



PUTUSAN

Nomor 78/Pdt.G/2020/PN Pwt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Aan Ruswanto, NIK: 3302140510850003, Jenis Kelamin: Laki-laki, Tempat, Tanggal Lahir: Banyumas 05 Oktober 1985, Umur: 35 Tahun, Agama: Islam, Pekerjaan: Wiraswasta, Status: Kawin, Alamat: RT. 003 RW. 001, Kelurahan/Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas, sebagai **Penggugat**;

L a w a n :

1.-----P

T. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Pusat cq. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Purwokerto, Jl. Jend. Sudirman No. 137 Purwokerto, dalam hal ini **Moh. Hisyam**, Pemimpin Kantor Wilayah Yogyakarta PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk oleh karenanya berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk memberikan kuasa khusus kepada: **1. Pradita Krinsa Dwi Prayogo, S.H., 2. Baskoro H. Nurpratomo, S.H., 3. Michael Christian Mahulette, S.H., 4. Wirawan Pradana, S.E., 5. Elok Pratiwi, S.P., 6. Ardian, S.Si., 7. Fendy Wahyuddin, S.Pd., 8. Octhavera Putri M, S.Psi** masing-masing pegawai pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Nomor: WYK/1/0082/R tanggal 30 November 2020, sebagai **Tergugat**;

2.-----K

ementeriaan Keuangan RI, cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto, yang beralamat, di Jl. Pahlawan No. 876 Purwokerto Kab. Banyumas, dalam hal ini Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Negara Republik Indonesia memberi kuasa kepada: **1. Soeparjanto, 2. Erna Yuni Mastuti, 3. Doni Indarto, 4. Dwi Yantini, 5. Joko Hermono, 6. Fredhy Gunawan Suharnoto, 7. Aan Eko Ruswanto, 8. Miskijo, 9. Slamet Fahrudin, 10. Rani Setioyani, 11. Palta Abdi Alam, 12. Jarot Abdul Azis** untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-202/MK.6/WKN.09/2020 tanggal 03 Desember 2020, sebagai **Turut Tergugat I;**

3.-----K
ementerian Agraria dan Tata Ruang RI, cq. Kantor Wilayah BPN Provinsi Kanwil Jawa Tengah cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas, beralamat di Jl. Jend. Soedirman No. 356-358 Purwokerto, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas memberikan kuasa kepada: **1. Setya Prayoga, S.H., M.Si., 2. Rut Linggarwati, S.H., 3. R. Sri Winarno, 4. Yustiar Budiardhiana**, berdasarkan Surat Kuasa No. 453/Sku-600.13.MP.01/XII/2020, tanggal 1 Desember 2020, sebagai **Turut Tergugat II;**

4.-----K
etua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan di Jakarta Cq Kantor Wilayah (Cabang) Purwokerto, yang beralamat di Jl. Gerilya No. 365 Purwokerto, dalam hal ini **Wimboh Santoso** selaku Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan memberikan kuasa kepada: **1. Suharjo, 2. Yustinus Priyambodo, 3. Tri Wanti Oktavia, 4. Restaria Fransisca H, 5. Isabella T.N. Siagian, 6. Faiza Bestari Nooranda, 7. Sere Yordan, 8. Lubna Maulida, 9. Ivo Pardamean S, 10. Arjaya Dwi Raya, 11. Juliando Pandapotan Simarmata, 12. Evan Richardo Tambunan, 13. Muhammad Ibnu Salam, 14. Dhany Historiawan, 15. Ismaya Novita Rusady, 16. Rahma Hutami Ramadhani, 17. Nadia Amelia Sari**, berdasarkan Surat Kuasa Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan Nomor: SKU-178/D.01/2020 tanggal 10 Desember 2020, sebagai **Turut Tergugat III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 60 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2020/PN Pwt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 19 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 20 November 2020 dengan nomor Register 78/Pdt.G/2020/PN Pwt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1.-----B

ahwa PENGGUGAT mengenal TERGUGAT dan menjalin hubungan hukum dengannya sejak tanggal 25 Mei 2015;

2.-----B

ahwa PENGGUGAT TIDAK PERNAH sama sekali mendapatkan copy kontrak dari TERGUGAT;

Bahwa seperti yang telah dijelaskan dalam angka 2. Jelas jelas melanggar Ketentuan yang telah termaktub dalam UU Perlindungan Konsumen;

3.-----B

ahwa pada tanggal seperti tercantum dalam angka 1, PENGGUGAT telah diberi pinjaman oleh TERGUGAT dengan cara kredit, plafon kredit sebesar Rp. 700.000.000 (Tujuh Ratus Juta Rupiah), dengan fasilitas rekening Koran, oleh PENGGUGAT digunakan untuk tambahan modal usaha jual beli kayu albasia;

4.-----B

ahwa hubungan hukum yang dilakukan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT seperti yang dijelaskan angka 1 dan 2 berkaitan dengan perjanjian kredit adalah tidak benar dan melanggar hukum dan peraturan yang berlaku;

Merujuk pada UU no 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen;

Pasal 1 ayat 10;

Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen;

Pasal 18 ayat 1;

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

Huruf 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;*

5.-----B

Halaman 3 dari 60 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2020/PN Pwt



ahwa PENGGUGAT telah menunjukkan dirinya adalah seorang debitur yang baik dengan perjalanan kerjasamanya bersama TERGUGAT yang telah melakukan pembayaran hutangnya;

6.-----B

ahwa dalam pelaksanaannya, PENGGUGAT mengalami penurunan usaha sehingga berimbas kepada pembayaran angsuran PENGGUGAT yang tidak lancar;

7.-----P

ada tanggal 07 september 2020 PENGGUGAT datang ke kantor TERGUGAT untuk menanyakan rincian pelunasan utang kemudian keesokan harinya PENGGUGAT melayangkan Surat Permohonan Pelunasan Bertahap kepada TERGUGAT, akan tetapi ditolak;

8.-----B

ahwa oleh karena PENGGUGAT belum bisa menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT, maka TERGUGAT melayangkan **Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang** Nomor. WYK/S/4253/R tertanggal 09 November 2020 dengan isi surat pada intinya bahwa berdasar pasal 6 UU Hak Tanggungan maka TERGUGAT **akan melakukan pelelangan** melalui TURUT TERGUGAT I atas jaminan asset milik orangtua PENGGUGAT berupa Sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai bukti kepemilikan sebagai berikut:

-----S

HM No. 0065 an. Jarim yang terletak di Kel/Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas. Dengan nilai limit lelang Rp810.000.000,00 (delapan ratus sepuluh juta rupiah);

-----S

HM No. 41 an. Jarim yang terletak di Kel/Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas. dengan Nilai Limit Lelang sebesar Rp480.000.000,00(Empat Ratus delapan Puluh Juta Rupiah).

