



**PUTUSAN**  
**Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Batulicin yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H. Kusma Yudha**, bertempat tinggal di Jln. Karang Jawa Gang Karang Anyar, RT/RW. 003/000, Desa/Kel. Barokah, Kec. Simpang Empat Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, Desa Baroqah, Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Kalimantan Selatan, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. Bank Panin**, bertempat tinggal di Jl. Transmigrasi, Kab Tanah Bumbu Provinsi Kalimantan Selatan, Kelurahan Kampung Baru, Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Kalimantan Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Toni Hamdani dan memberikan kuasa kepada Faruk B., S.H., LL.M., Inggraeni Ongkowitz, S.H., M.H., Lely, S.H., Febi Adie, S.H., Jeni Tridwiyanti, Siswanto, Leonardo Alim, S.H., yang masing-masing karyawan PT. Bank Pan Indonesia Tbk (PT.Bank Panin Tbk) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juni 2022 sebagai **Tergugat I**;
- 2. Pang Andreas Pangestu, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jln. Raya RT/RW.015/003 Batulicin, Kab. Tanah Bumbu, Kelurahan Batulicin, Batulicin, Kab. Tanah Bumbu, Kalimantan Selatan, sebagai **Tergugat II**;
- 3. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia C/q Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Selatan C/q Kantor Pertanahan Kota/kabupaten Tanah Bumbu**, bertempat tinggal di Jl. Dharma Praja,-Pd. Butun, Batu Licin, Kabupaten Tanah Bumbu, Kalimantan Selatan 72273, Kelurahan Gunung Tinggi, Batulicin, Kab. Tanah Bumbu, Kalimantan Selatan, dalam hal ini diwakili oleh I Wayan Sukiana, S.SiT., M.H., dan memberikan kuasa kepada Ahdi Fatmarifansyah, S.P., Julio Hutagaol,

*Halaman 1 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., Ramadhanur Kertaningrum, S.AP., Muhammad Haqqul Yakin, S.H., Nuryasin, S.Kom., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juni 2022, sebagai

**Tergugat III;**

- Otoritas Jasa Keuangan**, bertempat tinggal di Menara Radius Prawiro Lantai 2 Kompleks Perkantoran Bank Indonesia Jl. MH. Thamrin No. 2, Jakarta Pusat, Kelurahan Gambir, Gambir, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Wimboh Santoso, dan memberi kuasa kepada Suharjo, Ceceh Harianto, Gabriella Deklaratia Mitra Harefa, Restaria Fransisca H, Faiza Bestari Nooranda, Nugrahani Sulistyowati, Fernando Dairi, Wiana Laelaputri Chairunnisa, Fauzi Sain, Andika Prassetia, Hilmy Ramzy Rinaldy, Odhink Susanto, Dinda Tantri Adytya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juli 2022 sebagai **Tergugat IV;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batulicin pada tanggal 6 Juni 2022 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

H. Kusma Yudha, Laki-laki, Lahir di Sungai Tabuk tanggal 6 Oktober 1977, Alamat Jln. Karang Jawa Gang Karang Anyar, RT/RW. 003/000, Desa/Kel. Barokah, Kec. Simpang Empat Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, adalah Debitur / Konsumen dari PT. Bank Panin yang berkedudukan di Banjarmasin melalui Kantor Cabang di Batulicin, yang terkait dengan hutang piutang secara Rekening Koran, Jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan dengan pinjaman pokok sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas nama KUSMA YUDHA bin Akhmad Kusasi terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana

*Halaman 2 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 37/ Kampung Baru / 2010, yang dituangkan dalam perjanjian kredit baik yang dibuat di bawah tangan Surat Penegasan Persetujuan Kredit (SPPK) syarat dan ketentuan umum perjanjian yang dengan lampiran-lampirannya dan yang dibuat secara notariil berupa perjanjian Kredit No. 19 tanggal 22 Februari 2018, surat kuasa membebani hak tanggungan (SKMHT) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang diduga perjanjian tersebut melanggar Pasal 18 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

## I. Dengan ini mengajukan Perlawanan Eksekusi kepada:

1. PT. Bank Panin yang berkedudukan di Banjarmasin melalui Kantor Cabang PT. Bank Panin di Batulicin yang beralamat di Jl. Transmigrasi, Kab Tanah Bumbu Provinsi Kalimantan Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I
2. PANG ANDREAS PANGESTU, SH. M.Kn, adalah Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Batulicin, yang beralamat di Jln. Raya RT/RW.015/003 Batulicin, Kab. Tanah Bumbu yang selanjutnya di sebut sebagai TERGUGAT II
3. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c/q Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Selatan c/q Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten Tanah Bumbu yang beralamat di Jl. Dharma Praja,-Pd. Butun, Batu Licin, Kabupaten Tanah Bumbu, Kalimantan Selatan 72273, yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III
4. Otoritas Jasa Keuangan di Jakarta yang beralamat di Menara Radius Prawiro Lantai 2 Kompleks Perkantoran Bank Indonesia Jl. MH. Thamrin No. 2, Jakarta Pusat, yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV.

## II. Pokok Perkara dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

### A. Obyek Gugatan

- Sebidang Tanah dan Bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas nama KUSMA YUDHA bin Akhmad Kusasi terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 37/ Kampung Baru / 2010, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Batulicin.
- Perjanjian Kredit No. 19 tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat secara Notariil yang berlaku selama 12 (dua belas) bulan

### B. Dasar Hukum Gugatan

Halaman 3 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh



## 1. Undang-Undang Dasar 1945

- a) Pasal 5 ayat 2 yang berbunyi: Presiden menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya...
- b) Pasal 28 huruf d ayat (1) yang berbunyi: Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.
- c) Pasal 28 huruf g ayat (1) yang berbunyi: Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi
- d) Pasal 33 ayat 1 yang berbunyi:
  - (1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.

## 2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

### - Pasal 18

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
  - a) menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha,
  - b) menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
  - c) menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
  - d) menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran,
  - e) mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen,
  - f) memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa,

Halaman 4 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh



- g) menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
  - h) menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran
2. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausul baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
  3. Setiap klausul baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
  4. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausul baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.
    - Pasal 45 ayat 1setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.

### 3. Undang-Undang KUH Perdata

- Pasal 1365 yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian-kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".
- Pasal 1366 yang berbunyi: "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian dan kurang hati-hatinya".

### 4. Pasal 147 ayat (1) RBg dan juga Pasal 123 HIR

- Pasal 147 ayat (1) RBG yang berbunyi: (s.d.t. dg. S. 1932-13.) para pihak boleh dibantu atau diwakili oleh orang-orang yang secara khusus dan tertulis diberi kuasa untuk itu kecuali bila pemberi kuasa hadir sendiri, penggugat dapat memberi kuasa yang dinyatakan pada surat gugatan yang diajukan dan ditandatangani olehnya seperti dimaksud dalam ayat 1 pasal 142

*Halaman 5 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh*



atau sesuai dengan ayat 1 pasal 144 jika diajukan dengan lisan, dalam hal yang terakhir harus disebut pada catatan gugatan tersebut.

- Pasal 123 HIR yang berbunyi:

- 1) Kedua belah pihak, kalau mau, masing-masing boleh dibantu atau diwakili oleh seorang yang harus dikuasakannya untuk itu dengan surat kuasa khusus, kecuali pemberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatangani dan diajukan menurut Pasal 118 ayat (1) atau pada tuntutan yang dikemukakan dengan lisan menurut Pasal 120; dan dalam hal terakhir ini, itu harus disebutkan dalam catatan tentang tuntutan itu.
- 2) Pejabat yang karena peraturan umum dari pemerintah harus mewakili Negara dalam perkara hukum tidak perlu memakai surat kuasa khusus itu.
- 3) Pengadilan negeri berkuasa memberi perintah, supaya kedua belah pihak, yang diwakili oleh kuasanya pada persidangan, datang menghadap sendiri. Kekusaan itu tidak berlaku bagi pemerintah (gubernur jendral) (KUHPerd1793).

