persyaratan Surat Kepemilikan Tanah dari Kelurahan dalam mengurus sertifikat tanah"

Pada surat keterangan Tanah yang dibahas oleh Penggugat, harga tanah bukan ditentukan oleh pejabat Pemerintah Desa Sidabowa dikarenakan penilai objek sudah menjadi tugas dari penilai asset (Appraisal), karena ada sertifikasi khusus yang harus dilalui jadi tidak sembarang orang dapat menilai harga dari suatu objek.

7. Bahwa terhadap posita nomor 18, saya selaku Tergugat II dan sebagai pemenang lelang menolak hal tersebut. Dikarenakan itu adalah salah satu cara untuk menguasai aset yang telah menjadi Hak Tergugat II sebagai pemenang lelang. Kegiatan Penggugat melaporkan gugatan perdata ini adalah bentuk untuk dapat menguasai aset lebih lama dan keluarga Penggugat dapat tinggal lebih lama di aset yang sudah bukan miliknya, dengan kata lain Penggugat tidak dapat menerima kenyataan.

8. Bahwa terhadap posita nomor 20 point b bahwa pasal no. 40 MK.107/2006 tidak ada. Saya sangat menolak posita ini karena berdasarkan keputusan Menteri Keuangan No. 40 PMK.07/2006 pasal 4 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang berisi :

- " 1. Lelang pertama harus diikuti oleh paling sedikit 2 (dua) peserta lelang.
2. Lelang ulang dapat dilaksanakan dengan diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang"

Dengan demikian bahwa Tergugat II adalah sah pemenang lelang yang diikuti oleh 1 orang peserta, berdasarkan informasi dari Tergugat I bahwa asset penggugat telah dilelang berulang kali dan belum ditemukan pemenang lelang sebelumnya.

9. Bahwa Terhadap posita nomor 21, 22, 23 bahwa berdasarkan UU No. 4 tahun 1996 pasal 3 ayat 1 yang berisi

" Utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang bersangkutan”

Atas dasar pasal tersebut maka adalah sebuah kekuasaan Pihak Tergugat I untuk melelang asset sitaan dengan dasar penentuan sendiri

10. Bahwa terhadap posita nomor 25, Tergugat II sangat tidak setuju dengan gugatan ini, Dikarenakan pihak Penggugat hanya berasumsi tanpa membuktikan bentuk persekongkolan jahat yang dimaksud. Karena Tergugat II membeli asset lelang berdasarkan informasi lelang yang telah disebar informasinya oleh pihak Tergugat I dan bukan bersifat informasi tertutup. Itu dibuktikan dari Buku katalog lelang asset BRI dan Pengumuman di Kantor Bank BRI Purwokerto

11. Menurut Reglemen Indonesia yang diperbaharui pasal 200 ayat 1

“Penjualan barang sitaan dilakukan dengan perantara kantor lelang atau, menurut pertimbangan ketua atas keadaan, oleh juru sita itu atau orang yang cakap dan dapat dipercaya, ditunjuk oleh ketua dan tinggal di tempat penjualan itu atau di sekitar tempat itu. (Rv. 453, 466.) “

Dan Reglemen Indonesia yang diperbaharui pasal 200 ayat 10

“Hak seseorang atas barang tetapnya yang dijual, dengan diterimanya tawaran pembeli, pindah kepada si pembeli segera setelah ia memenuhi syarat-syarat pembelian. Jika ia telah memenuhi syarat-syarat itu, maka kepadanya harus diberikan surat keterangan tentang hal itu oleh kantor lelang atau oleh orang yang ditugaskan menjual barang itu. (Rv. 526, 532.) “

Menjelaskan bahwa kegiatan lelang ini tidak melanggar hukum dan sudah jelas aturannya, maka apabila Penggugat tidak menerima keputusan lelang ini maka Reglemen Indonesia yang diperbaharui pasal 200 ayat 11 akan menjelaskan langkah selanjutnya yaitu :

“Jika seseorang enggan meninggalkan barang tetapnya yang dijual, maka ketua pengadilan negeri akan membuat surat perintah kepada orang yang berwenang, untuk menjalankan surat juru sita dengan bantuan panitera pengadilan negeri atau seorang pegawai bangsa Eropa yang ditunjuk oleh ketua, dan jika perlu dengan bantuan polisi, supaya barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya serta oleh sanak saudaranya. (Rv. 526, 1033.) “

Halaman 26 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt

Disclaimer

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



Berdasarkan alasan-alasan diatas kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ;
- Membuat keputusan untuk eksekusi Penggugat dari asset yang bukan miliknya

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I.
2. Bahwa Turut Tergugat I hanya akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Turut Tergugat I, adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atas objek jaminan Sdr. Ali Syamsul Bakhri kepada Tergugat I, yaitu sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02052 luas 168 m² a.n. Ali Syamsul Bakhri, berikut bangunan diatasnya terletak di Perum Griya Satria Bukit Permata Blok G No. 5, Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas, untuk selanjutnya disebut "objek perkara".
4. Bahwa selanjutnya, Turut Tergugat I akan menyampaikan jawaban sebagaimana di bawah ini untuk lebih lengkapnya.





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat keberatan dengan pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 05 Mei 2021 sesuai Risalah Lelang Nomor 308/44/2021 terhadap objek perkara dengan alasan:

- a. Harga limit lelang di bawah harga pasar yang berlaku dan sangat merugikan Tergugat karena hanya dijual dengan harga Rp211.800.000,- yang dimenangkan oleh Tergugat II.
- b. Peserta lelang tersebut yang diselenggarakan Tergugat I dan Turut Tergugat I adalah peserta tunggal dan ini dipertentangkan dengan keputusan Menteri Keuangan No. 40/MK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (beserta perubahan dan pembaharuannya);
- c. Penggugat merasa tidak pernah memberikan surat kuasa untuk menjual atau mengalihkan pada pihak ketiga yang notabennya SHM No. 2052 luas 168 m² a.n. Ali Syamsul Bakhri, yang terletak Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas adalah hanya sebagai jaminan hutang pada Tergugat I.
- d. Masa kredit Penggugat dengan Tergugat I belum berakhir, jadi belum dikatakan ingkar janji terhadap perjanjian kredit.

2. Bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga sah secara hukum dan tindakan dari Turut Tergugat I tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang bahkan menimbulkan kerugian di pihak Penggugat.

Penetapan nilai limit merupakan kewenangan dan tanggung jawab Tergugat I selaku Penjual yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku

3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 20 huruf (a) gugatannya yang pada pokoknya menyatakan harga limit lelang di bawah harga pasar yang berlaku dan sangat merugikan Penggugat karena hanya dijual dengan harga Rp211.800.000,- yang dimenangkan oleh Tergugat II.

4. Bahwa terkait penetapan nilai limit, dapat Turut Tergugat I sampaikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa harga limit merupakan harga taksasi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh resiko-resiko yang timbul atau yang mungkin

Halaman 28 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt

Disclaimer

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



timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan *a quo*.

b. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan, nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggilah yang memenangkan lelang. Dengan demikian, harga lelang bukan merupakan cerminan dari harga pasar atas suatu barang yang dijual secara lelang.

6. Bahwa dapat Turut Tergugat I tegaskan bahwa dalam lelang *a quo*, penentuan harga limit telah diatur tata caranya dalam Pasal 47 dan 48 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan:

Pasal 47

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.
- (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.

Pasal 48

- (1) Nilai Limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 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 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.
- (3) **Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.**
- (4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas obyek sengketa *a quo* telah dilakukan penilaian oleh penilai/penaksir yang selanjutnya ditetapkan oleh Penjual dalam hal ini PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Purwokerto (*in casu* Tergugat I).

5. Bahwa sesuai dengan ketentuan di atas, penentuan nilai limit untuk lelang eksekusi wajib dilaksanakan oleh pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri (Menteri Keuangan Republik Indonesia) dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki, **atau pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan**. Selain itu harga limit tidak bisa dipersamakan dengan harga pasar, karena harga limit merupakan harga taksasi yaitu harga wajar setelah dikurangi resiko-resiko yang timbul dalam proses pelelangan, misalnya tertundanya penguasaan objek lelang karena adanya gugatan maupun adanya biaya pengosongan objek lelang.