Adapun Lelang akan dilaksanakan pada **hari Jumat, 20 November 2020 pukul 13.00 WIB, bertempat di KPKNL Purwokerto Jl. Pahlawan No. 876 Purwokerto** dan TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT untuk **MENGOSONGKAN/ TIDAK MENGHUNI asset jaminan sebelum tanggal pelaksanaan lelang;**

Bahwa benar berdasarkan pasal 6 UU no 4 tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN mengamanahkan kepada TERGUGAT atas kekuasaannya berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui



lelang;

Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN;

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

Bahwa namun demikian, perlu diingat bahwa pelaksanaan sita eksekutorial yang terdapat dalam UU HAK TANGGUNGAN dalam hukum acaranya mengacu kepada pasal **26 UU HAK TANGGUNGAN yang menyatakan;**

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;

Penjelasan pasal 26 UUHT;

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227);

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan;

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas;

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya;

Bahwa dengan demikian maka pelaksanaan Sita eksekutorial yang diamanahkan oleh pasal 6 UUHT, pada pelaksanaannya **WAJIB**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan penetapan pengadilan (**FIAT EKSEKUSI**);

Bahwa walaupun dalam PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG pasal **14 ayat 2** menyatakan;

Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;

Namun demikian kita mengenal sebuah azas hukum yang berlaku yaitu Asas **lex superior derogat legi inferior** yang artinya peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah (asas hierarki);

Bahwa menurut PENGGUGAT oleh karenanya PMK tersebut dapat dikesampingkan karena UU Hak Tanggungan sudah mengatur masalah hukum acara sita eksekutorial;

9.-----B
ahwa pada saat Surat Pemberitahuan Lelang telah diterima oleh PENGGUGAT, PENGGUGAT mengetahui NILAI LIMIT obyek sengketa SHM No. 0065 an. Jarim yang terletak di Kel/Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas. Dengan nilai limit lelang Rp 810.000.000,-.(Delapan Ratus Sepuluh Juta Rupiah) dan SHM No. 41 an. Jarim yang terletak di Kel/Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas. dengan Nilai Limit Lelang sebesar Rp 480.000.000,- (Empat Ratus delapan Puluh Juta Rupiah);

10.-----B
ahwa seperti yang telah dijelaskan dalam angka 9, PENGGUGAT menemukan NILAI LIMIT dari obyek sengketa SHM No. 0065 an. Jarim yang terletak di Kel/Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas. Dengan nilai limit lelang Rp810.000.000,00 (Ddlapan ratus sepuluh juta rupiah) dan SHM No. 41 an. Jarim yang terletak di Kel/Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas. dengan Nilai Limit Lelang sebesar Rp480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah);

11.-----B
ahwa setelah PENGGUGAT mengetahui NILAI LIMIT yang tertera dalam surat pemberitahuan lelang yang dilayangkan TERGUGAT, PENGGUGAT sangat kaget dan syok karena NILAI LIMIT yang terlihat adalah sangat jauh dengan harga pasar. Perkiraan PENGGUGAT sesuai dengan harga pasar yang wajar adalah SHM No. 0065 an. Jarim yang terletak di Kel/Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas. Dengan nilai limit lelang Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dan SHM No. 41 an. Jarim yang terletak di Kel/Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas. dengan Nilai Limit Lelang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) untuk tanah berikutan bangunan yang diagunkan PENGGUGAT yang menjadi obyek lelang. mengingat letak yang strategis, yang cukup besar dan bangunan dipergunakan untuk usaha penggergajian kayu, maka untuk nilai limit yang telah ditentukan oleh TERGUGAT dirasakan oleh PENGGUGAT **SANGAT TIDAK WAJAR** dan bertentangan dengan harga pasar;

Bahwa hal ini jelas jelas melanggar ketentuan terutama hukum kebiasaan, kepatutan, dan norma yang berlaku dalam masyarakat sekitar;

12.-----D

alam Peraturan menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 memberikan kontruksi hukum terkait nilai limit, khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah/dan bangunan sebagai berikut:

Penetapan Nilai Limit, berdasarkan:

1.-----P

enilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar peemilik barang/pemilik jaminan yng dijamin kenetralannya dan profesional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya;

2.-----P

enaksiran oleh penaksir/tim penaksir, berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang;

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

a.-----H

arga limit lelang di bawah harga pasar yang berlaku dan sangat



merugikan PENGGUGAT;

b.-----M

asa kredit PENGGUGAT dengan TERGUGAT belum berakhir, jadi belum bisa dikatakan ingkar janji terhadap Perjanjian Kredit tersebut;

13.-----B

ahwa PENGGUGAT tidak pernah memberikan izin atau Kuasa kepada TERGUGAT untuk meminta SKPT kepada TURUT TERGUGAT II sebagai persyaratan Lelang yang diajukan oleh TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I;

14.-----B

ahwa PENGGUGAT tidak pernah memberikan persetujuan atau kuasa kepada TERGUGAT untuk melakukan pelelangan melalui TURUT TERGUGAT I, ini menunjukkan bahwa TERGUGAT merupakan kreditur yang tidak baik;

15.-----B

ahwa lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT I diduga tidak sah, karena tidak mendapatkan persetujuan dari PENGGUGAT;

16.-----B

ahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: **"Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga"**. Oleh karena itu, dengan alasan ini saja PENGGUGAT mohon untuk diangkatnya sita jaminan atau sita eksekusi terhadap barang milik orangtua PENGGUGAT;

17.-----B

ahwa sebagai mana ketentuan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 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"**. Dan 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"**. sehingga PENGGUGAT selaku pemilik yang sah dan beritikad baik yang **Menurut Hukum Harus Dilindungi**;

18.-----B

ahwa menurut hukum mengenai perkara antara TERGUGAT dengan



PENGGUGAT adalah merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada orangtua PENGGUGAT selaku PENJAMIN dan pemilik/ atas nama obyek jaminan;

19.-----B

ahwa PENGGUGAT meminta kepada TURUT TERGUGAT III untuk memberikan pengawasan khusus kepada TERGUGAT agar TERGUGAT melaksanakan Penjualan Jasa Keuangan mentaati **Peraturan OTORITAS JASA KEUANGAN dalam BAB VII Tentang Peralihan pasal 54** yang berbunyi: *"Perjanjian baku yang telah dibuat oleh pelaku usaha jasa keuangan sebelum berlakunya peraturan otoritas jasa keuangan ini, wajib di sesuaikan dengan ketentuan sebagai mana di atur dalam pasal 22 paling lambat pada saat berlakunya peraturan otoritas jasa keuangan ini"*, ataupun memberikan Sanksi/Peringatan kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Purwokerto (TERGUGAT) apabila terjadi Pelanggaran, tidak menutup kemungkinan menutup Usaha apabila menimbulkan kerugian pada KONSUMEN lainnya;