## 5. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan

- Pasal 22 yang berbunyi:

1. Dalam hal Pelaku Usaha Jasa Keuangan menggunakan perjanjian baku, perjanjian baku tersebut wajib disusun sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk digital atau elektronik untuk ditawarkan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan melalui media elektronik.
3. Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang digunakan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dilarang:
  - a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab atau kewajiban Pelaku Usaha Jasa Keuangan kepada Konsumen
  - b. Menyatakan bahwa Pelaku Usaha Jasa Keuangan berhak menolak pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh Konsumen atas produk dan atau layanan yang dipilih
  - c. Menyatakan pemberian kuasa dari Konsumen kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan, baik secara langsung

Halaman 6 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh



maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak atas barang yang diagunkan oleh Konsumen, kecuali tindakan sepihak tersebut dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan

- d. Mengatur tentang kewajiban pembuktian oleh Konsumen, jika Pelaku Usaha Jasa Keuangan menyatakan bahwa hilangnya kegunaan produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen, bukan merupakan tanggung jawab Pelaku Usaha Jasa Keuangan
- e. Memberi hak kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk mengurangi kegunaan produk dan/atau layanan atau mengurangi harta kekayaan Konsumen yang menjadi obyek perjanjian produk dan layanan
- f. Menyatakan bahwa Konsumen tunduk pada peraturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan yang dibuat secara sepihak oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dalam masa Konsumen memanfaatkan produk dan/atau layanan yang dibelinya dan/atau
- g. Menyatakan bahwa Konsumen memberi kuasa kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan atas produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen secara angsuran.

### III. Definisi-definisi

#### 1) Menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 menyebutkan:

- **Angka 1 yang berbunyi:** perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.
- **Angka 2 yang berbunyi:** "konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat baik bagi kepentingan diri sendiri keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan
- **Angka 3 yang berbunyi:** "pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang di dirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara republik Indonesia

Halaman 7 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh



baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

- **Angka 10 yang berbunyi:** "Klausul baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat syarat yang telah di persiapkan dan di tetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang di tuangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib di penuhi oleh konsumen.

**Pasal 2 menyebutkan:**

- Perlindungan Konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum dapat kami jabarkan sebagai berikut :
  - 1) ASAS MANFAAT mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan,
  - 2) ASAS Keadilan: partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil,
  - 3) ASAS KESEIMBANGAN memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual,
  - 4) ASAS KEAMANAN dan KESELAMATAN KONSUMEN: memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan;
  - 5) ASAS KEPASTIAN HUKUM: baik pelaku usaha maupun konsumen mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

**2) Menurut Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan**

Pasal 1 yang dimaksud dengan:

- Pasal 1 angka 1 yang berbunyi: Otoritas Jasa Keuangan, yang selanjutnya di singkat OJK, adalah lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan dari pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana di maksud dalam undang-undang ini.

*Halaman 8 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh*



- Pasal 1 angka 15 yang berbunyi: Lembaga Pembiayaan adalah Badan Usaha yang melakukan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan mengenai lembaga pembiayaan.
- Pasal 1 angka 2 yang berbunyi: Konsumen adalah Pihak-pihak yang menempatkan dananya dan/atau memanfaatkan pelayanan yang tersedia di Lembaga Jasa Keuangan antara lain Nasabah pada Perbankan, Pemodal di pasar modal, Pemegang polis pada perasuransian, dan peserta pada dana pensiun, berdasarkan peraturan perundang-undangan di Sektor Jasa Keuangan.

**IV. Adapun Gugatan Perlawanan yang diajukan berdasarkan pertimbangan sebagai berikut :**

1. Bahwa PENGGUGAT adalah nasabah Bank Panin
2. Bahwa PENGGUGAT adalah Konsumen yang mengalami penderitaan / kerugian yang ditimbulkan oleh Pelaku Usaha dalam hal ini atas pencantuman klausul baku yang dibuat secara notaris berupa Kredit Nomor 19 tanggal 22 Februari 2018 yang berlaku selama 12 (dua belas) bulan, dan yang dibuat secara dibawah tangan berupa Surat Penegasan Persetujuan Kredit (SPPK) syarat dan ketentuan umum perjanjian beserta lampiran-lampirannya yang di tandatangi antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT yang TERGUGAT I diwakili oleh Pimpinan Bank Panin KCU Banjarmasin.

A. Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 yang berbunyi:

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
  - a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
  - b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
  - c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
  - d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung, maupun tidak langsung untuk

*Halaman 9 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh*



melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;

- e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

2. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausul baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

3. Setiap klausul baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 dinyatakan batal demi hukum.

4. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausul baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

**B. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan**

- Pasal 22 yang berbunyi:

1. Dalam hal Pelaku Usaha Jasa Keuangan menggunakan perjanjian baku, perjanjian baku tersebut wajib disusun sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk digital atau elektronik untuk ditawarkan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan melalui media elektronik.
3. Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang digunakan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dilarang:
  - a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab atau kewajiban Pelaku Usaha Jasa Keuangan kepada Konsumen



- b. Menyatakan bahwa Pelaku Usaha Jasa Keuangan berhak menolak pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh Konsumen atas produk dan atau layanan yang dipilih
  - c. Menyatakan pemberian kuasa dari Konsumen kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan, baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak atas barang yang diagunkan oleh Konsumen, kecuali tindakan sepihak tersebut dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan
  - d. Mengatur tentang kewajiban pembuktian oleh Konsumen, jika Pelaku Usaha Jasa Keuangan menyatakan bahwa hilangnya kegunaan produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen, bukan merupakan tanggung jawab Pelaku Usaha Jasa Keuangan
  - e. Memberi hak kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk mengurangi kegunaan produk dan/atau layanan atau mengurangi harta kekayaan Konsumen yang menjadi obyek perjanjian produk dan layanan
  - f. Menyatakan bahwa Konsumen tunduk pada peraturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan yang dibuat secara sepihak oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dalam masa Konsumen memanfaatkan produk dan/atau layanan yang dibelinya dan/atau
  - g. Menyatakan bahwa Konsumen memberi kuasa kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan atas produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen secara angsuran.
3. Bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik sah atas Tanah dan Bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas nama KUSMA YUDHA bin Akhmad Kusasi, terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 37/ Kampung Baru / 2010, yang dikeluarkan oleh **TERGUGAT III** di Kabupaten Tanah Bumbu
4. Bahwa kepemilikan **PENGGUGAT** Sebidang Tanah dan Bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas

*Halaman 11 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh*



nama KUSMA YUDHA bin Akhmad Kusasi, terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 37/ Kampung Baru / 2010, yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III di Kabupaten Tanah Bumbu

Semuanya sesuai dengan ketentuan:

a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

- Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi: Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6
- Pasal 6 Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- Pasal 529

Yang dimaksud dengan besit adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantara orang lain, seakan-akan barang itu miliknya sendiri.

- Pasal 570

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

- Pasal 571

Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu. Di atas sebidang tanah, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang dikehendaknya, hal ini tidak mengurangi pengecualian-pengecualian tersebut dalam Bab IV dan VI buku ini. Di bawah tanah itu ia boleh membangun dan menggali sesuka hatinya dan mengambil semua hasil yang diperoleh dari galian itu, hal ini tidak mengurangi perubahan perubahan dalam perundang-undangan dan peraturan pemerintah

*Halaman 12 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh*



tentang pertambahan, pengambilan barang, dan barang-barang semacam itu.

Sebagaimana data yang ada di **TERGUGAT III**

5. Bahwa dalam hak milik telah dikenal dua asas, yaitu:
  - a. asas "***Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet***", artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai.
  - b. asas "***Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest***", artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan subjeknya.
6. Bahwa mengenai jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah terdapat penegasannya lebih lanjut yaitu melalui suatu mekanisme yang dinamakan "Pendaftaran Tanah" atau "***Recht Kadaster***"
7. Bahwa sebagaimana Pasal 1 angka (1) Ketentuan Umum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya. bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
8. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut terdapat 2 macam asas hukum, yaitu:
  - a. Asas itikad baik, yaitu bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik
  - b. Asas nemo plus yuris, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.
9. Bahwa terhadap Kepemilikan tersebut kemudian PENGUGAT mengajukan Permohonan Kredit kepada TERUGAT I dan atas permohonan tersebut disetujui oleh TERGUGAT I dengan mengirim surat

Halaman 13 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln



berupa Surat Penegasan Persetujuan Kredit (SPPK) kepada PENGGUGAT

10. Bahwa kemudian setelah PENGGUGAT menerima Surat Penegasan Persetujuan Kredit (SPPK) tersebut antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I menghadap pada TERGUGAT II, untuk menandatangani Perjanjian Kredit yang dibuat oleh TERGUGAT II, dipersiapkan sebelum adanya suatu perjanjian itu terjadi (dalam bentuk klausul baku). Dan kemudian Para Pihak antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I menandatangani Perjanjian Kredit No. 19 tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat secara notariil di Batulicin dihadapan TERGUGAT II
11. Bahwa selain menandatangani Perjanjian Kredit No. 19 tanggal 22 Februari 2018, PENGGUGAT juga menandatangani Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) No. 482/2018 tanggal 19 Juli 2018 secara Notariil dan juga secara dibawah tangan menandatangani syarat dan ketentuan umum perjanjian dan segala lampiran-lampirannya.
12. Bahwa Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) No. 482/2018 tanggal 19 Juli 2018 adalah sebagai dasar untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada: TERGUGAT III sehingga terbitlah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 548/ 2018 tanggal 3 Agustus 2018.
13. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 548/ 2018 tanggal 3 Agustus 2018, TERGUGAT II melakukan pendaftaran Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) pada: TERGUGAT III, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00623/ 2018 tanggal 20 Agustus 2018 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III dan ditandatangani oleh **IZHAR, S.H.** sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).
14. Bahwa atas wewenang yang diberikan oleh Undang-Undang tersebut TERGUGAT III melakukan MAL ADMINISTRASI dengan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00623/ 2018 tanggal 20 Agustus 2018, yang dalam proses pendaftaran tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam pasal 13 ayat (2) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi: "Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib



mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan".