6. Bahwa biaya-biaya tersebut menjadikan lelang eksekusi berbeda dengan jual beli properti biasa, karena apabila harga jual/nilai limit yang diinginkan Penggugat setinggi-tingginya, maka akan mengurungkan niat peserta lelang dan bahkan tidak ada peminat lelang, mengakibatkan pengembalian uang kepada perbankan sulit dilakukan, sementara Debitor telah menikmati kredit perbankan yang seluas-luasnya.

7. Bahwa sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor B.1331-KC.VII/ADK/03/2021 tanggal 19 Maret 2021, Tergugat I selaku Penjual telah menyampaikan nilai limit yang digunakan dalam lelang *a quo* berdasarkan hasil penilaian/penaksiran dari Tim Penaksir dengan menggunakan metode tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan dan diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga memenuhi ketentuan Pasal 47 dan 48 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

8. Bahwa Turut Tergugat I berpandangan penentuan nilai suatu benda tidak dapat dilakukan sembarang orang, terlebih hanya berdasarkan opini pribadi semata maupun informasi dari instansi yang tidak memiliki wewenang untuk itu tanpa disertai dengan adanya laporan penilaian/penaksiran yang kredibel.

Halaman 30 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt



Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku

9. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 20 huruf (b) gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Peserta lelang tersebut yang diselenggarakan Tergugat I dan Turut Tergugat I adalah peserta tunggal dan ini dipertentangkan dengan keputusan Menteri Keuangan No. 40/MK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (beserta perubahan dan pembaharuannya).

10. Bahwa perlu Turut Tergugat I sampaikan bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/MK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah **dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi** dengan berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 20 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/MK.07/2006 tidak bisa dijadikan dasar peraturan pelaksanaan lelang *a quo*.

11. Bahwa lelang terhadap objek perkara *a quo* pelaksanaannya berdasarkan peraturan yang berlaku pada saat tersebut yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahwa sesuai Pasal 23 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dinyatakan "*Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang*". Sehingga lelang dengan 1 (satu) orang peserta lelang tidak melanggar peraturan yang berlaku.

Pelaksanaan lelang *a quo* merupakan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT sebagaimana telah diperjanjikan antara Debitor (Penggugat) dan Kreditur (Tergugat I) dalam APHT No. 498/2015 tanggal 15 April 2015

12. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 20 huruf (c) gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Penggugat merasa tidak pernah memberikan surat kuasa untuk menjual atau mengalihkan pada pihak ketiga yang notabenenya SHM No. 2052 luas 168 m² a.n. Ali Syamsul Bakhri, yang terletak Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja,



Kabupaten Banyumas adalah hanya sebagai jaminan hutang pada Tergugat I.

13. Bahwa Turut Tergugat I menerima permohonan lelang eksekusi hak tanggungan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Purwokerto *in casu* Tergugat I atas objek perkara *a quo* berdasarkan surat permohonan lelang nomor B.1331-KC.VII/ADK/03/2021 tanggal 19 Maret 2021.

14. Bahwa permohonan lelang tersebut merupakan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana telah diperjanjikan antara debitor *in casu* Penggugat dengan kreditur *in casu* Tergugat I dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 498/2015 tanggal 15 April 2015 dimana pada Pasal 2 disebutkan bahwa jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang, oleh pihak pertama *in casu* debitor, pihak kedua *in casu* kreditur selaku Pemegang hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:

1. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
2. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
3. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
4. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
5. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitor tersebut diatas; dan
6. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

15. Bahwa sebagaimana diakui Penggugat dalam surat gugatannya posita angka 5 bahwa Penggugat telah mengalami kemacetan dalam melakukan pembayaran terhadap Tergugat I sebagaimana telah diperjanjikan dan telah dilakukan peringatan secara patut dengan surat



peringatan pertama, kedua dan ketiga oleh Tergugat I sehingga sangat beralasan jika Penggugat dinyatakan telah wanprestasi.

16. Bahwa dengan wanprestasinya debitor *in casu* Penggugat maka secara hukum kreditur *in casu* Tergugat I mempunyai hak sebagaimana telah disebutkan pada angka 14 di atas.

Penggugat tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam Perjanjian Kredit sehingga dinyatakan debitor yang ingkar janji (wanprestasi)

17. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 20 huruf (d) gugatannya yang pada pokoknya menyatakan masa kredit Penggugat dengan Tergugat I belum berakhir, jadi belum dikatakan ingkar janji terhadap perjanjian kredit.

18. Bahwa Penggugat selaku Debitor dari Tergugat I tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam Perjanjian Kredit Nomor 86 tanggal 28 Januari 2015 sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh Penggugat selaku Debitor dan Tergugat I selaku Kreditur, yaitu Debitor tidak lancar dalam membayar angsuran (utang) sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit sehingga dinyatakan sebagai Debitor wanprestasi.

19. Bahwa hal tersebut telah diakui Penggugat dalam gugatannya dan telah dilakukan peringatan secara patut dengan surat peringatan pertama, kedua dan ketiga oleh Tergugat I selaku kreditur sehingga sudah sepatutnya Penggugat dinyatakan sebagai Debitor ingkar janji (wanprestasi).

Pelaksanaan lelang objek perkara telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah secara hukum dan pembeli lelang yang beriktikad baik sepatutnya diberikan perlindungan hukum

20. Bahwa selanjutnya, Turut Tergugat I dapat sampaikan mengenai proses pelelangan *a quo*, sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas dan utuh bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara, sebagai berikut:

a. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* merupakan permintaan dari Tergugat I berdasarkan Surat Nomor B.1331-KC.VII/ADK/03/2021 tanggal 19 Maret 2021, sehubungan



dengan tindak lanjut dari adanya Perjanjian Kredit Nomor 86 tanggal 28 Januari 2015, antara Sdr. Ali Syamsul Bakhri selaku Debitor dengan Tergugat I yang dalam perjalanannya Debitor tidak lancar dalam membayar angsuran (utang) sebagaimana yang telah diperjanjikan dan telah dilakukan peringatan secara patut dengan surat peringatan pertama, kedua dan ketiga sehingga dinyatakan sebagai Debitor wanprestasi.

b. Bahwa selain itu, dalam menjamin kredit tersebut, Debitor telah menjaminkan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2052 luas 168 m² a.n. Ali Syamsul Bakhri, berikut bangunan di atasnya terletak di Perum Griya Satria Bukit Permata Blok G No. 5, Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas yang dibebani dengan hak tanggungan peringkat pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02792/2015 tanggal 12 Mei 2015 untuk kepentingan Tergugat I.

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat I telah menyampaikan surat dan dokumen persyaratan yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang terhadap objek perkara *a quo*.

d. Bahwa rencana pelaksanaan lelang telah diumumkan sesuai peraturan yang berlaku, yaitu pengumuman pertama melalui selebaran/tempelan tanggal 06 April 2021 dan pengumuman kedua melalui surat kabar harian "Merapi" pada tanggal 21 April 2021. Dengan demikian, pelaksanaan lelang telah memenuhi asas publisitas dimana pihak-pihak yang berkepentingan atas objek lelang dan khalayak ramai mengetahui rencana pelaksanaan lelang.

e. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah mengenai status hukum objek perkara sehingga semakin meyakinkan Turut Tergugat I untuk melaksanakan lelang.

f. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Turut Tergugat I tidak berwenang menolak permohonan pelaksanaan lelang *a quo* mengingat ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 yang berbunyi:



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

21. Bahwa lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 05 Mei 2021 dan ditetapkan sebagai pemenang lelang adalah Sdr. Sekar Ramadhani R. *in casu* Tergugat II yang ditunjuk sebagai pembeli dengan penawaran tertinggi yang telah mencapai/melampaui harga limit, sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 308/44/2021 sebagai suatu akta autentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna.

22. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan yang berlaku sehingga lelang tersebut sah secara hukum dan dengan ditetapkannya pembeli dimaksud, secara hukum dianggap sebagai pembeli yang beriktikad baik.

23. Bahwa pembeli yang beriktikad baik sudah selayaknya diberikan perlindungan hukum dan kepastian sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI pada Putusan Nomor 1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dengan kaidah hukum diantaranya:

a. Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun memiliki irah-irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), **tidak dapat dibatalkan;**

b. Bahwa pembeli lelang terhadap objek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah **pembeli lelang yang beriktikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;**

Gugatan Penggugat tidak memenuhi kualifikasi untuk dijatuhkan Putusan yang dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) dan sudah selayaknya ditolak

24. Bahwa Turut Tergugat I menolak petitum angka 7 gugatan Penggugat yang pada pokoknya meminta agar putusan dalam perkara *a*



quo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum seperti verzet, bantahan, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali (*uit voerbaar bij voorraad*).