20.-----B

ahwa untuk menjamin gugatan aquo, mohon putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Banding, Verset maupun Kasasi;

21.-----B

ahwa untuk menjamin agar TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, tidak melakukan LELANG tanpa Persetujuan kepada PENGGUGAT sampai dengan adanya Putusan ini;

22.-----B

ahwa atas dasar alasan tersebut di atas, telah jelas dan nyata TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatische daad), sehingga PENGGUGAT merasa dirugikan baik secara materiil maupun immateriil yang apabila diperhitungkan adalah sebesar:

22.1-----K

erugian Materiil (Materiele schade);

Yaitu kerugian atas beban bunga, denda dan biaya biaya lain yang timbul dengan adanya Pemberitahuan lelang eksekusi yaitu biaya :

Bunga yang telah dibayar oleh PENGGUGAT I sebesar Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah);

22.2-----K



erugian Immateriil (Immateriele schade);

Yaitu kerugian yang bersifat Imateriil oleh penggugat yaitu rasa was-was, tidak bisa tidur, tidak enak makan, pekerjaan akhirnya menjadi terbengkalai dan yang paling penting adalah nama baik keluarga tercoreng setelah munculnya pemberitahuan lelang mengingat KELUARGA PENGGUGAT adalah keluarga yang cukup terpandang dan mempunyai nama yang baik di lingkungan masyarakat Karangbawang Ajibarang;

Oleh karenanya, kerugian immateriil ini jika diperhitungkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Berdasarkan hal hal tersebut di atas, maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto untuk menerima, memeriksa, dan selanjutnya menjatuhkan Putusan yang Amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR :

1.-----M
enerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2.-----M
emerintahkan TERGUGAT untuk tidak melelang kembali Agunan milik PENGGUGAT berupa;

-----S
HM No. 0065 an. Jarim yang terletak di Kel/Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas;

-----S
HM No. 41 an. Jarim yang terletak di Kel/Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas;

3.-----M
enyatakan Lelang yang dilakukan oleh Para TERGUGAT batal demi hukum;

4.-----M
emerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk tidak memindahtangankan atau menjual melalui LELANG seluruh agunan milik kakak (Saudara) PENGGUGAT sebagai barang Jaminan pada TERGUGAT, sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;

5.-----M
emerintahkan TURUT TERGUGAT II, untuk tidak memberikan SKPT sebagai Persyaratan LELANG kepada TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I tanpa Persetujuan atau melalui Surat Kuasa Khusus pada



saat meminta hari, tanggal, bulan, tahun dari PENGGUGAT sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;

6.-----M

enyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) karena dalam proses rangkaian pelaksanaan lelang TERGUGAT melanggar beberapa ketentuan dalam peraturan perundang undangan dan atau kepatutan, kebiasaan, dan norma yang hidup dalam masyarakat;

7.-----M

enghukum kepada TERGUGAT untuk membayar ganti rugi sebesar;

7.1-----K

erugian Materiil (Materiele schade) sebesar : Rp50.000.00 Terbilang (lima puluh juta rupiah);

7.2-----K

erugian Immateriil (Immateriele schade) sebesar : Rp1.000.000.000 Terbilang (satu milyar rupiah);

8.-----M

enyatakan lelang dengan jadwal lelang obyek agunan PENGGUGAT yang telah ditetapkan dengan Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang perihal Penetapan Jadwal Lelang dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;

9.-----M

enyatakan dan menetapkan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorad*) meskipun ada *upaya verzet, banding, maupun kasasi*;

10.-----M

embebankan seluruh biaya perkara yang timbul kepada Para TERGUGAT sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku;

SUBSIDAIR;

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat hukum yang lain atau yang berbeda, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir sendiri sedangkan Tergugat dan Para Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian



diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Vilia Sari, S.H., M.Kn**, Hakim pada Pengadilan Negeri Purwokerto, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 08 Februari 2021 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL);

- a. Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas karena dalam posita gugatan maupun petitum gugatan tidak saling mendukung dan hak apa yang diminta Penggugat juga tidak jelas;
- b. Ketidakjelasan gugatan Penggugat dapat di lihat dalam dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya yang terlihat tidak saling mendukung, sehingga apa yang menjadi tuntutan Penggugat terlihat bertentangan/kontradiksi serta bercampur sehingga apa yang dikehendaki Penggugat menjadi kabur. Posita atau *fundamentum petendi* gugatan Penggugat tidak jelas dan saling kontradiktif serta bercampur dimana Penggugat memasukkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, namun juga memasukkan unsur-unsur perlawanan atas lelang eksekusi Hak Tanggungan;
- c. Bahwa Penggugat selain mencantumkan Perbuatan Melawan Hukum sebagai Perihal surat, tetapi Penggugat menjelaskan pula dalam posita gugatannya, bahwa telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, akan tetapi dalam butir petitumnya, Penggugat memasukkan petitum mengenai perlawanan atas lelang eksekusi Hak Tanggungan;



d. Bahwa dalil Penggugat tersebut membuktikan tidak jelas sama sekali Gugatan karena Penggugat mencampuradukkan gugatan perlawanan dengan gugatan perbuatan melawan hukum dalam gugatan *a quo*;

e. Bahwa sesuai yurisprudensi Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997, antara lain dijelaskan, penggabungan dua dasar gugatan yang berbeda dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri;

f. Oleh karena itu gugatan Penggugat nyata-nyata tidak jelas dan tidak tentu (*eenduideljke en bepaaelde conclusie*). Gugatan seperti ini seharusnya tidak dapat diterima;

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

a. Bahwa gugatan Penggugat adalah suatu gugatan yang kurang pihak;

b. Bahwa pada posita butir 8 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa agunan yang menjadi jaminan kredit Penggugat pada Tergugat merupakan agunan an. Jarim yang merupakan orang tua dari Penggugat;

c. Bahwa berdasarkan fakta sebagaimana butir b di atas, seharusnya orang tua dari Penggugat an. Jarim yang merupakan dari pemilik agunan yang secara sadar menyerahkan asetnya untuk menjadi jaminan atas kredit Penggugat pada Tergugat, dimasukkan menjadi pihak dalam perkara *a quo*, untuk menjadikan jelas dan terang duduk perkara terkait proses penyerahan agunan kepada Tergugat;

d. Bahwa Penggugat dalam butir 9, 10, 11, dan 12 posita gugatannya pada pokoknya mempermasalahkan pula tentang harga limit atas lelang obyek hak tanggungan yang telah ditentukan;

e. Bahwa Penggugat mempermasalahkan tentang harga limit atas lelang obyek hak tanggungan terhadap obyek sebagai berikut :