15. Bahwa setelah PENGGUGAT teliti ternyata TERGUGAT III telah melakukan MAL ADMINISTRASI adapun MAL ADMINISTRASI yang dilakukan oleh TERGUGAT III adalah sebagai berikut:

- Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) adalah termasuk dengan perbuatan yang dilarang oleh:

- a) Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 ayat (1 huruf h).
- b) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, pasal 22 ayat (3) huruf g

Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT), merupakan suatu perjanjian, perjanjian wajib memenuhi syarat subjektif atau objektif sahnyanya perjanjian Menurut disebutkan 1320 KUH Perdata sahnyanya Perjanjian adanya 4 (empat) syarat.

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 548/ 2018 tanggal 3 Agustus 2018 yang dibuat oleh TERGUGAT II ditentukan berdasarkan Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) No. 482/2018 tanggal 19 Juli 2018, yang ditandatangani oleh Para Pihak antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I di Batulicin pada saat menandatangani Akad Kredit, sehingga dengan demikian karena Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat berdasarkan Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) adalah suatu perbuatan yang dilarang oleh Undang-Undang maka Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 548/ 2018 tanggal 3 Agustus 2018 yang dibuat oleh TERGUGAT II adalah Cacat Hukum.

- Dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00623/ 2018 tanggal 20 Agustus 2018, dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT III di Kabupaten/kota Tanah Bumbu berdasarkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang Cacat Hukum, maka dengan demikian walaupun dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00623/ 2018 tanggal 20 Agustus 2018 telah terdapat irah-irah "DEMI KEADILAN

*Halaman 15 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh*



BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", tidak serta merta TERGUGAT I dapat melakukan Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan dalam pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

16. Bahwa TERGUGAT I dengan PENGGUGAT mempunyai hubungan hukum dengan Perjanjian Kredit baik yang dibuat dibawah tangan berupa Surat Penegasan Persetujuan Kredit (SPPK), Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian, dan yang dibuat secara notariil yaitu Perjanjian Kredit No 19 tanggal 22 Februari 2018, yang dibuat secara sepihak dan ditandatangani antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I diduga melanggar Undang Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 ayat (1) huruf h juncto pasal 62 ayat (1) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, pasal 22 ayat (3) huruf g, sehingga dengan demikian perjanjian tersebut tidak mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana disebutkan dalam pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

17. Bahwa dengan demikian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dikembalikan pada posisi semula dan dibuat suatu perjanjian baru yang tidak melanggar hukum, diawasi oleh TERGUGAT IV dan diberi hak untuk melakukan pengawasan peringatan dan saksi apabila TERGUGAT I melakukan pelanggaran terhadap Undang-undang Maupun Peraturan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia.

18. Bahwa dikarenakan terjadi Perjanjian Kredit No. 19 tanggal 22 Februari 2018, Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) No. 482/2018 tanggal 19 Juli 2018, Akta Pembelian Hak Tanggungan (APHT) No. 548/2018 tanggal 3 Agustus 2018, adalah Cacat Hukum, tidak Sah dan tidak mempunyai Kekuatan Hukum yang mengikat maka dengan demikian Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00623/ 2018 tanggal 20 Agustus 2018 yang dikeluarkan TERGUGAT III di batulicin menjadi tidak Sah pula dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

*Halaman 16 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln*



19. Bahwa TERGUGAT I Untuk dapat melakukan eksekusi Hak tanggungan yang didasarkan pada Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tetap di perlukan adanya FIAT dari ketua Pengadilan Negeri Batulicin Berdasarkan dengan Surat hak Tanggungan (SHT) yang cacat Hukum maka Perbuatan Hukum TERGUGAT 1 yang dilakukan tidak menghormati Proses Sidang dan Perbuatan Hukum dan TERGUGAT I yang demikian dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
20. Bahwa TERGUGAT I untuk dapat melakukan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, dan pelaksanaan Eksekusi bagaimana disebutkan didalam pasal 20 undang-undang Nomor 4 tahun 1996 yang Berbunyi:
- 1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan
    - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
    - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
  - 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
  - 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
  - 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
  - 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan

*Halaman 17 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln*



pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

21. Bahwa untuk lebih jelasnya dapat kami sampaikan tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual langsung objek hak tanggungan (pasal 6 UUHT) tidak sah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 30 Januari 1986 nomor 3210/K/Pdt/1984 yang tidak membenarkan penjualan oleh kreditor melalui lelang tanpa adanya fiat dari Pengadilan Negeri setempat. Dalam putusan tersebut, dikemukakan oleh pemohon kasasi bahwa pelelangan dilakukan dengan parate eksekusi, tetapi MA Republik Indonesia mempertimbangkan "Bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akte hipotek dengan memakai kepala "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan pengadilan, seharusnya dilaksanakan atas perintah dari pimpinan Ketua Pengadilan Negeri apabila tidak terdapat perdamaian pelaksanaan. Setelah berlakunya UUHT, dalam praktek keentuan pasal 6 tetap harus memenuhi syarat antara lain:

- a) Tetap diperlukan adanya fiat dari Ketua Pengadilan Negeri (berdasarkan petunjuk MA dalam buku II MA Republik Indonesia tahun 1994 halaman 143, yang menyatakan eksekusi harus atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dimana ketentuan ini diberlakukan juga terhadap eksekusi hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Putusan MA nomor 3201/K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 dan
- b) Jika tidak ada fiat dari Ketua Pengadilan Negeri, kantor lelang mensyaratkan agar ada persetujuan harga limit lelang dari pemberi hak tanggungan kecuali ia sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan harus ada surat pernyataan dari pemegang hak tanggungan untuk bertanggung jawab bila ada gugatan di kemudian hari.
- c) Bahwa dalam Yurisprudensi perkara nomor 286/Pdt/1374/PT.Mdn dimana Pihak Penggugat dikabulkan petitumnya oleh Pengadilan Tinggi Medan, hakim berpendapat bahwa klausul perjanjian kredit yang memberikan kewenangan kepada bank /kreditur untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian sebelum waktunya telah menempatkan posisi bank/kreditur sebagai pihak yang lebih kuat dari debiturnya,

*Halaman 18 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln*



maka hal tersebut bertentangan dengan iktikad baik yang dalam pasal 1338 KUHPerdara sangat menyinggung rasa keadilan masyarakat.

22. Bahwa dalam Yurisprudensi perkara nomor 286/Pdt/1374/PT.Mdn dimana Pihak PENGGUGAT dikabulkan petitumnya oleh Pengadilan Tinggi Medan, hakim berpendapat bahwa klausul perjanjian kredit yang memberikan kewenangan kepada bank /kreditur untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian sebelum waktunya telah menempatkan posisi bank/kreditur sebagai pihak yang lebih kuat dari debiturnya, maka hal tersebut bertentangan dengan iktikad baik yang dalam pasal 1338 KUHPerdara sangat menyinggung rasa keadilan masyarakat.
23. Bahwa apabila TERGUGAT I tetap melakukan Eksekusi terhadap objek jaminan berupa Sebidang Tanah dan Bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas nama KUSMA YUDHA bin Akhmad Kusasi, terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 37/ Kampung Baru / 2010, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Batulicin adalah tidak menghormati proses persidangan dan dilakukan tanpa adanya perintah/Fiat ketua Pengadilan Negeri Batulicin Perbuatan TERGUGAT I dapat dikategorikan dalam Perbuatan Melawan Hukum
24. Bahwa perintah Kepada TERGUGAT III untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai syarat untuk melakukan lelang di ajukan pada instansi terkait (KPKNL)
25. Bahwa TERGUGAT III telah melakukan dan atau Menjalankan Peraturan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam pasal 28, 29, 30 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK)
26. Bahwa Perintah Kepada TERGUGAT III untuk melakukan Blokir terhadap (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas nama KUSMA YUDHA bin Akhmad Kusasi, terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 37/ Kampung Baru / 2010, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Batulicin, penundaan Blokir tersebut sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 45 ayat (1) yang Berbunyi;

*Halaman 19 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln*



- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:
  - a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
  - b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2)
  - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran per-alihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
  - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan
  - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan; bersangkutan;
  - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh yang putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
  - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan
- (2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu
- (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

27. Bahwa TERGUGAT III tidak melakukan tindakan dan atau melakukan evaluasi atas perbuatan TERGUGAT I sehingga merugikan PENGGUGAT. terbukti dengan tidak adanya Program Evaluasi yang bisa dilihat dalam bentuk berbagai jurnal atau Website TERGUGAT III sehingga diduga TERGUGAT II melukan pembiaran yang dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum.