25. Bahwa tidak ada kualifikasi dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yang dipenuhi oleh gugatan Penggugat yang layak untuk dikabulkan dan menjadikan putusan atas perkara ini dapat dijatuhkan sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

26. Bahwa selain itu, perlu diingat kembali bahwa pelaksanaan putusan serta merta maupun provisionil sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Oleh karena itu, sudah sepatutnya permintaan Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Turut Tergugat I, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

2. Bahwa tindakan KPKNL Purwokerto *in casu* Turut Tergugat I terkait lelang atas objek perkara telah dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku diantaranya Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Bahwa dengan demikian, lelang yang dilakukan Turut Tergugat I tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum sebagaimana ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang menyatakan:

“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Dan apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa Tergugat Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya kecuali yang oleh Turut Tergugat II secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa berdasarkan catatan buku tanah yang ada pada Turut Tergugat II adalah :
 - a. Bahwa pada saat ini Sertipikat Hak Milik No. 2052 Desa Sidaboa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas tercatat atas nama Ali Syamsul Bakhri dengan penerbitan tanggal 25/03/2015, Surat Ukur tanggal 27/12/2011 No. 00096/ 2011, seluas : 168 m2,
 - b. Kemudian ada catatan Pengecekan Sertipikat telah diperiksa dan sesuai dengan daftar pada Kantor Pertanahan,
 - c. Bahwa kemudian dipasang Hak Tanggungan Nomor 02792/2015, Peringkat I, APHT PPAT Imarotun Noorhayati, S.H., Nomor 498//2015, tanggal 15/04/2015 pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK. di Jakarta Pusat,



d. Selanjutnya dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 261/2018 untuk Lelang,

e. Selanjutnya dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Online.

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

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

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

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

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

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT III SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya adalah terkait hubungan hukum berdasarkan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I.

2. Bahwa dapat Turut Tergugat III sampaikan, Turut Tergugat III tidak ada kaitannya dengan fasilitas perjanjian kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat karena Turut Tergugat III bukan merupakan pihak yang bersepakat dan menandatangani perjanjian pembiayaan a quo.

3. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.



4. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan "... suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.." (vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, hlm. 115)
5. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: "...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat..."
6. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat dalam gugatan a quo, sudah jelas bahwa Turut Tergugat III tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I karena permasalahan dalam gugatan a quo timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I.
7. Bahwa oleh karena tidak adanya hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat III dalam gugatan a quo, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat III dalam perkara a quo (gemis aanhoeda nigheid).
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III telah salah alamat (error in persona). Oleh karenanya, sudah selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sepanjang dalil terhadap Turut Tergugat III dalam gugatan a quo.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat III yang telah dituangkan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak semua dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III.



3. Bahwa Turut Tergugat III adalah lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK) (vide Pasal 5 s.d. Pasal 9 UU OJK).

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

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

6. Bahwa terkait kegiatan pemberian kredit, baik berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum telah diatur bahwa bank wajib memiliki Standard Operating Procedure (SOP) sebagai pedoman pemberian kredit atau pembiayaan yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat.

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



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

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

(vide Bab IV Huruf G Lampiran POJK SOP Bank).

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

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

11. Bahwa kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan Bank yang sepatutnya tercantum dalam (SOP), dan bukan pada Turut Tergugat III selaku Otoritas Pengawas dan Pengatur Perbankan.

12. Bahwa dengan demikian terbukti, terkait pemberian kredit, penentuan SOP, serta suku bunga, Turut Tergugat III tidak terlibat secara langsung pada kegiatan operasional perbankan sehari-hari (day to day operation) atas setiap hubungan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya.

13. Bahwa perlu Turut Tergugat III informasikan pula kepada Majelis Hakim, dalam hal Penggugat sebagai konsumen merasa dirugikan oleh



tindakan sebuah lembaga jasa keuangan, dalam hal ini perbankan, maka Turut Tergugat III menyediakan mekanisme perlindungan konsumen yang pengaturannya telah dituangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang telah diubah beberapa pasalnya dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan 31/POJK.07/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan oleh Otoritas Jasa Keuangan (POJK Layanan Konsumen).

14. Bahwa dapat kami sampaikan kepada Majelis Hakim, Turut Tergugat III sama sekali belum pernah menerima pengaduan konsumen dari Penggugat, sehingga dengan demikian terbukti bahwa Turut Tergugat III tidak memiliki kepentingan dan hubungan hukum dengan Penggugat dalam perkara ini.

15. Dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK Layanan Konsumen, Otoritas Jasa Keuangan tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (vide Pasal 10 ayat (4) huruf c POJK Layanan Konsumen).

16. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan OJK tersebut, Pelaku Jasa Keuangan memiliki kewajiban untuk memiliki dan melaksanakan mekanisme pelayanan dan penyelesaian pengaduan bagi Konsumen yang wajib diberitahukan kepada Konsumen (vide Pasal 32 ayat (1) dan (2) POJK Perlindungan Konsumen).

17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan yang telah disampaikan sebelumnya, terbukti bahwa Turut Tergugat III telah melakukan tugas dan fungsinya dengan baik serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

III. TENTANG PERMOHONAN PROVISI PENGGUAT KEPADA TURUT TERGUGAT III

1. Bahwa dalam Permohonan/Tuntutan Provisi Penggugat meminta kepada Turut Tergugat III untuk memberikan sanksi tegas kepada Tergugat I yang telah melakukan penyelewengan dalam usahanya.

2. Bahwa terkait dengan pemberian sanksi terhadap Bank (d.h.i. Tergugat I) Turut Tergugat III melaksanakan pemeriksaan terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Pasal 4 jo. Pasal 5 Peraturan Otoritas Jasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keuangan Nomor 41/POJK.03/2017 tentang Persyaratan Dan Tata Cara Pemeriksaan Bank (untuk selanjutnya disebut dengan POJK 41/03/2017).

3. Bahwa sebelum mengenakan sanksi terhadap industri perbankan (d.h.i Tergugat I), Turut Tergugat III perlu melakukan pemeriksaan terhadap kebijakan dan kegiatan usaha bank yang bersifat strategis dan mengandung resiko guna memperoleh gambaran yang jelas, lengkap dan akurat terhadap kondisi Bank. (vide Dasar Menimbang huruf c POJK 41/03/2017).

4. Selain itu, berdasarkan Yurisprudensi MA. No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6-8-1973 dan Yurisprudensi MA No.1038 K/Sip/1972 tanggal 1-8-1973 ditentukan bahwa diikutsertakannya Turut Tergugat hanya untuk lengkapnya pihak dalam perkara dan dalam petitum mereka hanya sekedar dimohon agar tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan.

5. Berdasarkan ketentuan diatas, permohonan/tuntutan provisi Penggugat kepada Turut Tergugat III merupakan permohonan yang keliru dan tidak berdasar. Oleh karenanya sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak Permohonan provisi Penggugat kepada Turut Tergugat III.

Berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan hukum di atas, maka Turut Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Provisi

Menolak Permohonan Provisi Penggugat kepada Turut Tergugat III.

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 43 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt



1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sepanjang terkait dengan Turut Tergugat III tidak dapat diterima.
2. Menyatakan bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat III dan mengeluarkan Turut Tergugat III dari perkara a quo.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

atau

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

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

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

- 1.----- F
otokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3302241508770004 atas nama Ali Syamsul Bakhri, diberi tanda P-1;
- 2.----- F
otokopi Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 28 Januari 2015, diberi tanda P-2;
- 3.----- F
otokopi Surat Penawaran Putusan Kredit tertanggal 15 Januari 2015, ,
diberi tanda P-3;
- 4.----- F
otokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual beli, diberi tanda P-4;
- 5.----- F
otokopi Berita acara serah terima serah kunci, diberi tanda P-5;
- 6.----- F
otokopi Surat pemberitahuan Default tertanggal 14 November 2017, diberi
tanda P-6;
- 7.----- F
otokopi Histori Pembayaran, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
- 8.----- F
otokopi dari layar KPKNL pada saat lelang online, diberi tanda P-8;
- 9.----- F
otokopi Surat Keterangan harga tanah tertanggal 30 April 2021, diberi tanda
P-9;