- 1) Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 41 (SHM 41), Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas atas nama **JARIM** yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp95.480.000,00 (sembilan puluh lima juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 04059/2015 tanggal 06-07-2015;



2) Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 65 (SHM 65), Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas atas nama **JARIM** yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp712.500.000,00 (tujuh ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 04077/2015 tanggal 06-07-2015;

f. Taksasi terhadap kedua jaminan tersebut telah melalui mekanisme penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Firdaus dan Rekan dengan rincian sebagai berikut:

1) Terhadap SHM 41 telah dilakukan penilaian berdasarkan Laporan Penilaian Aset Nomor 01349/2.0037-00/PI/07/0100/1/VI/2020 per tanggal 10 Juni 2020, aset tersebut memiliki Nilai Pasar sebesar Rp.564.400.000,- (lima ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) dan nilai likuidasi sebesar Rp395.100.000,00 (tiga ratus sembilan puluh lima juta seratus ribu rupiah);

2) Terhadap SHM 65 telah dilakukan penilaian berdasarkan Laporan Penilaian Aset Nomor 01276/2.0037-00/PI/07/0100/1/IV/2020 per tanggal 28 Mei 2020 aset tersebut memiliki Nilai Pasar sebesar Rp.953.400.000,- (sembilan ratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) dan nilai likuidasi sebesar Rp667.400.000,00 (enam ratus enam puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah);

g. Kemudian Tergugat akan melakukan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas obyek hak tanggungan ketiga tanah tersebut di atas. Nilai yang limit lelang yang digunakan oleh Tergugat adalah mengacu dengan Laporan Kantor Jasa Penilai Publik sebagaimana dimaksud dalam butir 3 di atas yang masih berlaku dikarenakan terhadap 3 ketiga jaminan tersebut masih berlaku satu tahun sejak tanggal terbit hasil penilaian. Hal tersebut telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) Pasal 50 ayat (1) yang pada intinya menyebutkan Nilai Limit yang telah ditetapkan oleh Penilai berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual;



h. Bahwa dikarenakan pokok gugatan Penggugat mempermasalahkan Nilai Limit Obyek Lelang maka seharusnya Penggugat juga menarik KJPP Agus, Firdaus & Rekan, dikarenakan hasil Penilaian yang dilakukan oleh KJPP adalah Penilaian yang dihasilkan oleh proses yang dilakukan secara independen berdasarkan kompetensi yang dimiliki oleh KJPP, dan harga limit yang dipergunakan oleh Tergugat adalah harga sesuai dengan penilaian KJPP Agus, Firdaus & Rekan. Sehingga sangatlah tidak tepat jika PENGGUGAT tidak menarik KJPP Agus, Firdaus & Rekan dalam perkara *a quo*;

i. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Huk Acara Perdata (Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan) halaman 112, menyebutkan :

"Gugatan kurang pihak adalah pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat tidak lengkap dikarenakan masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat."

j. Kemudian lebih lanjut menurut M. Natsir Asmawi dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 331 menyebutkan bahwa :

"Tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya duduk dalam gugatan dapat menimbulkan terjadinya penyelundupan hukum karena dimungkinkan fakta-fakta penting yang menentukan tidak terungkap atau sengaja disembunyikan oleh pihak-pihak tertentu."

k. Berdasarkan pendapat para ahli tersebut di atas maka terbukti jika seharusnya Penggugat menarik KJPP Agus, Firdaus & Rekan sebagai pihak yang menentukan harga limit lelang untuk masuk dalam perkara *a quo* dikarenakan pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah terkait penetapan harga limit lelang yang menurut Penggugat tidak wajar. Hal tersebut guna menghindari adanya fakta-fakta penting yang menentukan tidak terungkap atau sengaja disembunyikan oleh Penggugat;

l. Bahwa dengan demikian maka menjadikan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak lengkap atau dalam hal ini mengandung cacat *plurium litis consortium* sehingga berakibat pemeriksaan perkara *a quo* menjadi tidak tuntas, tidak menyeluruh, dan tidak dapat diperiksa secara sempurna;

3. GUGATAN TIDAK DAPAT DIAJUKAN & DITERAPKAN DALAM PERJANJIAN TIMBAL BALIK DENGAN KEWAJIBAN PEMENUHAN



PRESTASI SECARA TIMBAL BALIK (EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS):

- a. Bahwa Penggugat tidak tepat dan tidak berdasar mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, **sementara fakta hukum & substansi permasalahan yang sebenarnya terjadi adalah fakta wanprestasi-nya Penggugat kepada Tergugat atas Perjanjian Kredit-Perjanjian Kredit yang telah disepakati;**
- b. Bahwa fakta hukum yang terjadi adalah adanya hubungan hukum hutang piutang/pemberian fasilitas kredit dari Tergugat kepada Penggugat yang telah didudukkan dalam suatu Perjanjian Kredit yang sah yang telah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak;
- c. Bahwa ketika Penggugat faktanya terbukti telah melakukan wanprestasi dengan menunggak pembayaran hutang kepada Tergugat, namun Penggugat dalam gugatannya malah mendalilkan suatu perbuatan melawan hukum terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati;
- d. Bahwa dari hubungan pemberian fasilitas kredit yang telah telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat terkandung unsur **“perjanjian timbal balik”** dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi **“prestasi”** tertentu secara timbal balik sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat;
- e. Bahwa Tergugat telah melakukan kewajibannya sebagai kreditur yang beritikad baik dengan mencairkan fasilitas kredit kepada Penggugat, dan Penggugat memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab terhadap kelancaran pembayaran angsuran dan penyelesaian kreditnya kepada Tergugat. Namun faktanya pembayaran kewajiban kredit Penggugat pada Tergugat macet & tidak kunjung terselesaikan;
- f. Bahwa karena Penggugatlah yang tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kreditnya pada Tergugat, maka Penggugat **tidak berhak** mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati-*quod non*;
- g. Bahwa karena *masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik* maka *pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian tidak berhak menggugat &*



Terlawan dapat mengajukan exceptio non adimpleti contractus (vide M. Yahya Harahap, SH, dalam Buku Hukum Acara Perdata, hal. 461, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ke V april 2007);