28. Bahwa definisi Perbuatan Melawan Hukum adalah :

- a. Ada Perbuatan

Untuk dapat diklarifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum suatu perbuatan harus memenuhi unsur adanya pelanggaran yang

*Halaman 20 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln*



dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih yang mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian ada perbuatan diartikan melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Tidak melakukan langkah langkah penyelamatan yaitu Restrukturisasi yang di amanatkan oleh Peraturan Bank Indonesia malah melakukan lelang terbuka yang terkesan tergesa gesa sehingga Tergugat memenuhi unsur melakukan perbuatan

b. Ada Kesalahan

Suatu perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih untuk dapat dimasukkan kedalam klasifikasi perbuatan melawan hukum, maka suatu perbuatan harus mengandung unsur adanya kesalahan.

c. Ada Kerugian

Suatu perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih jika telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut diatas yaitu adanya perbuatan melawan hukum dan adanya kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih serta telah mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian, maka sudah dapat dipastikan bahwa perbuatan tersebut masuk dalam klasifikasi perbuatan melawan hukum, sehingga pelakunya dapat dituntut telah melakukan perbuatan

d. Ada Hubungan Kausal

Yang dimaksud hubungan kausal adalah hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkannya sangatlah erat tidak bisa dipisah pisahkan. Bahwa dengan diajukan permohonan lelang apabila terjual akan sangat merugikan PENGUGAT

29. Bahwa TERGUGAT IV adalah Lembaga Negara yang dibentuk berdasarkan UU nomor 21 tahun 2011 yang berfungsi menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan. Otoritas Jasa Keuangan, adalah lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan.

30. Bahwa tujuan Lembaga TERGUGAT IV selaku Otoritas Jasa Keuangan pasal 6 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 adalah melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan terhadap:

*Halaman 21 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln*



- a. kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan;
- b. kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal; dan
- c. kegiatan jasa keuangan di sektor perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya

31. Bahwa telah jelas tugas Lembar TERGUGAT IV Pada poin pertama adalah mengawasi jasa keuangan di Sektor Perbankan.

32. Bahwa untuk melaksanakan tugas pengaturan, Otoritas Jasa keuangan mempunyai wewenang tetapi tidak melakukan Fungsinya secara baik, tidak memiliki Progres dan program penindakan dengan memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini mohon ke hadapan Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Batulicin untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM PROVISI**

Memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk tidak melakukan pelelangan Eksekusi Objek Jaminan berupa tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas nama KUSMA YUDHA bin Akhmad Kusasi, terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 37/ Kampung Baru / 2010, yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT 1, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum,
3. Menyatakan TERGUGAT I TERGUGAT III dan TERGUGAT IV melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK)
4. Menyatakan BATAL DEMI HUKUM Perjanjian Kredit No. 19 tanggal 22 Februari 2018
5. Menyatakan TERGUGAT 1, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV membayar secara tanggung renteng secara materil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sesuai yang diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.



6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi dari TERGUGAT.
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV untuk membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya gugatan ini.
9. Memerintahkan TERGUGAT III untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) terhadap (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas nama KUSMA YUDHA bin Akhmad Kusasi, terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan.
10. Memerintahkan TERGUGAT III untuk melakukan Blokir terhadap (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas nama KUSMA YUDHA bin Akhmad Kusasi, terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan.

Atau jika Ketua **Pengadilan Negeri Batulicin cq. Yang Mulia Majelis Hakim** yang mengadili perkara ini mempunyai pertimbangan lain atas putusan, mohon diputus seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap sendiri, untuk Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV datang menghadap kuasanya yang sah sedangkan untuk Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 7 Juni 2022 dan 29 Juni 2022 Tergugat II telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, maka Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

*Halaman 23 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Denico Toschani, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Batulicin, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

### **1. Gugatan tidak jelas dan kabur (obscur libel)**

#### *a. Gugatan kabur alasan gugatan tidak focus (bias)*

- Pada posita dan potitum gugatan butir ke.5 adalah tuntutan untuk membayar secara tanggung renteng dengan mendasarkan pada Undang-Undang No.8 tentang Perlindungan Konsumen, akan tetapi pada posita dan potitum lainnya objek tuntutan gugatan didasarkan pada bidang tanah yang notabene objek Hak Tanggungan yang diikat dalam perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian kredit.
- Hal-hal yang diatur dalam UU No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah tentang segala sesuatu yang berkenaan dengan hubungan hukum antara konsumen dengan pelaku usaha, sedangkan mengenai bidang tanah yang menjadi jaminan utang atas perjanjian kredit adalah hubungan hukum utang-piutang dengan jaminan antara kreditur dengan debitur yang tunduk pada Buku ke.III KUHPerdata tentang perikatan khususnya pasal 1338 KUHPerdata, UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No.10 tahun 1998, UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan TIDAK bisa diterapkan UU No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Dengan demikian hal-hal yang dijadikan dasar dan alasan hukum tuntutan gugatan menjadi tidak focus dan sangat bias, yang karena itu gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

#### *b. Gugatan kabur karena alasan hukum yang komulatif*

- Alasan gugatan sebagaimana dikemukakan dalam posita gugatan mendasakan pada UU No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan

Halaman 24 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh



Konsumen, sedangkan pada posita lainnya mengemukakan hal yang berkenaan dengan pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- Subjek dan objek maupun hubungan hukum dan akibatnya yang diatur dalam UU No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memiliki konstruksi yang berbeda dengan hal-hal yang berkenaan dengan subjek dan objek maupun hubungan hukum yang berbeda, sehingga dalam gugatan terdapat **komulasi** permasalahan dan alasan hukum serta aturan hukum yang dijadikan dasar gugatan yang berbeda. Dan hal ini menjadikan tidak jelasnya arah dan dasar gugatan, yang karena itu menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

## 2. Gugatan salah sasaran pihak (*error in persona*)

- Gugatan Penggugat adalah tentang perbuatan melawan hukum akibat dari hubungan hukum perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Bumbu dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) bukanlah pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut, karena itu Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang notabene **tidak terlibat** dalam Akta Perjanjian Kredit **tidak dapat** didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini.
- Dan oleh karena itu didudukkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Bumbu, dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang notabene **tidak terlibat** dalam Akta Perjanjian Kredit didudukkan sebagai Tergugat III dan Tergugat IV dalam perkara, adalah berlebihan dalam mendudukkan pihak (*error in persona*).
- Satu dan lain hal bahwa tentang kedudukan dan peranan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam perkara ini ternyata **tidak dijelaskan tentang hal tindakan dan perbuatan apa yang dilakukannya** berkenaan dengan hal-hal yang dijadikan alasan utama gugatan. Hal ini memperjelas bahwa didudukkannya Tergugat III, dan Tergugat IV adalah salah sasaran pihaknya (*error in persona*).