- 10.----- F
otokopi Surat Pemberitahuan lelang Agunan Nomor: B.1912
KC.VII/ADK/04/2021 tertanggal 20 April 2021, diberi bukti P-10;
- 11.----- F
otokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2052, diberi tanda P-11;
- 12.----- F
otokopi Website lelang, diberi tanda P-12;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti bertanda P-2, P-3, P-4, P-8, P-11 dan P-12 Fotokopi dari Fotokopi dan bukti-bukti surat tersebut telah dinazegelen oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

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

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 86 tertanggal 28 Januari 2015, diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi syarat-syarat umum perjanjian kredit, diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 02052, diberi tanda TI-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02792/2015, diberi tanda TI-4;
5. Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor B.3708-VII/KC/ADK/06/2017 tertanggal 16 Juni 2017, diberi tanda TI-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor B.3778-VII/KC/ADK/06/2017 tertanggal 22 Juni 2017, diberi tanda TI-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor B.5758-KC/VII/ADK/10/2017 tertanggal 25 Oktober 2017, diberi tanda TI-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Default tertanggal 14 November 2017, diberi tanda TI-8;
9. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 678/44/2018 tertanggal 19 Oktober 2018, diberi tanda TI-9;



10. Fotokopi Salinan Risalah
Lelang Nomor : 078/44/2019 tertanggal 5 Maret 2019, diberi tanda TI-10;
11. Fotokopi Salinan Risalah
Lelang Nomor : 148/44/2020 tertanggal 17 Maret 2020, diberi tanda TI-11;
12. Fotokopi Surat
permohonan lelang Nomor : B.1331-KC.VII/ADK/03/2021 tertanggal 19
Maret 2021, diberi tanda TI-12;
13. Fotokopi Surat Penetapan
Lelang Nomor : S-851/WKN.09/KNL.08/2021 tertanggal 31 Maret 2021,
diberi tanda TI-13;
14. Fotokopi Pemberitahuan
Lelang Agunan Nomor : B.1912/KC.VII/ADK/04/2021 tertanggal 20 April
2021, diberi tanda TI-14;
15. Fotokopi Pengumuman
pertama lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 6 April 2021, diberi
tanda TI-15;
16. Fotokopi Pengumuman
Kedua Lelang Ekskusi Hak Tanggungan tertanggal 21 April 2021, diberi
tanda TI-16;
17. Fotokopi Salinan Risalah
Lelang Nomor : 308/44/2021 tertanggal 5 Mei 2021, diberi tanda TI-17;
18. Fotokopi Laporan
Penilaian Jaminan (Untuk Tanah Yang Ada Bangunannya Atau Untuk
bangunan Yang berdiri di Atas Orang Lain) Atas Nama : Ali Syamsul Bakhri,
diberi tanda TI-18;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti bertanda T1-3, T1-4, T1-5, T1-6, T1-7 dan T1-8 Fotokopi dari Fotokopi dan bukti-bukti surat tersebut telah dinazegelen oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

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

19. Fotokopi Surat
Permohonan Lelang tertanggal 19 Maret 2021, diberi tanda TTI-1;
20. Fotokopi Surat Penetapan
Jadwal Lelang tertanggal 31 Maret 2021 , diberi tanda TTI-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor 86 tertanggal 28 Januari 2021, diberi tanda TTI-3;
22. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02792/2015, diberi tanda TTI-4;
23. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 498/2015 tertanggal 15 April 2015, diberi tanda TTI-5;
24. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor B.3708-VII/KC/ADK/06/2017 tertanggal 16 Juni 2017, diberi tanda TTI-6;
25. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor B.3778-VII/KC/ADK/06/2017 tertanggal 22 Juni 2017, diberi tanda TTI-7;
26. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor B.5758 KC/ VII/ADK/10/2017 tertanggal 25 Oktober 2017, diberi tanda TTI-8;
27. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan No. B.1912KC.VII/ADK/04/2021 tanggal 20 April 2021, diberi tanda TTI-9;
28. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Ekskusi Hak Tanggungan Nomor B.1578/KC.VII/ADK/IV/2021 tertanggal 6 April 2021, diberi tanda TTI-10;
29. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Ekskusi Hak Tanggungan Nomor B.1579/KC.VII/ADK/IV/2021 tertanggal 21 April 2021, diberi tanda TTI-11;
30. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 02052, diberi tanda TTI-12;
31. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 308/44/2021 tertanggal 5 Mei 2021, diberi tanda TTI-13;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti bertanda TTI-3, TTI-4, TTI-5, TTI-6, TTI-7, TTI-8, TTI-9 dan TTI-12, Fotokopi dari Fotokopi dan bukti-bukti surat tersebut telah dinazegelen oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

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



1. Fotokopi Buku tanah Hak Milik No. 02052 di Desa Sidabowa, Kec.Patikraja, Kab. Banyumas, diberi tanda TTII-1;

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

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi sebagai berikut

- 1. Tampang Aji Prasetyo** , memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Saksi kenal dengan Pengugat dan tidak kenal Para Tergugat serta Para Turut Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi saat ini Penggugat sudah tidak bekerja;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Penggugat hanya sebatas teman;
- Bahwa Saksi mengetahui hubungan Penggugat dengan pihak Tergugat I hanya karena Penggugat memiliki pinjaman pada pihak Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah membantu untuk menawarkan/menjual rumah Penggugat ;
- Bahwa sampai saat ini rumah Penggugat belum laku;
- Bahwa Penggugat ada itikat baik untuk membayar kewajiban kepada Tergugat I dengan menjual aset agunan tetapi sampai saat ini belum laku;
- Bahwa Saksi menawarkan rumah Penggugat sejak tahun 2018 dengan harga 520 juta;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nilai wajar harga rumah tersebut

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

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Para Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan tuntutan provisi sebagai berikut :

Untuk memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan kepada Penggugat berupa SHM No. 2052 luas 168 m2 a/n ALI SYAMSUL BAKHRI yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas dan memerintahkan Turut Tergugat III untuk memberikan sanksi tegas kepada Tergugat I yang telah melakukan penyelewengan dalam usahanya;

Menimbang, bahwa putusan provisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 HIR adalah suatu putusan yang bersifat sementara (*temporary disposal*) yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Dengan demikian putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas pada tindakan yang bersifat sementara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan MARI Nomor 1070 K/Sip/1972 Tanggal 7 Mei 1973 terhadap permohonan provisi hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan sehingga tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (*bodem gedchill*) tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari tuntutan provisi dari Penggugat sebagaimana yang dimuat dalam gugatannya, Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi yang diajukan Penggugat tersebut bukanlah berkaitan dengan hal-hal yang sifatnya provisionil dalam perkara a quo melainkan tuntutan tersebut telah menyangkut pokok perkara, maka Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi dari Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Dalam Eksepsi:

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

Gugatan Penggugat Kepada Turut Tergugat III Salah Alamat (Error in

Halaman 49 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt



Persona);

Bahwa permasalahan dalam gugatan a quo adalah terkait hubungan hukum Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Turut Tergugat III tidak ada kaitannya dengan perjanjian kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat tersebut. Bahwa tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat III dalam gugatan a quo sehingga Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat III dalam perkara a quo (*gemis aanhoeda nigheid*) berdasarkan hal di atas telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III telah salah alamat (*error in persona*) oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Turut Tergugat III selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

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

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

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat dan Tergugat I telah menjalin hubungan hukum yaitu Penggugat menerima fasilitas kredit KPR oleh Tergugat I untuk membeli 1 (satu) unit rumah namun dalam pelaksanaannya, Penggugat mengalami penurunan usaha, pada bulan Januari 2017 Penggugat resign dari pekerjaan dan usaha istri Penggugat dalam produksi snack kering mengalami penurunan, sehingga berimbas pada angsuran yang tidak sesuai dengan kewajiban pada akhirnya angsuran tidak lancar. Penggugat memutuskan akan menjual aset satu-satunya yang dimiliki yang ditempati dengan harapan memperoleh uang untuk menutup sisa pinjaman Penggugat;

Bahwa, Tergugat I menggagap Penggugat mengingkari janjinya sehingga jaminan berupa sertifikat Hak Milik SHM No. 2052 luas 168 m2 atas nama Ali Syamsul Bakhri tersebut dilelang melalui Turut Tergugat I dan dibeli oleh Tergugat II;