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

DALAM POKOK PERKARA

- 1.** Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini;
- 2.** Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
- 3.** Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum berupa utang piutang dalam rangka pemberian kredit dimana Tergugat sebagai Kreditur dan Penggugat sebagai debitur, dan hal ini diakui secara tegas oleh Penggugat dalam dalil gugatan Penggugat butir **1 dan 3**. Mengenai hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat ini dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - a.** Bahwa setelah Penggugat mengajukan permohonan kredit melalui surat tertanggal 24 April 2015 kepada Tergugat, Tergugat menanggapi melalui Surat Keputusan Kredit (SKK) No. POC/1.3/251/R tanggal 21 Mei 2015;
 - b.** Bahwa setelah memahami dan menyepakati syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari fasilitas kredit yang akan diterima sesuai dengan SKK No. POC/1.3/251/R tanggal 21 Mei 2015, Penggugat dan Tergugat kemudian saling mengikatkan diri pada Perjanjian Kredit (PK) No. POC.1.2015.056 tanggal 25 Mei 2015;
 - c.** Bahwa dengan disetujuinya permohonan kredit Penggugat yang dituangkan dalam SKK oleh Tergugat, maka Penggugat dan Tergugat sepakat untuk menandatangani perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan dengan sah dan benar oleh Penggugat dan Tergugat, maka sesuai dengan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata telah terjadi hubungan hukum perjanjian kredit sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam dalil gugatannya butir **1 dan 3** posita;



- d. Bahwa dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Kredit pada butir a diatas oleh Penggugat dan Tergugat, maka kedudukan Penggugat adalah sebagai DEBITUR dan Tergugat adalah sebagai KREDITUR. Dan berakibat hukum Penggugat dan Tergugat terikat untuk melaksanakan hak dan kewajiban atau prestasi sebagaimana dirinci dalam pasal-pasal Perjanjian Kredit tersebut dalam butir a di atas;
- e. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat yang telah membubuhkan tanda tangan dalam Perjanjian Kredit tersebut dalam butir a di atas secara sadar tanpa ada paksaan, penipuan dan kesesatan serta sudah mengerti tentang isi Perjanjian Kredit dimaksud pada butir a di atas, dan hal ini telah memenuhi syarat sah perjanjian sesuai pasal 1320 KUH Perdata. Bahwa dalam pasal 1338 KUHPerdata menyatakan "**Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.**" Bahwa maksud dari pasal tersebut adalah persetujuan in casu Perjanjian Kredit sebagaimana tersebut dalam butir b diatas merupakan undang-undang bagi mereka yang membuat in casu Penggugat dan Tergugat. Oleh karena itu Penggugat dan Tergugat harus menaati dan memenuhi ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan yang telah dituangkan atau dirinci dalam Perjanjian Kredit tersebut dalam butir a;
4. Bahwa untuk menjamin Kredit Penggugat kepada Tergugat sebagaimana butir 3 dimaksud, Penggugat menyerahkan agunan kepada Tergugat yang dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut :
- a. Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 41 (SHM 41), Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas atas nama **JARIM** yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp95.480.000,00 (sembilan puluh lima juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 04059/2015 tanggal 06-07-2015;
- b. Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 65 (SHM 65), Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas atas nama **JARIM** yang diikat Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp712.500.000,00 (tujuh ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 04077/2015 tanggal 06-07-2015;
- Bahwa pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan serta Perjanjian Fidusia sebagaimana dimaksud diatas telah sesuai dengan prosedur yang



berlaku, terbukti dengan tidak adanya blokir atas Sertifikat sehingga dapat diikat Hak Tanggungan secara sempurna dan dibuktikan dengan munculnya Sertifikat Hak Tanggungan;

Bahwa dengan dibebaninya Hak Tanggungan terhadap jaminan tersebut pada JAWABAN angka 4 diatas maka Tergugat mempunyai hak preferen atas jaminan guna kepentingan pelunasan kredit dari Penggugat hal tersebut sebagaimana yang diamanatkan oleh UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Bahwa hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat sebagai Kreditur dan Penggugat sebagai Debitur dan pengikatan jaminan sebagai agunan kredit telah diakui oleh Penggugat pada angka **1, 3, dan 18** gugatannya;

5. Bahwa benar apa yang disampaikan Penggugat pada posita angka **5 dan 6** gugatannya. Bahwa sebagaimana telah diakui Penggugat, Penggugat secara nyata telah menikmati fasilitas kredit dari Tergugat untuk digunakan sebagai modal usaha, namun ketika Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban sesuai dengan yang disepakati dengan Tergugat sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit, Penggugat mengajukan gugatan perdata kepada Tergugat;

6. Bahwa sebagaimana diakui Penggugat dalam posita angka **6** gugatannya Penggugat telah menunggak pembayaran hutang kepada Tergugat. Timbulnya hubungan hukum hutang piutang/pemberian fasilitas kredit dari Tergugat kepada Penggugat didasarkan pada **hubungan timbal balik** yang didudukkan dalam suatu Perjanjian Kredit yang dibuat secara sah berdasarkan kesepakatan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak secara sadar dan tanpa paksaan;

- a.** Penggugat selaku debitur/pemohon telah menerima syarat dan ketentuan pemberian fasilitas kredit dari Tergugat yang dituangkan dalam SKK;
- b.** Sebelum ditandatanganinya PK, Tergugat telah memberitahukan isi PK kepada Penggugat dan Penggugat dapat menerima;
- c.** Dari penjelasan butir b tersebut di atas, Penggugat dalam kondisi sadar telah memahami klausul-klausul dalam PK yang telah diberitahukan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- d.** Bahwa dengan diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*, semakin menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat yakni setelah menikmati fasilitas-fasilitas kredit secara langsung yang diberikan Tergugat untuk mengembangkan usaha



Penggugat, namun dalam perkembangannya Penggugat melakukan tunggakan pembayaran atas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana butir 3.a;

e. Bahwa dengan menurunnya kualitas pembayaran angsuran kredit dari Penggugat kepada Tergugat yang disebabkan oleh kualitas usahanya menurun;

f. Bahwa upaya Tergugat untuk melakukan upaya penyelesaian kredit Penggugat yakni dengan melakukan pendekatan persuasif tidak memperoleh hasil yang optimal sehingga kualitas kredit Penggugat semakin menurun dan mengakibatkan Penggugat melakukan tunggakan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat;

g. Bahwa upaya Tergugat melakukan pendekatan persuasif kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran kewajiban kredit tidak memperoleh hasil yang optimal, Tergugat melakukan teguran/somasi secara tertulis kepada Penggugat sebagai akibat tidak kooperatifnya Penggugat untuk menyelesaikan hutang kredit kepada Penggugat, dalam hal ini dilakukan oleh Tergugat untuk memperoleh bukti itikad baik Penggugat untuk melakukan pengembalian fasilitas kredit yang sudah dinikmati oleh Penggugat sesuai dalam PK sebagaimana butir 3.a;

h. Bahwa upaya-upaya Tergugat sesuai butir g diatas dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Surat Tergugat kepada Penggugat Nomor : WYK/5/0351/R tanggal 10 Februari 2020;
- 2) Surat Tergugat kepada Penggugat Nomor : WYK/5/0802/R tanggal 3 Maret 2020;
- 3) Surat Tergugat kepada Penggugat Nomor : WYK/5/1063/R tanggal 26 Maret 2020;

i. **Bahwa berdasarkan apa yang telah disampaikan Tergugat di atas, maka tidak terbukti Tergugat I melaksanakan lelang secara tiba-tiba;**

7. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada butir 2 gugatannya sangatlah mengada-ada. Bahwa sebagaimana Pasal 33 Perjanjian Kredit, seluruh perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama bagi Para Pihak. Apabila Penggugat merasa belum



pernah menerima rangkap Perjanjian Kredit maka Penggugat dapat meminta rangkap Perjanjian Kredit tersebut pada Tergugat;

Terlebih lagi, pada butir 5 gugatan disampaikan dalil bahwa Penggugat merupakan debitur yang baik dengan perjalanan kerjasamanya bersama Tergugat yang telah melakukan pembayaran hutangnya dan pada butir 3 Penggugat mengetahui besarnya maksimum kredit yang diperoleh. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Penggugat mengetahui besaran angsuran, maksimum, serta fasilitas kreditnya. Dengan mengetahui besaran angsuran yang harus dibayar pada Tergugat, angsuran, maksimum, serta fasilitas kreditnya, jelas tidak mungkin Penggugat tidak memiliki salinan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat;

8. Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 815/V/2015 tertanggal 25 Mei 2015 serta SKMHT No. 816/V/2015 tertanggal 25 Mei 2015 yang keduanya dibuat di hadapan Imarotun Noor Hayati, S.H., Notaris sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Banyumas, Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan oleh Tuan Jarim kepada BNI dalam dokumen SKMHT dan bukan dalam Perjanjian Kredit. Sehingga tentu hal ini tidak melanggar apa yang termaktub dalam huruf h Pasal 18 ayat 1 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, sebab dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat tidak terdapat klausul yang mengikat dan wajib dipenuhi konsumen yang menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan;

Selain itu, Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa:

Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen

Dengan demikian, berdasarkan fakta bahwa sebelum menandatangani Perjanjian Kredit Penggugat telah menerima syarat dan ketentuan mengenai fasilitas kredit yang akan diberikan serta tidak terdapat klausul yang mengikat dan wajib dipenuhi konsumen yang menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, maka Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat bukan merupakan bentuk penerapan Klausula Baku yang dilarang oleh undang-undang, melainkan merupakan Perjanjian Kredit yang sah



dibuat berdasarkan kesepakatan, dan ditandatangani oleh kedua belah pihak secara sadar dan tanpa paksaan, sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 4 posita Gugatannya adalah tidak benar dan mengada-ada;

9. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat pada angka 7 posita Gugatannya tidaklah tepat, Tergugat tidak pernah menerima Surat Permohonan Pelunasan Bertahap dari Tergugat;

10. Bahwa tidak benar apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 8, 13, 14, dan 15 gugatannya. Yang tepat adalah Tergugat memiliki hak untuk melakukan penjualan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan terhadap obyek Hak Tanggungan dan memperoleh hasil penjualan tersebut untuk menurunkan jumlah kewajiban kredit dari Penggugat. Hal ini didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa;

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

Kemudian lebih lanjut dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang tersebut diatur bahwa apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan;

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

Bahwa sebagaimana Tergugat sampaikan, Tergugat adalah pemegang Hak Tanggungan atas jaminan yang diikat SHT sebagaimana angka 4 jawaban di atas. Dengan demikian, tindakan Tergugat untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan tindakan Tergugat dalam melaksanakan amanat Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas apa yang didalilkan oleh Penggugat pada butir **9, 10, 11,** dan **12** gugatannya;



Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 125/PMK.01/2008 mengatur hal-hal sebagai berikut :

a. Angka 1 :

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

b. Angka 2 :

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

c. Angka 3 :

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

d. Angka 4 :

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

Nilai limit pada lelang terhadap jaminan kredit Penggugat didasarkan kepada hasil Penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik. Maka sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 125/PMK.01/2008 di atas, proses penilaian yang dilakukan oleh KJPP Agus, Firdaus & Rekan sebagai penilai publik adalah penilaian yang dilakukan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia. Dengan demikian, maka tidak tepat apabila Penggugat mendalilkan harga lelang sangat tidak wajar;

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas apa yang didalilkan oleh Penggugat pada butir 18, orang tua Penggugat selaku Pihak Ketiga Pemilik Agunan yang digunakan untuk menjamin kredit Penggugat pada Tergugat justru merupakan salah satu pihak yang berkepentingan dalam perkara *a quo*, karena orang tua Penggugat telah secara sadar dan atas kemauan sendiri menyerahkan aset yang dimiliki untuk diikat dengan Hak Tanggungan dan digunakan sebagai jaminan kredit dari Penggugat pada Tergugat;

13. Bahwa dalam posita angka **22** mengenai tuntutan ganti rugi, Penggugat menyampaikan dalil sebagai berikut :

"Kerugian Materiiil



yaitu kerugian atas beban bunga, denda dan biaya biaya lain yang timbul dengan adanya Pemberitahuan lelang eksekusi yaitu biaya :

Bunga yang telah dibayar oleh PENGGUGAT I sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah)";

Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 117.K/Sip/1975 tanggal 1971 menyatakan sebagai berikut:

*"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat **tidak dapat membuktikan** mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim"*

Putusan Mahkamah Agung No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan sebagai berikut:

*"Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana **Penggugat dapat membuktikan** secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut"*

Bahwa berdasarkan kedua Putusan Mahkamah Agung di atas, jelas bahwa tuntutan untuk membayar uang ganti rugi harus didasarkan pada kerugian yang dapat dibuktikan, sehingga kerugian itupun harus merupakan kerugian yang jelas dan nyata (riil);

Dengan memperhatikan secara mendalam dalil-dalil dalam angka **22** posita gugatannya terutama yang dikutip Tergugat di atas, di mana Penggugat tanpa perhitungan yang jelas, secara tanpa dasar menetapkan nilai ganti rugi tanpa membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut;

Bahwa salah satu unsur yang harus dipenuhi dalam gugatan perbuatan melawan hukum harus adalah kerugian yang nyata. Dengan demikian, maka petitum Penggugat angka **22** adalah tidak tepat dan mengada-ada, karena kerugian Materiil sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tidak didasarkan kepada perhitungan yang berasal dari kerugian riil dan tidak dapat dibuktikan;