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, eksepsi Tergugat I sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Halaman 25 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln



## DALAM PROVISI

1. Bahwa hal-hal yang dimuat dalam eksepsi tersebut diatas, mohon agar dianggap dimuat dalam provisi ini sebagai bagian yang tak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat I menolak tegas terhadap tuntutan secara provisi yang dikemukakan Penggugat dalam potitum gugatannya secara keseluruhan, karena
  - a. Tidak ada hal-hal yang dapat dijadikan alasan dalam tuntutan provisinya
  - b. Tidak ada alasan yang **mendesak yang bersifat eksepsional** yang dapat dijadikan alasan tuntutan secara provisi.
  - c. Tidak ada dasar hukum yang kuat yang mendasari gugatan Penggugat.
3. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, tuntutan provisi sangat tidak beralasan hukum, dan karena itu mohon agar tuntutan provisi tersebut ditolak seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dan Provisi juga dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat I menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Penggugat secara keseluruhan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuiinya.
3. Diakui dalam gugatan bahwa Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I yang diikuti dengan perjanjian jaminan atas bidang tanah terletak di Desa Kampung Baru, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu, Kalimantan Selatan, Sertifikat Hak Milik 07769/Desa Kampung Baru.
4. Bahwa fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat tersebut dalam bentuk Pinjaman Rekening Koran (PRK) diikat dalam Akta Perjanjian Kredit No.19 tanggal 22 Pebruari 2018 dibuat oleh dan dihadapan Pang Andreas Pangestus SH. MKn, notaris di Kabupaten Tanah Bumbu, sedangkan untuk perjanjian jaminan diikat dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.482/2018 tanggal 19 Juli 2018 dibuat oleh dan dihadapan Pang Andreas Pangestu, SH.Mkn, notaris di Kabupaten Tanah Bumbu.
5. Dengan demikian Penggugat telah terikat dan mengikatkan diri dalam perjanjian kredit yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit No.19 tanggal 22 Pebruari 2018 dibuat oleh dan dihadapan Pang Andreas Pangestus SH. Mkn, notaris di Kabupaten Tanah Bumbu, dan terikat dalam perjanjian

Halaman 26 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh



pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik 07769/Desa Kampung Baru sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 KUHPerduta dan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

**Pasal 1338 KUHPerduta**

*“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”*

*Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”*

6. Bahwa oleh karena Penggugat telah terikat dan mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dan perjanjian jaminan Hak Tanggungan, maka hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan **hukum utang-piutang** dengan jaminan yang segala sesuatu dan akibat hukumnya itu tunduk pada ketentuan pasal 1338 KUHPerduta dan ketentuan dalam Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
7. Bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.482/2018 tanggal 19 Juli 2018 dibuat oleh dan dihadapan Pang Andreas Pangestu, SH.Mkn, notaris di Kabupaten Tanah Bumbu, dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No.548/2018 tanggal 3 Agustus 2018 PPAT Pang Andreas Pangestu SH.Mkn, yang selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.00623/2018 tanggal 20 Agustus 2018 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Bumbu atas tanah Sertifikat Hak Milik 07769/Desa Kampung Baru dengan memakai irah-irah *“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”*
8. Bahwa proses Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah Sertifikat Hak Milik 07769/Desa Kampung Baru tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang diatur Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Jo pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997

**Pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 tahun 1997**

Halaman 27 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh



*“Ketentuan Pendaftaran Hak Tanggungan **harus dilaksanakan** oleh Kantor Pertanahan walaupun pengiriman berkas oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan, dan keterlambatan pendaftaran mengakibatkan tertundanya Hak Tanggungan tersebut lahir, namun **tidak mempengaruhi keabsahan APHT yang didaftarkan***

9. Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat sebagaimana dikemukakan pada butir ke.12, 13, 14, 15, 18 posita gugatannya yang menganggap bahwa penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan No.00623/2018 tanggal 20 Agustus 2018 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.548/2018 tanggal 19 Juli 2018 cacat hukum dan tidak sah karena terdapat mal administrasi yang dilakukan Tergugat III akibat keterlambatan waktu pengiriman Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), haruslah ditolak karena sekalipun jika terjadi keterlambatan pengiriman Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pembebanan Hak Tanggungan tersebut **tetap sah dan berkekuatan hukum** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ***pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.***

10. Pendaftaran Hak Tanggungan yang melebihi batas waktu di Kantor Badan Pertanahan (BPN) **tetap bisa diterima oleh BPN** sesuai dengan ketentuan Pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa

*“Ketentuan Pendaftaran Hak Tanggungan **harus dilaksanakan** oleh Kantor Pertanahan walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan”.*

*“Keterlambatan pendaftaran mengakibatkan tertundanya Hak Tanggungan tersebut lahir, **namun tidak mempengaruhi keabsahan APHT yang didaftarkan**”.*

11. Pasal 14 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memaksai irah-irah *“Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa”* itu **mempunyai kekuatan EKSEKUTORIAL yang sama dengan putusan Pengadilan** yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Halaman 28 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln



12. Dan dalam pasal 6 dan pasal 20 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa “ *Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut* “
13. Dengan demikian bahwa hubungan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, adalah **hubungan hukum perikatan** yang diikat dalam Perjanjian Kredit antara debitor dengan kreditur yang mengikat sebagaimana dimaksud buku III KUHPerdata tentang perjanjian yaitu pasal 1338 KUHPerdata dan ketentuan khusus mengenai perbankan yang diatur dalam UU No.7 tahun 1992 tentang perbankan, dan BUKAN hubungan antara konsumen dengan pelaku usaha. Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen itu **TIDAK MEMILIKI RELEVANSI** dan **TIDAK DAPAT diterapkan** terhadap suatu perjanjian kredit, dan juga tidak dapat dijadikan parameter terhadap perbuatan hukum dalam yang diikat dalam perjanjian kredit
14. Oleh karena hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah **hubungan hukum hutang piutang** antara kreditur dengan debitor, maka hubungan hukum tersebut **BUKAN hubungan konsumen** dengan pelaku usaha sebagaimana dimaksud Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan juga **TIDAK dapat dikwalitaskan** sebagai hubungan konsumen dan produsen.
15. Bahwa tentang hal hubungan hukum utang-piutang yang diikat dalam surat perjanjian kredit itu **bukan** merupakan sengketa konsumen dipertegas dalam putusan-putusan Mahkamah Agung RI yang telah menjadi Yurisprudensi tetap sebagaimana tersebut dalam

**Putusan Mahkamah Agung RI No.824 K/Pdt.Sus/20120 tanggal 1 Pebruari 2011**

*“ bahwa hubungan hukum utang-piutang yang diikat dalam surat perjanjian kredit bukan merupakan sengketa konsumen yang dimaksud UU No.8 tahun 1999”*

**Putusan Mahkamah Agung RI No.3091 K/Pdt/2010 tanggal 20 April 2011**



*“apabila prosedur standar dari Bank untuk perjanjian kredit sudah terpenuhi, dan perjanjian kredit telah ditanda tangani para pihaknya dan dibitur telah menikmati fasilitas kreditnya, maka secara implisit debitur telah menerima semua syarat yang ditetapkan Bank, dan **UU tentang perlindungan konsumen tidak memiliki relevansi terhadap hubungan hukum yang diikat dalam perjanjian kredit**”.*

16. Dengan demikian alasan gugatan dengan mendasarkan pada Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen dalam hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah tidak beralasan, dan haruslah ditolak.

17. Dengan demikian tuntutan-tuntutan gugatan Penggugat tidak memiliki alasan hukum yang kuat, dan karena itu cukup alasan agar tuntutan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum tersebut diatas seluruhnya, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk mengambil putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat seluruhnya

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

➤ **DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Tergugat III membantah semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatan *a quo*, kecuali terhadap hal-hal yang diakui tegas oleh Tergugat III.
2. Tentang Kewenangan Absolut  
Bahwa apabila mencermati gugatan perkara *a quo*, dapat diketahui bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat III melakukan maladministrasi terhadap penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga Tergugat III berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Batulicin secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, sebab masalah



maladministrasi adalah masalah yang secara *de jure* merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin. Dengan demikian, gugatan *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvalijkeverklaard*).

### 3. *Error In Persona*

Bahwa terhadap gugatan perkara *a quo*, Penggugat telah salah menarik Tergugat III ke dalam persidangan dikarenakan Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) antara Penggugat dan Tergugat I.

### 4. Gugatan Kabur (*obscuur libel*)

Bahwa Penggugat keliru dalam meletakkan Obyek Gugatan, dalam hal ini Obyek Gugatan Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 02769, sementara Sertipikat Hak Milik Nomor 02769 telah dilakukan penyesuaian Nomor Sertipikat dan sekarang menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 07769.

Dari uraian tersebut di atas, telah patut secara hukum gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvalijkeverklaard*).