Bahwa, agunan berupa sertifikat Hak Milik SHM No. 2052 luas 168 m² atas nama Ali Syamsul Bakhri yang dilelang oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I merupakan milik Penggugat, Penggugat belum pernah menjual kepada Tergugat I sehingga Tergugat I tidak berhak untuk melelang agunan milik Penggugat tanpa persetujuan Penggugat dan melelang dengan harga limit lelang dibawah harga pasar, peserta lelang adalah peserta tunggal, Penggugat tidak pernah memberikan kuasa menjual atau mengalihkan agunan kepada pihak ketiga dan masa kredit Penggugat dengan Tergugat I belum berakhir, jadi belum bisa dikatakan ingkar janji terhadap perjanjian kredit, sehingga Penggugat mengalami kerugian besar dan Turut Tergugat II seharusnya tidak memberikan SKPT sebagai persyaratan lelang kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III seharusnya melakukan pengawasan Perbankan yang ada di Indonesia dalam melakukan usahanya, dengan demikian lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I dilakukan secara sepihak dan memaksakan kehendaknya selanjutnya dibeli oleh Tergugat II dengan harga dibawah harga pasar, tidak sah dan telah nyata bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatig daad*);

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya Tergugat I telah memberikan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) kepada Penggugat bersama istrinya dan untuk menjamin pelunasan kredit telah diserahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dibebani hak tanggungan. Dengan demikian Tergugat I selaku Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa dan mengambil hasil penjualan untuk melunasi kredit Penggugat apabila Penggugat selaku debitur cidera janji/wanprestasi terhadap perjanjian Kredit. kemudian Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I secara tertib sesuai yang disepakati dalam perjanjian kredit baik menyangkut jumlah maupun jadwal waktu pembayaran sehingga kredit Penggugat menunggak;

Bahwa Tergugat I tidak serta merta melaksanakan haknya untuk melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa, Penggugat telah diberikan surat-surat peringatan namun Penggugat tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajibannya. Oleh karenanya Penggugat sudah dapat dikategorikan wanprestasi/ cidera janji, sehingga kemudian Tergugat I mengambil upaya penyelesaian kredit macet sesuai haknya selaku Pemegang Hak Tanggungan yaitu melakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Turut



Tergugat I, sehingga lelang eksekusi hak tanggungan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sehingga sah serta berkekuatan hukum dan tidak dapat dibatalkan, oleh karenanya tidak ada satu dalilpun yang dapat membuktikan bahwa Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya dengan Penggugat mengetahui informasi lelang (limit harga lelang, jam lelang dan waktu lelang) dan mencari tau identitas pemenang lelang, bersifat rahasia dan tidak diberikan secara bebas kepada pihak yang berkepentingan, sangat mengganggu ketenangan dan ketentraman Tergugat II. Penggugat telah merencanakan untuk menggugat pemenang lelang dan bukan fokus untuk menyelesaikan kewajiban kepada kreditur (Tergugat I) dan menyelesaikan permasalahan ini;

Penggugat telah merenovasi rumahnya ketika proses kredit berjalan, tidak memprioritaskan untuk menyelesaikan kewajiban kepada kreditur (Tergugat I) dan mengutamakan renovasi rumah. Hal tersebut tidak menggambarkan defisit keuangan Penggugat;

Bahwa pihak Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik dan membeli lelang di website Lelang.go.id, informasi lelang yang telah disebar informasinya oleh pihak Tergugat I dan bukan bersifat informasi tertutup. Itu dibuktikan dari Buku katalog lelang asset BRI dan Pengumuman di Kantor Bank BRI Purwokerto. Tergugat II mengikuti peraturan dan memenuhi segala persyaratan yang disebutkan oleh pihak KPKNL melalui website lelang. Dengan demikian lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, jelaslah bahwa lelang yang dilakukan telah sah secara hukum;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya Penggugat tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam perjanjian kredit sehingga Penggugat dinyatakan sebagai debitur yang ingkar janji (wanprestasi). Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap tanah atas nama Penggugat yang menjadi jaminan hutang (kredit) Penggugat kepada Tergugat I bahwa :

1. Penetapan nilai limit merupakan kewenangan dan tanggung jawab Tergugat I selaku penjual dan harga limit tidak dapat dipersamakan dengan harga pasar karena harga limit merupakan harga taksasi yaitu harga wajar setelah dikurangi resiko-resiko yang timbul dalam proses pelelangan;
2. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang



peserta lelang dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

3. Pelaksanaan lelang aquo merupakan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT sebagaimana telah diperjanjikan antara debitur (Penggugat) dan kreditur (Tergugat I) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan;

Dengan demikian telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga jelas-jelas bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya berdasarkan catatan buku tanah bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 2052 Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas tercatat atas nama Ali Syamsul Bakhri dengan penerbitan tanggal 25/03/2015, Surat Ukur tanggal 27/12/2011 No. 00096/2011, seluas : 168 m2, dan atas tanah tersebut dipasang Hak Tanggungan Nomor 02792/2015, Peringkat I, APHT PPAT Imarotun Noorhayati, S.H., Nomor 498//2015, tanggal 15/04/2015 pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK. di Jakarta Pusat, selanjutnya dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 261/2018 untuk Lelang dan dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Online. Dengan demikian proses-proses tersebut telah sesuai dengan prosedur yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria / Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

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

Turut Tergugat III sama sekali belum pernah menerima pengaduan konsumen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Penggugat. Dengan demikian Turut Tergugat III tidak memiliki kepentingan dan hubungan hukum dengan Penggugat. Turut Tergugat III telah melakukan tugas dan fungsinya dengan baik serta sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

- Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 86 tanggal 28 Januari 2015 dimana Tergugat I telah memberikan kredit kepada Penggugat sebesar Rp211.000.000,00 (dua ratus sebelas juta rupiah) dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk keperluan pembelian rumah;
- Bahwa untuk menjamin pembayaran kredit tersebut Penggugat telah menyerahkan jaminan/agunan berupa 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02052 luas 168 m2 (seratus enam puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat yang terletak di Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas;
- Bahwa kemudian Penggugat mengalami kesulitan dalam melaksanakan kewajibannya yaitu membayar angsuran kepada Tergugat I oleh karena itu Tergugat I dengan perantaraan Turut Tergugat I melakukan lelang terhadap jaminan/agunan milik Penggugat;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut : Apakah perbuatan Tergugat I yang menjual tanah agunan SHM No. 2052 luas 168 m2 (seratus enam puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat melalui lelang yang diselenggarakan oleh Turut Tergugat I dan telah dibalik nama atas nama Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum (*onreclmatig daad*)?;

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

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk Penggugat yang bernama Ali Samsul Bakhri dan P-4 berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan P-5 berupa Berita Acara Serah Terima Kunci membuktikan bahwa pada tanggal 21 Oktober 2014 Penggugat sebagai pihak kedua dan Tuan Wahyu Agung sebagai pihak Pertama telah mengadakan perjanjian pengikatan jual beli rumah di Perumahan Griya Satria Bukit Permata Blok G-05 tipe 45 dengan luas 168 m2 dan selanjutnya pada Selasa tanggal 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2015, Penggugat telah menerima seluruh kunci rumah tersebut dari Manager Pemasaran Griya Satria Bukit Permata yang bernama Wahyu Agung PP;

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 yang diajukan oleh Penggugat berupa Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) tertanggal 15 Januari 2015 membuktikan bahwa Penggugat pada tanggal 27 Nopember 2014 mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat I, selanjutnya Tergugat I telah memutuskan dan menawarkan syarat-syarat ketentuan kredit tersebut, selanjutnya antara Penggugat dan Tergugat I merealisasikan penawaran kredit tersebut dengan adanya bukti P-2 yang bersesuaian dengan bukti TI-1 dan TTI-3 yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I yang sesuai dengan aslinya berupa Perjanjian Kredit Nomor 86 tanggal 28 Januari 2015 dan bukti TI-2 berupa syarat-syarat umum perjanjian pinjam dan Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., serta bukti P-11/TI-3/TTI-12/TTII-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02052, seluas 168M2 (seratus enam puluh delapan meter persegi) Surat Ukur tanggal 27-12-2011 (dua puluh tujuh Desember tahun dua ribu sebelas) Nomor : 00096/Sidabowa/2011, terletak di Propinsi : Jawa Tengah, Kabupaten : Banyumas, Kecamatan : Patikraja, Desa : Sidabowa, membuktikan bahwa Tergugat I selaku Pihak Pertama dan Penggugat serta Ny. Rena Ferdiana Silvi (istri Penggugat) selaku Pihak Kedua telah saling setuju dan berjanji untuk mengadakan perjanjian kredit dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Kredit, Tanggal 28 Januari 2015, Nomor 86, yang dibuat dihadapan Hj. Imarotun Noor Hayati, S.H., Notaris di Purwokerto, dimana dalam hal Agunan Kredit, Pasal 5 disebutkan:

“Untuk menjamin kepastian ketertiban pembayaran lunas kredit atas hutang peminjam kepada Bank sebagaimana mestinya, segala sesuatu yang atas kekuatan perjanjian ini atau karena apapun juga harus dibayar oleh Peminjam kepada Bank, baik karena hutang pokok maupun karena bunga-bunga, provisi, denda-denda, biaya-biaya serta beban-beban lainnya yang timbul berdasarkan akta ini, dokumen pengikatan agunan maupun dokumen pendukung lainnya, maka peminjam dengan ini menyerahkan agunan kepada Bank berupa :

- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomor 00136/Sidabowa, seluas 168M2 (seratus enam puluh delapan meter persegi) Surat Ukur tanggal 27-12-2011 (dua puluh tujuh Desember tahun dua ribu sebelas) Nomor : 00096/Sidabowa/2011, terletak di Propinsi : Jawa Tengah, Kabupaten : Banyumas, Kecamatan : Patikraja, Desa : Sidabowa, yang

Halaman 55 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh Tuan **ALI SYAMSUL BAKHRI**, tersebut berdasarkan “JUAL BELI” yang dibuat dihadapan saya, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nomor 102/2015, tanggal 28-01-2015 (dua puluh delapan Januari tahun dua ribu lima belas).

- Demikian berikut bangunan rumah, tanaman dan segala sesuatu yang sekaran ada atau yang dikemudian hari akan berada/didirikan diatas tanah itu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, setempat lebih dikenal Perumahan Griya Satria Bukit Permata Blok G Nomor : 05.
- Atas sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00136/Sidabowa tersebut, akan dimohonkan status menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan/Pejabat yang berwenang, sehingga dengan nomor Hak berapapun nantinya tetap mengikat sebagai jaminan hutang peminjam kepada BANK.
- Adapun jaminan tersebut akan dinyatakan dalam akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tertanggal hari ini dan dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama (I) dengan Nilai Tanggungan Rp. 253.200.000,- (dua ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah), yang akan dibuat dihadapan saya, notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Banyumas;

Menimbang, bahwa bukti bertanda TTI-5 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan dan TI-4/TTI-4 berupa Sertipikat Hak Tanggungan membuktikan bahwa atas jaminan/agunan kredit berupa 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02052, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Patikraja, Desa Sidabowa, seluas 168 M2 (seratus enam puluh delapan meter persegi), tertulis atas nama Ali Syamsul Bakhri telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 498/2015 tanggal 15 April 2015, oleh Imarotun Noor Hayati, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas yang kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 02792/2015, Peringkat: I (Pertama), untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp253.200.000,00 (dua ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah), Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Jl. Jenderal Sudirman Nomor: 44-46 Jakarta Pusat;

Menimbang bahwa bukti bertanda TI-5/TTI-6 membuktikan bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Penggugat tertanggal 16 Juni 2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perihal: Surat Peringatan Pertama dan menurut catatan Tergugat I total kewajiban kredit Penggugat yang harus segera diselesaikan oleh Penggugat posisi tanggal 16 Juni 2017 adalah sejumlah Rp10.386.255,00 (sepuluh juta tiga ratus delapan puluh enam ribu dua ratus lima puluh lima rupiah) dan Penggugat untuk segera menyelesaikan/melunasi kewajiban tersebut selambatnya tanggal 21 Juni 2017;

Menimbang bahwa bukti bertanda TI-6/TTI-7 membuktikan bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Penggugat tertanggal 22 Juni 2017

Perihal: Surat Peringatan Kedua dan menurut catatan Tergugat I total kewajiban kredit Penggugat yang harus segera diselesaikan oleh Penggugat posisi tanggal 22 Juni 2017 adalah sejumlah Rp10.394.246,00 (sepuluh juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu dua ratus empat puluh enam rupiah) dan Penggugat diharap untuk segera menyelesaikan/melunasi kewajiban tersebut selambatnya tanggal 30 Juni 2017;

Menimbang bahwa bukti bertanda TI-7/TT-8 membuktikan bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Penggugat tertanggal 25 Oktober 2017 Perihal: Surat Peringatan (III) dan menurut catatan Tergugat I total kewajiban kredit Penggugat yang harus segera diselesaikan oleh Penggugat posisi tanggal 25 Oktober 2017 adalah sejumlah Rp20.945.820,00 (dua puluh juta sembilan ratus empat puluh lima ribu delapan ratus dua puluh rupiah) dan Penggugat diharap untuk segera menyelesaikan/membayar seluruh tunggakan diatas paling lambat 31 Oktober 2017, bila sampai dengan jangka waktu yang ditentukan belum membayar seluruh tunggakan yang ada, maka dinyatakan wanprestasi dan BRI berhak melakukan segala tindakan yang dianggap perlu, termasuk pelaksanaan lelang agunan, untuk memperoleh kembali pengembalian kredit yang menjadi hak BRI, sesuai ketentuan yang berlaku di BRI;

Menimbang, bahwa bukti P-6/TI-8 membuktikan bahwa pada tanggal 14 November 2017 Tergugat I mengirimkan surat pemberitahuan default (cidera janji) atas tunggakan pinjaman KPR sebanyak 9 (sembilan) kali pembayaran atas. Sisa pinjaman dan tunggakan kewajiban posisi 19 Juni 2017 dengan total Rp 23.569.220,00 (dua puluh tiga juta lima ratus enam puluh sembilan ribu dua ratus dua puluh rupiah), pelunasan diberi waktu sampai dengan tanggal 24 November 2017;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-7 berupa histori pembayaran dengan plafond Rp241.000.000,00 (dua ratus empat puluh satu juta rupiah) dengan jangka waktu 180 bulan, dengan jatuh tempo masa akhir kredit

Halaman 57 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tanggal 30 Desember 2020;

Menimbang, bahwa bukti bertanda TI-18 membuktikan bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Kanca/Kanwil Purwokerto telah melakukan penilaian terhadap aset yang berlokasi di Perum Griya Satria Bukit Permata Blok G No. 5, Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, dengan kesimpulan bahwa berdasarkan metode pendekatan Data Pasar, maka kami berpendapat bahwa nilai pasar wajar pada tanggal 14-09-2020 untuk tanah tersebut sebesar Rp198.000.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dan dengan mempertimbangkan biaya pembangunan baru dari bangunan serta sarana pelengkapannya serta dikurangi penyusutan dengan mempertimbangkan pendekatan data pasar / pendekatan biaya / dan pendekatan pendapatan, maka kami berpendapat bahwa nilai Pasar Wajar dari bangunan / bangunan-bangunan tersebut pada tanggal 14-09-2020 adalah sebesar Rp112.000.000,00 (seratus dua belas juta rupiah) dan dengan mempertimbangkan biaya membangun serta sarana pelengkapannya serta dikurangi penyusutan dengan mempertimbangkan pendekatan data pasar/pendekatan biaya/dan pendekatan pendapatan, maka kami berpendapat bahwa nilai Pasar Wajar dari tanah dan bangunan tersebut pada tanggal 14-09-2020 adalah sebesar Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti bertanda TI-9 berupa Salinan Risalah lelang membuktikan bahwa pada hari Jumat, tanggal 19 Oktober 2018 pukul 10.00 WIB, Arie Handayani bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., melaksanakan penjualan lelang dengan perantara KPNL Purwokerto berupa barang tidak bergerak dilelang apa adanya berupa 1 (satu) bidang tanah, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02052, atas nama Ali Syamsul Bakhri, luas 168m², berikut bangunan di atasnya, terletak di Perumahan Griya Satria Bukit Permata, Blok G Nomor 05, Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas, Nilai Limit Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah), dilelang dengan kondisi apapun. Pelelangan telah diumumkan oleh Penjual melalui selebaran tanggal 20 September 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Merapi tanggal 5 Oktober 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua yang diralat melalui surat kabar harian Merapi tanggal 9 Oktober 2018. Dalam pelaksanaan lelang tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa bukti bertanda TI-10 berupa Salinan Risalah lelang membuktikan bahwa pada hari Selasa, tanggal 5 Maret 2019 pukul 14.00 WIB,