14. Dengan demikian, begitu pula terkait tuntutan gugatan ganti rugi immateriil yang diadailkan Penggugat pada angka **22** dan dituntutkan pada petitum angka **7** gugatannya adalah tidak tepat karena besarnya kerugian



immateriil gugatan ganti rugi tersebut tidak didasarkan kepada perhitungan secara terperinci sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas;

15. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak terkait dengan Tergugat maka Tergugat tidak dapat menanggapi dalil-dalil yang diuraikan Penggugat;

16. Bahwa terhadap dalil Penggugat lainnya yang belum dijawab secara langsung maupun secara tidak langsung, harus dianggap pula bahwa dalil-dalil tersebut ditolak Tergugat dengan tegas;

Berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim dalam perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit (PK) No. POC.1.2015.056 tanggal 25 Mei 2015 yang dibuat antara Tergugat dan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam butir 3 jawaban Tergugat di atas;
3. Menyatakan sah dan berharga pengikatan jaminan atas hak kebendaan berupa tanah dan bangunan secara hak tanggungan sebagaimana butir 4 jawaban Tergugat sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah yang menjamin perjanjian kredit Tergugat dan Penggugat sebagai berikut;

a. Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp95.480.000,00 (sembilan puluh lima juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 04059/2015 tanggal 06-07-2015 yang mengikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 41 (SHM 41), Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas atas nama **JARIM**;

b. Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp712.500.000,00 (tujuh ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 04077/2015 tanggal 06-07-2015 yang mengikat tanah



dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 65 (SHM 65), Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas atas nama **JARIM**;

4. Menyatakan Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik;
5. Menyatakan Penggugat adalah debitur yang beritikad tidak baik;
6. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

atau ,

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

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

DALAM EKSEPSI:

A. Eksepsi Gugatan *Obscur Libel*;

1. Bahwa Penggugat dalam *fundamentum petendi* mendalilkan bahwa Penggugat sangat keberatan dengan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Cabang Purwokerto *in casu* Tergugat melalui **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto** *in casu* Turut Tergugat I;
2. Bahwa Penggugat dalam *petitum* gugatannya angka 8 meminta menyatakan lelang dengan jadwal lelang obyek angunan Penggugat yang telah ditetapkan dengan surat **Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Semarang** perihal penetapan Jadwal Lelang dinyatakan Batal Demi Hukum;
3. Berdasarkan *fundamentum petendi* dan *petitum* gugatan tersebut di atas, dapat dipahami bahwa tidak terdapat hubungan yang sinkron antara dalil-dalil gugatan dengan tuntutan Penggugat. Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (3) *Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering* (Rv) yang mengharuskan agar gugatan pada pokok dalil-dalil konkritnya adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan tuntutan (*fundamentum petendi*) dengan apa yang dituntut (*petitum*);
4. Bahwa berdasarkan *fundamentum petendi* dan *petitum* gugatan tersebut di atas gugatan Penggugat yang demikian menjadikan gugatan yang diajukan Penggugat menjadi gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) karena antara *fundamentum petendi* dan *petitum* tidak



relevan dan atau saling bertentangan, sehingga patut dinyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima karena cacat formil mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam isi sebuah gugatan perdata. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung pada tanggal 16 Desember 1970 No. 492K/Sip/1970 yang menyatakan bahwa *"tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut"*;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat I hanya akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I;
3. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat yang terkait dengan Turut Tergugat I adalah Penggugat merasa keberatan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan berupa:
 - a. Sebidang tanah SHM No. 65 atas nama Jarim luas 750 m² berikut bangunan di atasnya terletak di Desa/Kelurahan Karang Bawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas;
 - b. Sebidang tanah SHM No. 41 atas nama Jarim luas 308 m² berikut bangunan di atasnya terletak di Desa/Kelurahan Karang Bawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas;

selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

4. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dilaksanakan guna memenuhi permohonan lelang dari PT. BNI (Persero) Tbk, Kantor Wilayah Yogyakarta (*in casu* Tergugat) sesuai dengan surat permohonan lelang nomor: WYK/5/3405/R tanggal 14 September 2020 perihal Permohonan Pelaksanaan Lelang Ulang;
5. Bahwa terhadap permohonan lelang tersebut telah dilakukan penelitian terhadap kelengkapan berkas permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan dinyatakan lengkap secara administrasi dan benar secara formal. Sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang", maka Turut Tergugat I menerbitkan Surat



Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-1442/WKN.09/KNL.08/2020 tanggal 19 Oktober 2020;

6. Bahwa sebagaimana diakui Penggugat dalam posita surat gugatan, Penggugat mempunyai hubungan hutang piutang dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : POC.1.2015.056 tanggal 25 Mei 2015 dengan jaminan kredit berupa obyek sengketa;

7. Bahwa sebagaimana diakui pula oleh Penggugat dalam posita surat gugatan, obyek sengketa telah dijadikan jaminan/agunan kredit. Objek sengketa *a quo* telah dibebani hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor : 758/2015 tanggal 16 Juni 2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 04077/2015 tanggal 06 Juli 2015. Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor : 759/2015 tanggal 16 Juni 2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 04059/2015 tanggal 06 Juli 2015 dengan pemegang hak tanggungan peringkat pertama PT. BNI (Persero) Tbk, Kantor Wilayah Yogyakarta;

8. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 758/2015 tanggal 16 Juni 2015 dan 759/2015 tanggal 16 Juni 2015 maka jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang, Kreditur *in casu* Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta tersebut diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitur *in casu* Para Penggugat :

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas dan;



f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

9. Bahwa dengan demikian, hal tersebut membuktikan bahwa Penggugat sangat mengetahui dan menyetujui tindakan hukum pembebanan hak tanggungan atas jaminan (objek sengketa) milik Penggugat untuk dijadikan agunan atas pemberian kredit dan mengetahui dengan pasti serta menyetujui resiko yang sepatutnya diterima dalam hal ini salah satunya adalah dilaksanakannya eksekusi lelang agunan apabila Penggugat sebagai debitur wanpretasi dan/atau tidak sanggup melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kredit kepada Tergugat selaku kreditur;

10. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan pengajuan permohonan lelang dapat diketahui bahwa pelaksanaan lelang eksekusi atas objek sengketa sebagai akibat dari wanprestasi / cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana terlihat dari adanya upaya penagihan secara tertulis dari Tergugat kepada Penggugat untuk menyelesaikan utang kreditnya melalui Surat Peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III;

11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka telah jelas bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa bukanlah perbuatan hukum sepihak oleh Tergugat dan Turut Tergugat I melainkan rangkaian dari proses hukum yang diakibatkan oleh perbuatan Penggugat sendiri;