### ➤ **DALAM PERKARA :**

1. Bahwa benar terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Bumbu, Sertipikat Hak Milik Nomor 02769 (sekarang menjadi nomor 07769) atas nama Kusma Yudha Bin Akhmad Kusasi yang terletak di Desa Kampung Baru, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu;
2. Bahwa benar terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Bumbu, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00623/2018 atas nama Pemegang Hak PT. Bank Pan Indonesia Tbk. berkedudukan di Jakarta Pusat Cabang Batulicin terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 07769 atas nama Kusma Yudha Bin Akhmad Kusasi;
3. Bahwa dalam Pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00623/2018 telah sesuai dengan ketentuan Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15 dan Pasal 16 Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda - Benda yang berkaitan dengan Tanah *jo*. Pasal 114 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan



Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

4. Bahwa Penggugat telah salah menafsirkan 7 (tujuh) hari kerja yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 13 Ayat (2) Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda - Benda yang berkaitan dengan Tanah, dimana APHT Nomor 548/2018 ditandatangani pada hari Jum'at tanggal 3 Agustus 2018 dan telah diserahkan APHT Nomor 548/2018 beserta warkah lain yang diperlukan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan kepada Tergugat III oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan pada tanggal 13 Agustus 2018 sebagaimana tercatat pada Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 16557/2018;
5. Bahwa terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 482/2018, Tergugat III tidak mempunyai kewenangan untuk menguji kebenaran materiil dokumen tersebut.

Atas dasar dalil dan alasan di atas, maka dengan segala kerendahan hati, Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus perkara ini dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat IV melalui kuasanya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### A. GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT IV ADALAH SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)

1. Bahwa secara keseluruhan permasalahan dalam gugatan ini terkait dengan perjanjian kredit yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I (halaman 8 gugatan), yang mana Tergugat IV sama sekali tidak terkait dalam perjanjian tersebut.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 *jo.* Pasal 1338 *jo.* Pasal 1340 KUHPerdata, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.
3. 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*

Halaman 32 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh



*Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, hlm. 115)*

4. 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...”
5. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Tergugat IV 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.
6. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Tergugat IV dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Tergugat IV dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*).
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Tergugat IV telah salah alamat (*error in persona*), selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**B. GUGATAN PERKARA A QUO KURANG PIHAK KARENA PERMASALAHAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT MERUPAKAN KEWENANGAN KEMENTERIAN DI BIDANG PERDAGANGAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menggunakan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU PK) sebagai dasar hukum menggugat perkara *a quo* (halaman 3 gugatan).
2. Bahwa dapat Tergugat IV sampaikan kepada Majelis Hakim, pengawasan berdasarkan UU PK dilakukan oleh menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang perdagangan sebagaimana diatur dalam ketentuan sebagai berikut: Pasal 30 ayat (1)

*Halaman 33 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln*



*“Pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen serta penerapan ketentuan peraturan perundang-undangannya diselenggarakan oleh pemerintah, masyarakat, dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat.”*

Pasal 30 ayat (2)

*“Pengawasan oleh pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Menteri dan/atau menteri teknis terkait.”*

Pasal 1 angka 13

*“Menteri adalah menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang perdagangan.”*

3. Bahwa Tergugat IV adalah lembaga yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan di Sektor Jasa Keuangan berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebutkan UU OJK) (*vide* Pasal 1 angka 1 UU OJK).
4. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan ketentuan tersebut di atas, sudah jelas bahwa Tergugat IV tidak memiliki wewenang untuk melakukan pengawasan berdasarkan UU Perlindungan Konsumen.
5. Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat dengan mendasarkan pada UU PK kurang pihak karena tidak melibatkan Kementerian di bidang perdagangan yang melakukan pengawasan sebagaimana diatur dalam UU PK. Dengan demikian, terbukti Tergugat IV tidak ada kaitannya dengan permasalahan Penggugat dengan Tergugat I yang lain dan sudah selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil Tergugat IV yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat IV menolak semua dalil Penggugat kepada Tergugat IV kecuali yang diakui secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat IV adalah lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK) sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1.
4. Bahwa ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan OJK berdasarkan UU OJK telah ditentukan pada Pasal 5 jo. pasal 6 jo. Pasal 8 jo. Pasal 9 UU OJK.
  5. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa ruang lingkup pengawasan Tergugat IV dilakukan terhadap kegiatan di dalam sektor jasa keuangan (sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 5 jjs. Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 huruf a dan b UU OJK), yang masing-masing pada sektor jasa keuangan dimaksud memiliki undang-undang tersendiri (antara lain: di sektor Perbankan didasarkan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Pelaksanaannya).
  6. Bahwa dapat Tergugat IV sampaikan kepada Majelis Hakim, dalam pelaksanaan kegiatan pemberian kredit, ketentuan hukum yang berlaku pada saat perjanjian kredit dibuat oleh Peggugat dan Tergugat I, yaitu 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 (SK Dir SOP Bank) sebelum 12 Juli 2017.
  7. Bahwa ketentuan dalam SK Dir SOP Bank tersebut kemudian dicabut dan diganti dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum (POJK SOP Bank) sejak 12 Juli 2017.
  8. Baik berdasarkan SK Dir SOP Bank maupun POJK SOP Bank, diatur bahwa bahwa bank wajib memiliki *Standard Operating Procedure* (SOP) pemberian kredit (pembiayaan) 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 (*vide* Pasal 1 SK Dir dan Pasal 2 POJK SOP Bank).
  9. Bahwa dengan demikian terkait pemberian kredit, Tergugat IV tidak terlibat secara langsung pada kegiatan operasional perbankan sehari-

Halaman 35 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh



hari (*day to day operation*) atas setiap hubungan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya.

10. Bahwa adapun terkait dengan kebijakan restrukturisasi kredit, telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (POJK Kualitas Aset).
11. Bahwa restrukturisasi kredit dilakukan oleh Bank dengan memenuhi kriteria tertentu dan wajib memperhatikan prinsip objektivitas, independensi, menghindari benturan kepentingan, dan kewajaran (*vide* Pasal 53 jis Pasal 54 jis Pasal 55 POJK Kualitas Aset).
12. Bahwa perlu Tergugat IV informasikan pula kepada Yang Mulia Majelis Hakim, Bank wajib memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai restrukturisasi kredit sehingga restrukturisasi kredit pada prinsipnya merupakan kewenangan Tergugat I (*vide* Pasal 57 ayat (1) POJK Kualitas Aset).
13. Bahwa perlu Tergugat IV informasikan pula kepada Majelis Hakim, dalam hal Penggugat sebagai konsumen merasa dirugikan oleh tindakan sebuah lembaga jasa keuangan, maka Tergugat IV menyediakan mekanisme perlindungan konsumen yang pengaturannya telah dituangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK Perlindungan Konsumen) 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 (untuk selanjutnya disebut POJK Layanan Konsumen) dan POJK 18/POJK.07/2018 tentang Layanan Pengaduan Konsumen di Sektor Jasa Keuangan (POJK Layanan Pengaduan Konsumen).
14. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan OJK tersebut, Pelaku Jasa Keuangan (*in casu* Tergugat I) 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) dan wajib menerima dan mencatat setiap Pengaduan oleh Konsumen (*vide* Pasal 7 ayat (1) POJK Layanan Pengaduan Konsumen).
15. Bahwa dalam hal, Konsumen tidak puas terkait penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan maka Tergugat IV

Halaman 36 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln



menyediakan layanan upaya penyelesaian bagi pengaduan yang berindikasi sengketa dan/atau pelanggaran ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan (*vide* Pasal 9 POJK Layanan Pengaduan Konsumen).

16. Dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK Perlindungan Konsumen, Otoritas Jasa Keuangan (*in casu* Tergugat IV) tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (*vide* Pasal 10 ayat (4) huruf c POJK Layanan Konsumen).
17. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Tergugat IV melaksanakan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan peraturan serta ketentuan yang berlaku, sehingga sudah selayaknya gugatan sepanjang terhadap Tergugat IV ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
18. Bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta dan ketentuan-ketentuan hukum tersebut di atas, terbukti bahwa dalil Penggugat adalah tidak berdasar dan keliru sehingga mohon Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menolak seluruh dalil Penggugat terhadap Tergugat IV dan sudah sepatutnya Tergugat IV dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas *point d'interest point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan
19. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan yang telah disampaikan sebelumnya, terbukti bahwa Tergugat IV telah melakukan tugas dan fungsinya dengan baik serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi:**

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Tergugat IV tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

#### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Tergugat IV atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Tergugat IV tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV dan mengeluarkan Tergugat IV dari perkara *a quo*;