Halaman 58 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arie Handayani bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., melaksanakan penjualan lelang dengan perantaraan KPKNL Purwokerto berupa barang tidak bergerak dilelang apa adanya berupa 1 (satu) bidang tanah, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02052, atas nama Ali Syamsul Bakhri, luas 168m², berikut bangunan di atasnya, terletak di Perumahan Griya Satria Bukit Permata, Blok G Nomor 05, Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas, Nilai Limit Rp288.900.000,00 (dua ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus rupiah), dilelang dengan kondisi apapun. Pelelangan telah diumumkan oleh Penjual melalui selebaran tanggal 4 Februari 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Merapi tanggal 19 Februari 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

Dalam pelaksanaan lelang tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa bukti bertanda TI-11 berupa Salinan Risalah lelang membuktikan bahwa pada hari Selasa, tanggal 17 Maret 2020 pukul 10.00 WIB, Clementinus Akhirno Karsy bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., melaksanakan penjualan lelang dengan perantaraan KPKNL Purwokerto berupa barang tidak bergerak dilelang apa adanya berupa 1 (satu) bidang tanah, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02052, atas nama Ali Syamsul Bakhri, luas 168m², berikut bangunan di atasnya, terletak di Perumahan Griya Satria Bukit Permata, Blok G Nomor 05, Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas, Nilai Limit Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), dilelang dengan kondisi apapun. Pelelangan telah diumumkan oleh Penjual melalui selebaran tanggal 17 Februari 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Merapi tanggal 03 Maret 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

Dalam pelaksanaan lelang tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa bukti bertanda TI-12/TTI-1 membuktikan bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Turut Tergugat I tertanggal 19 Maret 2021, Hal: permohonan lelang. Dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah di Kantor Cabang BRI Purwokerto mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan melalui KPKNL;

Menimbang, bahwa bukti bertanda TI-13/TTI-2 membuktikan bahwa Turut Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Tergugat I tertanggal 31 Maret 2021, Perihal: Penetapan Jadwal Lelang an. 1. Ali Syamsul Bakhri; 2. Sri Sularsih; 3. Elsy Aisyah yang pelaksanaan Lelang dengan jenis penawaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang melalui internet (*closed bidding*) ditetapkan pada Hari: Rabu, Tanggal: 5 Mei 2021, Batas Akhir Penawaran: pukul 11.00 WIB, Alamat Domain: <http://www.lelang.go.id>, Tempat Lelang: KPKNL Purwokerto Jl. Pahlwan No. 876 Purwokerto, Penetapan Pemenang : Setelah batas akhir penawaran;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-10/TI-14/TTI-9 membuktikan bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Penggugat tertanggal 20 April 2021, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan dengan pelaksanaan lelang kredit melalui internet (*closed bidding*) atas nama Penggugat dengan ketentuan sebagai berikut : Hari: Rabu, Tanggal: 5 Mei 2021, Batas Akhir Penawaran: Pukul 11.00 WIB, Tempat Lelang: KPKNL Purwokerto Jalan Pahlawan Nomor 876 Purwokerto;

Menimbang, bahwa dari bukti TI-15/TTI-10 dan TI-16/TTI-11 membuktikan pada tanggal 6 April 2021 Pelelangan telah diumumkan oleh Penjual (Tergugat I) melalui selebaran sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor : b.1578/KC.VII/ADK/IV/2121 dan pada tanggal 21 April 2021 pelelangan telah diumumkan melalui surat kabar harian Merapi sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B.1579/KC.VII/ADK/IV/2021;

Menimbang, bahwa bukti P-12 yang bersesuaian dengan bukti TI-17/TT-13 membuktikan bahwa pada hari Rabu, tanggal 15 Mei 2021 pukul 11.00 WIB, Clementinus Akhirno Karsy bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., melaksanakan penjualan lelang dengan perantara KPKNL Purwokerto berupa barang tidak bergerak dilelang apa adanya berupa 1 (satu) bidang tanah, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02052, atas nama Ali Syamsul Bakhri, luas 168m², berikut bangunan di atasnya, terletak di Perumahan Griya Satria Bukit Permata, Blok G Nomor 05, Desa Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah yang berdasarkan SKT/SKPT Nomor 99145/2021 terdapat catatan dalam Buku Tanah pada kantor pertanahan setempat sebagai berikut:

-Dibebani Hak Tanggungan 02792/2015 Peringkat I di PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK.

-Bidang tanah ini tidak terdapat blokir.

-Sertipikat ini tidak terdapat sita.

-Rencana Detil Tata Ruang/Rencana Tata Ruang Wilayah belum terintegrasi

Nilai Limit : Rp211.800.000,00 (dua ratus sebelas juta delapan ratus ribu rupiah),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Kreditor telah memberikan surat peringatan kepada debitor untuk menyelesaikan kewajibannya, namun debitor tetap tidak menyelesaikan kewajibannya, maka dilanjutkan dengan lelang terhadap barang tersebut di atas. Pelelangan ini telah diberitahukan kepada debitor oleh penjual dengan surat Nomor B.1912 KC.VII/ADK/04/2021 tanggal 20 April 2021. Pelelangan telah diumumkan oleh Penjual melalui selebaran tanggal 6 April 2021 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Merapi tanggal 21 April 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-8 membuktikan bahwa Tergugat II sebagai pemenang lelang mempunyai kewajiban untuk melunasi pembayaran dengan batas akhir tanggal 17 Mei 2021 dengan rincian sisa pokok sebesar Rp 179.440.000,00, (seratus tujuh puluh sembilan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah), Bea Lelang pembeli Rp4.436.000,00 (empat juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah), sehingga total pelunasan Rp183.876.000,00 (seratus delapan puluh tiga juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-9 membuktikan bahwa Kepala Desa Sidabowa telah mengeluarkan Surat Keterangan Tanah Nomor: 145/142/IV/2021 tanggal 30 April 2021 yang menerangkan bahwa harga tanah sesuai : Sertifikat/SPPT No :02052/33.02.120.010.024.0039.0 Luas Tanah 168 M2 b. Bangunan : 54 M2, berupa rumah, atas nama Ali Syamsul Bakhri, letak Tanah/bangunan : Perum Griya Satria BP RT 02/09 Sidabowa, Kecamatan Patikraja, Banyumas 53171. Harga Tanah wajar : Rp.1.450.000,-/m2 (168 X 1450.000= Rp243.600.000,-. Harga Bangunan : Rp3.700.000,-/m2 (54 X 3.7000.000 + Rp 199.800.000,-). (Bumi dan Bangunan) : Rp 443.400.000,-;

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

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

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya unsur kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian itu;

Menimbang, bahwa pada mulanya perbuatan melawan hukum diartikan hanya semata-mata perbuatan yang melawan atau melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis saja. Tetapi sejak tanggal 31 Januari 1919 dalam putusan Hoge Raad perbuatan melawan hukum mengalami perluasan makna yaitu mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Kredit dan untuk menjamin pelunasan kredit dari Penggugat kemudian Penggugat menyerahkan jaminan/agunan berupa: 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2052, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Patikraja, Desa Sidabowa, seluas 168 m2 tertulis atas nama Ali Syamsul Bakhri dan atas bidang tanah yang menjadi jaminan/agunan kredit dari Penggugat tersebut telah dibebani hak tanggungan dan Kantor Pertanahan telah menerbitkan sertifikat hak tanggungan atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah didalilkan Penggugat dalam gugatannya dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat yang bernama Saksi Tampang Aji Prasetyo bahwa Penggugat mengalami penurunan usaha, pada bulan Januari 2017 Penggugat resign dari pekerjaan dan usaha istri Penggugat dalam produksi snack kering mengalami penurunan, sehingga berimbas pada angsuran yang tidak sesuai dengan kewajiban pada akhirnya angsuran tidak lancar dan pada tahun 2018 Saksi Tampang Prasetyo pernah membantu untuk menjual rumah Penggugat yang merupakan aset agunan, untuk membayar kewajibannya kepada Tergugat I namun sampai saat ini belum laku;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Akta Perjanjian Kredit Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

86 tanggal 28 Januari 2015 (bukti bertanda P-2/TI-1/TTI-3), Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Perjanjian Kredit) telah memenuhi semua syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata sehingga Akta Perjanjian Kredit, (bukti bertanda P-2/TI-1/TTI-3) tersebut mengikat kepada para pihak yang membuatnya (Penggugat dan Tergugat I) dan para pihak harus patuh kepada isi perjanjian yang dibuatnya tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa setelah dilakukan Perjanjian Kredit, Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang kepada Tergugat I sesuai dengan yang diperjanjikan (Penggugat telah melakukan cidera janji) sehingga Tergugat I mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali selanjutnya Tergugat I mengirimkan surat pemberitahuan default (cidera janji) atas tunggakan pinjamannya namun setelah diberi surat peringatan maupun surat pemberitahuan default (cidera janji) Penggugat tetap tidak juga memenuhi kewajibannya membayar hutangnya kepada Tergugat I, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdata yang salah satunya tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana disanggupinya, walaupun masa kredit Penggugat dan Tergugat I belum berakhir;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual atau mengalihkan kepada pihak ketiga notabene Sertifikat Hak Milik Nomor 2052 seluas 168 m2 tertulis atas nama Ali Syamsul Bakhri terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Patikraja, Desa Sidabowa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa terhadap 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02052, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Patikraja, Desa Sidabowa, seluas 168 M2 (seratus enam puluh delapan meter persegi), tertulis atas nama Ali Syamsul Bakhri telah dibebani hak tanggungan dan Kantor Pertanahan telah menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang didalamnya terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan dengan adanya cidera janji dari Penggugat maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual

Halaman 63 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek hak tanggungan atas kuasanya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang kepada Tergugat I sesuai dengan yang diperjanjikan (Penggugat telah melakukan cidera janji) kemudian Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan atas jaminan hutang berupa 1 (satu) bidang tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 02052, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Patikraja, Desa Sidabowa, seluas 168 m2 tertulis atas nama Ali Syamsul Bakhri mengajukan permohonan lelang (eksekusi hak tanggungan) kepada Turut Tergugat I dan setelah Turut Tergugat I menerima permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kemudian Turut Tergugat I melakukan proses atau tahapan lelang dan melaksanakan lelang atas tanah yang menjadi jaminan hutang atas nama Ali Syamsul Bakhri (Penggugat) tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan hal yang pada pokoknya bahwa nilai limit lelang atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik 02052, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Patikraja, Desa Sidabowa, seluas 168 m2 di bawah harga pasar yang berlaku dan sangat merugikan karena hanya dijual dengan harga Rp211.800.000,00 (dua ratus sebelas juta delapan ratus ribu rupiah) yang dimenangkan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa telah dilaksanakan 3 (tiga) kali lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan/agunan hutang atas nama Ali Syamsul Bakhri (Penggugat) yang pertama pada tanggal 19 Oktober 2021 dengan nilai limit sejumlah Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) diperoleh hasil bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran, yang kedua pada tanggal 5 Maret 2019 dengan nilai limit sejumlah Rp288.900.000,00 (dua ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) diperoleh hasil bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran dan yang ketiga pada tanggal 17 Maret 2020 dengan nilai limit Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dalam pelaksanaan lelang tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa selanjutnya dilakukan pelaksanaan lelang pada tanggal 5 Mei 2021 dengan nilai limit sejumlah Rp211.800.000,00 (dua ratus sebelas juta delapan ratus ribu rupiah) dan dalam pelaksanaan lelang tersebut Sekar Ramadhani R (Tergugat II) sebagai pembelinya dan sertifikat telah dibalik

Halaman 64 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt

Disclaimer

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



nama menjadi atas nama Sekar Ramadhani R (Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa nilai limit lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit atas nama Ali Syamsul Bakhri (Penggugat) berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02052, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Patikraja, Desa Sidabowa, seluas 168 m2 yang telah ditetapkan oleh Tergugat I dikarenakan pada pelaksanaan lelang yang pertama, kedua dan ketiga tidak ada yang melakukan penawaran oleh karena itu Tergugat I menetapkan Nilai Limit sejumlah Rp211.800.000,00 (dua ratus sebelas juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 22 Desember 2020 di dalam Pasal 47 ayat (1) dan (2) menyebutkan setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit dan Nilai Limit untuk penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual, selanjutnya di dalam Pasal 48 ayat (1) menyebutkan Nilai limit ditetapkan oleh Penjual berdasarkan a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau c. Harga perkiraan sendiri. Pasal 48 ayat (3) menyebutkan Penaksir merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan dan dalam Pasal 51 menyebutkan bahwa dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Dengan demikian menurut Majelis Hakim nilai limit lelang tersebut merupakan nilai yang dapat dipertanggungjawabkan dikarenakan pada tanggal 14 September 2020 telah dilakukan penilaian kembali atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Penaksir dengan Nilai Pasar Wajar sebesar Rp 310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) sedangkan Nilai Likuidasinya sebesar Rp211.800.000,00 (dua ratus sebelas juta delapan ratus ribu rupiah), Tergugat I dalam menentukan nilai limit lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dimana Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi sebagaimana ketentuan dalam Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sedangkan terhadap Surat Keterangan Harga Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sidabowa mengenai taksiran harga tanah menurut Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim tidak dapat dijadikan dasar atau patokan karena tidak dibuat oleh pihak sesuai dengan kompetensinya;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa peserta lelang yang diselenggarakan Tergugat I dan Turut Tergugat I adalah peserta tunggal yang bertentangan dengan Keputusan Menteri Keuangan No.40/MK.107/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (beserta perubahan dan pembaharuannya);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa pelaksanaan lelang pertama, kedua dan ketiga tidak ada penawaran dan pada saat pelaksanaan lelang pada tanggal 5 Mei 2021 barulah ada peserta Lelang dan penawaran dari Sekar Ramadhani R (Tergugat II). Bahwa menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, di dalam Pasal 1 angka 50 menyebutkan bahwa Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang. Dalam Pasal 23 ayat (1) menyebutkan bahwa lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang. Menurut Majelis Hakim tidak ada larangan dalam suatu pelelangan hanya diikuti oleh 1 (satu) peserta lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam Tergugat I menjual jaminan/agunan kredit berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02052, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Patikraja, Desa Sidabowa, seluas 168 m2 atas nama Ali Syamsul Bakhri (Penggugat) kepada Sekar Ramadhani R (Tergugat II) melalui Turut Tergugat I dimana semua tahapan atau proses lelang telah dilakukan menurut prosedur atau tata cara yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Majelis Hakim tidak melihat ada prosedur lelang yang dilanggar atau tidak bertentangan dengan peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam Tergugat I menjual jaminan/agunan kredit atas nama Ali Syamsul Bakhri (Penggugat) melalui Turut Tergugat I yang kemudian dimenangkan oleh Sekar Ramadhani R (Tergugat II) selaku pembeli melalui lelang bukanlah perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*);

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*) Tergugat I menjual tanah yang menjadi agunan/jaminan

Halaman 66 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02052, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Patikraja, Desa Sidabowa, seluas 168 m2 atas nama Ali Syamsul Bakhri kepada Sekar Ramadhani R (Tergugat II) dan selanjutnya sertifikat tersebut telah dibalik nama dengan nama Sekar Ramadhani R (Tergugat II) maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu petitum nomor 2 (dua) dan 4 (empat) gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum nomor 2 (dua) dan 4 (empat) sebagaimana pertimbangan di atas maka oleh karena petitum-petitum yang lain berkaitan dengan petitum-petitum yang sudah dipertimbangkan dan ditolak tersebut maka cukup beralasan apabila petitum selebihnya juga harus dinyatakan ditolak;

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

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

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

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.937.000,00 (satu juta sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto, pada hari Senin, tanggal 22 Nopember 2021

Halaman 67 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Rios Rahmanto, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Vilia Sari, S.H., M. Kn, dan Rahma Sari Nilam Panggabean, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusannya tersebut pada hari Kamis, tanggal 25 Nopember 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Iwan Kurniawan, S.T., S.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat II serta tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat III;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Vilia Sari, S.H., M.Kn

Rios Rahmanto, S.H,M.H.

Rahma Sari Nilam P, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Iwan Kurniawan, S.T., S.H.

Perincian biaya :

- | | |
|----------------------|------------------|
| 1. Pendaftaran | : Rp30.000,00 |
| 2. Biaya Proses/ATK | : Rp50.000,00 |
| 3. Panggilan | : Rp1.686.000,00 |
| 4. PNBP | : Rp50.000,00 |
| 5. Penyumpahan Saksi | : Rp20.000,00 |

Halaman 68 dari 69 Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Pwt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Biaya kirim surat	: Rp81.000,00
8. Meterai	: Rp10.000,00
9. Redaksi	: <u>Rp5.000,00</u>
Jumlah	: Rp1.937.000,00

(satu juta sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah)

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)