Halaman 37 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln



3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

atau

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 6 September 2022, dan selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan Duplik tanggal 13 September 2022;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan absolut yang diajukan oleh Tergugat III, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela dengan amar sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menolak eksepsi Tergugat III mengenai kewenangan absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln;
3. Menanggungkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 2769 an. Kusma Yudha bin Akhmad Kusasi, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari asli Surat Nomor 763/BAJ/EXT/22 Surat Penyelesaian Kewajiban (Pemberitahuan Lelang) tertanggal 18 Mei 2022, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy dari asli Persetujuan fasilitas Kredit pinjaman rekening Koran (PRK) No. 0042/SPPK/PRK/18 tertanggal 19 Februari 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy dari asli Persetujuan Perjanjian kredit No. 19 tanggal 22 Pebruari 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan PANG ANDREAS PANGESTU, SH. M.Kn, Notaris di Batulicin, Kabupaten Tanah Bumbu, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-2;
3. Fotocopy dari asli Sertifikat Hak Milik No. 07769/ Kampung Baru, terdaftar atas mana KUSMA YUDHA Bin AKHMAD KUSASI dan Pemegang Hak lainnya PT. Bank Pan Indonesia Tbk., selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-3;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy dari asli Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 00623/2018, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Bumbu, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Surat PT. Bank Panin Tbk. Kepada Kusma Yudha, H, tertanggal 08 Mei 2020 No. 721/BAJ/EXT/20, perihal Surat Peringatan I ( SP I ), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Surat PT. Bank Panin Tbk. Kepada Kusma Yudha, H, tertanggal 04 Juni 2020 No. 908/BAJ/EXT/20, perihal Surat Peringatan II ( SP II ), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-6;
7. Fotocopy dari fotocopy Surat PT. Bank Panin Tbk. Kepada Kusma Yudha, H, tertanggal 09 Juli 2020 No. 1188/BAJ/EXT/20, perihal Surat Peringatan III ( SP III), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-7;
8. Fotocopy dari asli Salinan Putusan Pengadilan Negeri Batulicin No 8/Pdt.G/GA/2022/PN.Bln tanggal 29 Maret 2022, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-8;
9. Fotocopy dari asli Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Radar Banjarmasin tanggal 09 Juni 2022, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-9;
10. Fotocopy dari asli Surat Perihal : Penyelesaian Kewajiban Saudara (Pemberitahuan Lelang) Nomor 763/BAJ/EXT/22 tanggal 18 Mei 2022, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-10;
11. Fotocopy hasil print Pdf perihal : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas : 16696 / 2022 terbit pada tanggal 21 Juni 2022, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-11;
12. Fotocopy dari asli Salinan Risalah Lelang Nomor 334/58/2022 tanggal 23 Juni 2022, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-12;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy dari asli Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 02769/Kampung Baru (sekarang berubah Nomor Sertipikat 07769/Kampung Baru) tercatat atas nama Kusma Yudha Bin Akhmad Kusasi, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.III-1;
2. Fotocopy dari asli Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 00623/2018 tercatat atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Pan Indonesia Tbk., selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.III-2;

Halaman 39 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln

#### 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)



3. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 63100900610770004 atas nama H. Kusma Yudha, S.AP., selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.III-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan Nomor 6310011007/SURKET/02/240817/0001 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tanah Bumbu, tertanggal 24 Agustus 2017, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.III-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Kartu Keluarga Nomor 6310012406130057 atas nama H.Kusma Yudha, S.AP, tertanggal 30 Maret 2017, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.III-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3578292212780001 atas nama Christian Bachtiar dan Kartu Tanda Penduduk Nomor 6371021806560005 atas nama Henkirana Abidin, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.III-6;
7. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 6310011211750002 atas nama Pang Andreas Pangestu, tertanggal 12 November 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.III-7;
8. Fotocopy dari asli Akta Pemberitan Hak Tanggungan Nomor 548/2018 tertanggal 3 Agustus 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.III-8;
9. Fotocopy dari fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 482/2018, tertanggal 19 Juli 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.III-9;
10. Fotocopy dari asli Surat Kuasa dari Tn. Henkirana Abidin kepada Pang Andreas Pangestu, S.H., M.Kn., selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.III-10;
11. Fotocopy dari asli Surat PT. Bank Panin Tbk kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, perihal: Pemasangan Hak Tanggungan, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.III-11;
12. Fotocopy dari asli Formulir Pendaftaran Hak Tanggungan, tertanggal 10 Agustus 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.III-12;
13. Fotocopy dari asli Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 16557/2018, tertanggal 13 Agustus 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.III-13;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan Tergugat IV telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

*Halaman 40 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln*



1. Fotocopy dari fotocopy Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.IV-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.IV-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.IV-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.03/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen di Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan oleh Otoritas Jasa Keuangan, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.IV-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Peraturan Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.08/2018 tentang Layanan Pengaduan Konsumen di Sektor Jasa Keuangan, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.IV-5;

Menimbang, bahwa dikarenakan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah, maka pada tanggal 11 Oktober 2022 Majelis Hakim telah melaksanakan sidang pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang tanggal 11 Oktober 2022;

Menimbang, Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak mengajukan saksi-saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat III, dan Tergugat IV telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 25 Oktober 2022;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak melakukan pelelangan Eksekusi Objek Jaminan berupa tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas

*Halaman 41 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Kusma Yudha bin Akhmad Kusasi, terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 37/ Kampung Baru / 2010, yang dikeluarkan oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisional pada pokoknya diatur dalam Pasal 191 Rbg jo. Pasal 53 dan Pasal 332 Rv, serta diatur pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, serta beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan putusan provisi atau *provisionale beschikking* yakni keputusan yang bersifat sementara atau *interim award temporary disposal* yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan mengenai pokok perkara dijatuhkan, dimana putusan provisi ini tidak boleh mengenai pokok perkara tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara yang sifatnya segera dan mendesak (sejalan dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 5 Juli 1977 Nomor 279 K/Sip/1976, yang menetapkan bahwa permohonan provisi yang berisikan pokok perkara haruslah ditolak);

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisi Penggugat agar Tergugat I untuk tidak melakukan pelelangan Eksekusi Objek Jaminan berupa tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas nama Kusma Yudha bin Akhmad Kusasi, terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 37/ Kampung Baru / 2010, yang dikeluarkan oleh Tergugat III, tuntutan provisi yang demikian sudah termasuk dalam materi pokok perkara, dan harus dibuktikan terlebih dahulu dalam proses persidangan. Bahwa selain itu, Penggugat tidak mengajukan alat bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat I melakukan tindakan-tindakan yang patut dipandang memenuhi syarat untuk dijatuhkan putusan provisi ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tuntutan provisional yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak;

## DALAM EKSEPSI

Halaman 42 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempelajari keseluruhan poin-poin eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV, selain mengenai kewenangan absolut, pada pokoknya terdapat eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
  - Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan bahwa petitum gugatan Penggugat butir ke.5 adalah tuntutan untuk membayar secara tanggung renteng dengan mendasarkan pada Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, akan tetapi pada posita objek tuntutan gugatan Penggugat didasarkan pada bidang tanah yang notabene objek Hak Tanggungan yang diikat dalam perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian kredit sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal tersebut menunjukkan antara subjek dan objek maupun hubungan hukum dan akibat yang diatur dalam UU No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memiliki konstruksi yang berbeda dengan hal-hal yang berkenaan dengan subjek dan objek maupun hubungan hukum yang diatur dalam Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sehingga permasalahan hukum yang dimuat dalam gugatan Penggugat adalah gugatan yang berbeda sehingga menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelasnya arah dan dasar gugatan karena kabur dan tidak jelas;
  - Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan Penggugat keliru dalam meletakkan obyek gugatan, dalam hal ini obyek gugatan Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 02769, sementara Sertipikat Hak Milik Nomor 02769 telah dilakukan penyesuaian Nomor Sertipikat dan sekarang menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 07769;
2. Gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*);
  - Tergugat I dan Tergugat IV dalam eksepsinya menyatakan adanya perbuatan melawan hukum akibat dari hubungan hukum perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Bumbu sebagai Tergugat III dan Oritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai Tergugat IV, bukanlah pihak

Halaman 43 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh



yang terikat dalam dalam Akta Perjanjian Kredit antara Penguat dan Tergugat I;

- Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan tidak memiliki hubungan hukum dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) antara Penggugat dan Tergugat I;

3. Gugatan Penggugat kurang pihak;

- Tergugat IV dalam eksepsinya menyatakan karena gugatan Penggugat didasarkan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU PK) sebagai dasar hukum menggugat maka permasalahan Penggugat tersebut menjadi kewenangan dan tanggung jawabnya Kementerian dibidang Perdagangan;

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

1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I dan Tergugat III yang pada pokoknya mendalilkan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*Obscure libel*), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur dan tidak jelas atau *obscuur libel*, adalah gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang saling bertentangan antara satu sama lain atau surat gugatan yang tidak terang atau isinya gelap atau formulasinya yang tidak jelas dan tidak terang. Sedangkan menurut yurisprudensi, *obscuur libel* adalah perihal tidak jelasnya isi gugatan;

Menimbang, bahwa dalam praktik, dikenal bentuk-bentuk eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*), seperti tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, tidak jelasnya obyek sengketa, petitum gugatan tidak jelas dan masalah kualifikasi perbuatan, apakah *wanprestasi* ataukah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang pertama gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*) yang menurut Tergugat I petitum gugatan Penggugat butir ke.5 adalah tuntutan untuk membayar secara tanggung renteng secara materil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan mendasarkan pada Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, akan tetapi pada posita objek tuntutan gugatan Penggugat didasarkan pada bidang tanah yang notabene objek Hak Tanggungan yang diikat dalam perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian ikutan dari

Halaman 44 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh



perjanjian kredit sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal tersebut menunjukkan antara subjek dan objek maupun hubungan hukum dan akibat yang diatur dalam Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memiliki konstruksi yang berbeda dengan hal-hal yang berkenaan dengan subjek dan objek maupun hubungan hukum yang diatur dalam Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat pada pokoknya membantah dalil eksepsi Tergugat I yang mana menurut Penggugat dalil Penggugat dalam petitim butir ke.5 didasarkan pada Pasal 18 ayat 1 huruf h Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran kemudian Penggugat juga membantah dalam repliknya didasarkan Pasal Pasal 18 ayat 3 Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum selanjutnya Penggugat menuntut untuk Para Tergugat membayar secara tanggung renteng secara materil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) mendasarkan pada Pasal 62 ayat 1 Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yakni Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut Penggugat mendalihkan Para Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dan untuk itu Para Tergugat harus membayar secara tanggung renteng secara materil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat mendalihkan Penggugat adalah Debitur / Konsumen dari PT. Bank Panin yang berkedudukan di Banjarmasin melalui Kantor Cabang di Batulicin, yang terkait dengan hutang piutang secara Rekening Koran, Jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan dengan pinjaman pokok sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima



puluh juta rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas nama KUSMA YUDHA bin Akhmad Kusasi terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 37/ Kampung Baru / 2010, yang dituangkan dalam perjanjian kredit baik yang dibuat di bawah tangan Surat Penegasan Persetujuan Kredit (SPPK) syarat dan ketentuan umum perjanjian yang dengan lampiran-lampirannya dan yang dibuat secara notariil berupa perjanjian Kredit No. 19 tanggal 22 Februari 2018, surat kuasa membebani hak tanggungan (SKMHT) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang pembuatannya didasarkan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil yang telah diuraikan diatas Penggugat hendak mengajukan perlawanan eksekusi kepada Para Tergugat dan yang menjadi obyek gugatannya adalah sebidang Tanah dan Bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas nama KUSMA YUDHA bin Akhmad Kusasi terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan yang mana terhadap objek jaminan tersebut, Tergugat I melakukan eksekusi dengan melakukan lelang;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, Jawaban Para Tergugat, replik dan duplik dalam perkara ini, Majelis Hakim menilai bahwa yang menjadi dasar awal perkara *a quo* adalah adanya hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I yang dituangkan dalam perjanjian Kredit No. 19 tanggal 22 Februari 2018 dan disertai adanya surat kuasa membebani hak tanggungan (SKMHT) No. 482/2018 tanggal 19 Juli 2018 yang menjadi dasar untuk dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 548/ 2018 tanggal 3 Agustus 2018, kemudian berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 548/ 2018 tanggal 3 Agustus 2018 terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00623/ 2018 tanggal 20 Agustus 2018 yang menjadi dasar bagi Tergugat I melakukan eksekusi berupa lelang sehingga Penggugat mengajukan perlawanan terhadap eksekusi tersebut dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ini;

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang telah diuraikan diatas menurut Majelis Hakim adalah menyangkut tidak dipenuhinya suatu perikatan atau ingkar janji (*Wanprestasi*) yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I yang menyebabkan Tergugat I melakukan eksekusi terhadap sebidang Tanah dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas nama KUSMA YUDHA bin Akhmad Kusasi terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan melalui lelang karena Tergugat I adalah pemegang Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00623/ 2018 tanggal 20 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa kemudian dalam uraian berikutnya dalam petitum Penggugat nomor 2, Penggugat menuntut agar Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan selanjutnya dalam petitum Penggugat nomor 5, Penggugat menuntut agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar secara tanggung renteng secara materil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sesuai yang diatur dalam Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim, dalam surat gugatannya Penggugat telah mencampur adukkan antara gugatan yang didasarkan kepada wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, karena gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada ketentuan yang berbeda, dimana gugatan wanprestasi didasarkan adanya cidera janji atas suatu perjanjian atau perikatan sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum biasanya didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa sejalan dengan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 879K/Pdt/1997 tertanggal 29 Januari 2001 dijelaskan “ *bahwa penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam satu gugatan adalah melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri*”;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penguat dalam gugatannya juga mendalilkan mengajukan perlawanan eksekusi kepada Para Tergugat atas obyek sengketa berupa sebidang Tanah dan Bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas nama Kusma Yudha bin Akhmad Kusasi terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00623/ 2018

Halaman 47 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh



tanggal 20 Agustus 2018 yang dibuat berdasarkan ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 20 ayat 1 huruf a dan b serta Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ada 3 (tiga) cara eksekusi yang dapat ditempuh oleh pemegang hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan wanprestasi yakni:

1. Parate eksekusi/eksekusi langsung pada hak tanggungan (*Vide* Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah) mana kala pemberi hak tanggungan wanprestasi maka kreditur sebagai Pemegang hak tanggungan pertama atas kuasanya sendiri dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil penjualan tersebut (*Vide* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang);
2. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan (*Vide* pasal 14 ayat 2 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah), dimohonkan kepada Ketua pengadilan tentang Pengosongan (*Vide* Pasal 200 ayat 11 HIR/Pasal 218 ayat 2 Rbg) dan tentang pelaksanaannya (*Vide* Pasal 200 ayat 1 HIR/Pasal 215 Rbg);
3. Eksekusi melalui penjualan obyek hak tanggungan secara bawah tangan atas kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dan dan pemegang hak tanggungan (*Vide* Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung tahun 2016, terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengkosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan obyek lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 juga diatur apabila proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika obyek eksekusi atau obyek lelang telah

*Halaman 48 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Bln*



diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang, keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas perlawanan eksekusi yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya belum lah sepantasnya diajukan dalam suatu gugatan karena baik dalam gugatan Penggugat maupun dalam jawaban Tergugat I tidak ada yang mendalilkan bahwa telah diajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Batulicin dan telah ada pemenang lelang atas obyek sengketa berupa sebidang Tanah dan Bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2769, Luas: 374 m<sup>2</sup>, atas nama Kusma Yudha bin Akhmad Kusasi terletak di Jalan Karang Jawa Gg. Karang Anyar, kelurahan Kampung Baru, Kec. Simpang Empat, Kab. Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan sehingga keberatan dalam bentuk gugatan sebagaimana yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya tersebut belum dapat diajukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa penggugat tidak jelas menyusun gugatannya sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dan *prematuur*, dengan demikian eksepsi dari Tergugat I beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I telah dikabulkan, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka eksepsi lainnya serta seluruh alat bukti yang diajukan dalam perkara a quo dan pemeriksaan pokok perkara tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), sehingga Penggugat berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 Rbg yang pada pokoknya mengatur dan menentukan bahwa pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 142 Rbg/Pasal 118 HIR, Pasal 200 ayat 11 HIR/Pasal 218 ayat 2 Rbg, Pasal 200 ayat 1 HIR/Pasal 215 Rbg, Pasal 192 Rbg, Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 49 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Blh



**MENGADILI:**

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.121.000,00 (empat juta seratus dua puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batulicin, pada hari Jumat, tanggal 18 November 2022, oleh kami, Marcelliani Puji Mangesti, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Domas Manalu, S.H., dan Fendy Septian, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batulicin tanggal 18 Oktober 2022, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 22 November 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Amri, S.H., Panitera Pengganti, Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III tanpa dihadiri oleh Tergugat II dan Tergugat IV maupun Kuasanya.

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

ttd

ttd

**Domas Manalu, S.H.**

**Marcelliani Puji Mangesti, S.H.,M.H.**

ttd

**Fendy Septian, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

ttd

**Amri, S.H.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Materai .....	:	Rp20.000,00;
3. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
4. Proses .....	:	Rp50.000,00;
5. PNBP .....	:	Rp60.000,00;
6. Panggilan .....	:	Rp2.451.000,00;
7. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.500.000,00;
Jumlah	:	Rp4.121.000,00;

( empat juta seratus dua puluh satu ribu rupiah )