12. Bahwa ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selengkapnya berbunyi:

"Apabila debitur 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."*

13. Bahwa dalil Penggugat adalah dalil yang mengada-ada, menyesatkan dan tidak berdasar hukum sama sekali, yang demikian



menunjukkan itikad buruk Penggugat karena secara menyesatkan dan sporadis menafsirkan secara serta merta untuk kepentingannya sendiri suatu ketentuan peraturan perundang-undangan;

14. Bahwa sebagaimana dalam jawaban Turut Tergugat I angka (8) dan angka (12) diatas, maka Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama berwenang penuh untuk menentukan objek hak tanggungan tersebut termasuk untuk menjual dan menentukan nilai limit dalam penjualan objek hak tanggungan tersebut tanpa harus dengan persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik jaminan;

15. Bahwa meskipun Penggugat secara yuridis masih tercatat sebagai pemilik barang objek hak tanggungan tersebut, namun sesuai dengan akta pemberian hak tanggungan tersebut dimana Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan untuk menjual dihadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian untuk memenuhi atau melunasi hutang debitur kepada kreditur;

16. Bahwa untuk memenuhi asas publisitas, terhadap pelaksanaan lelang tersebut juga telah dipublikasikan melalui selebaran tanggal 22 Oktober 2020 dan melalui pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 06 November 2020 dimuat di Surat Kabar Harian Merapi sebagai pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan;

17. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 236/Ket-11.27/VIII/2020 tanggal 24 Agustus 2020 dan Nomor : 237/Ket-11.27/VIII/2020 tanggal 24 Agustus 2020, terhadap SKPT tersebut terdapat catatan Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama;

18. Bahwa setelah semua persyaratan dan proses persiapan lelang lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kemudian pelelangan atas objek sengketa dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 20 November 2020 sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 0711/44/2020 tanggal 20 November 2020 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP);

19. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti jelas tindakan KPKNL Purwokerto selaku Turut Tergugat I melaksanakan pelelangan atas objek perkara *a quo* adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak memenuhi unsur perbuatan



melawan hukum menurut pasal 1365 KUHPerdara sehingga bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat; Maka berdasarkan alasan-alasan yang telah Turut Tergugat I uraikan, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Turut Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan proses pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat I adalah sah secara hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

1) Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh **Penggugat** dalam surat gugatannya kecuali yang oleh **Turut Tergugat II** secara tegas diakui kebenarannya;

2) Bahwa berdasarkan catatan buku tanah yang ada pada **Turut Tergugat II** adalah sebagai berikut :

I. Bahwa Hak Milik No. 0041 Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas semula atas nama PATONI ALIAS LIMAN, dengan Gambar Situasi No. 00635/1983, seluas : 308 m² :

a. Bahwa ada pengecekan sertipikat, telah diperiksa dan sesuai dengan buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;

b. Bahwa kemudian dipasang Hak Tanggungan pada PT. BANK DANAMON INDONESIA TBK BKK DI JAKARTA No. 1591, Tahun 2005, Peringkat I, 3 SK Kepala Kantor Wilayah BPN No. 330/AJB/APHT/IV/2015, Tgl. 20-4-2005;



- c. Bahwa selanjutnya ada pencatatan Roya berdasarkan Surat Roya No.2731/037/SR/0910, Tgl. 28-09-2010 dari PT. BANK DANAMON INDONESIA TBK berkedudukan di Jakarta dan Hak Tanggungan No. 01591/2005 dihapus;
- d. Kemudian ada pengecekan sertipikat, telah diperiksa dan sesuai dengan buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;
- e. Kemudian dipasang Hak Tanggungan pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (persero) berkedudukan di Jakarta Pusat dengan nomor Hak Tanggungan No. 2480, Tahun 2012, Peringkat I, 1 Yulfah, S.H., No. 179/2012, Tgl. 16-03-2012;
- f. Kemudian ada pengecekan sertipikat, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas,
- g. Selanjutnya ada Pencatatan Roya berdasarkan Surat Roya No. B.216/KBU-VII/OPS/2014 dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK UNIT AJIBARANG SATRIA;
- h. Bahwa kemudian beralih kepada JARIM berdasarkan Surat Keterangan Warisan No. 51/DS 09/III/2015, Tgl. 27-03-2015 yang dibuat oleh Kepala Desa Karangbawang selaku Pejabat Pemerintah;
- i. Bahwa kemudian ada Pencatatan Pembagian Hak Bersama atas nama JARIM berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama No. 125/APHB/IV/2015, Tgl. 02-04-2015 yang dibuat oleh Ronie Budiyanto Utomo, S.H., MKn selaku PPAT;
- j. Kemudian ada pengecekan sertipikat, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;
- k. Kemudian ada pengecekan sertipikat kembali, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;
- l. Bahwa kemudian dipasang Hak Tanggungan kembali pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Pusat di Jakarta, dengan nomor Hak Tanggungan No. 04059/2015, Peringkat I (Pertama), APHT PPAT Imarotun Noor Hayati, S.H., No. 759/2015, Tgl. 16-06-2015;



m. Bahwa kemudian ada pencatatan dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, telah dikeluarkan SKPT No. 236/2020 untuk keperluan LELANG;

II. Bahwa Hak Milik No.0065 Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas semula atas nama SANISNGAD ALIAS SAMYAD, SUMARDJA ALIAS TASLIM dan SUKARTO ALIS SUKUR dengan Surat Ukur No. 01223/1997, seluas : 750 m²;

a. Bahwa ada peralihan kepada MARYONO PRANOTO berdasarkan Akte Jual Beli No. 004/PPAT/C/II/1997, Tgl. 17-02-1997 yang dibuat oleh AGNES ANGELIKA, S.H.,;

b. Bahwa kemudian ada pengecekan sertipikat, telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;

c. Bahwa kemudian dipasang Hak Tanggungan pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) dengan Hak Tanggungan No. 1887, Tahun 2002, Peringkat I, oleh Gati Sudardjo, S.H., No. 349/XI/AJB/HT/2002, Tgl. 15-11-2002;

d. Bahwa kemudian dipasang Hak Tanggungan kembali pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) BKK DI JAKARTA dengan Hak Tanggungan No. 3760, Tahun 2005, Peringkat I, oleh Gati Sudardjo, S.H., No. 1296/XII/AJB/HT/2005, Tgl. 12-12-2005;

e. Bahwa kemudian dipasang Hak Tanggungan kembali dengan Hak Tanggungan No. 4150, Tahun 2005, Peringkat 3, oleh Gati Sudardjo, S.H., No. 1020/2007, Tgl. 16-11-2007;

f. Bahwa kemudian di ROYA berdasarkan Surat Roya No. B.3163-KC/VII/ADK/09/2013, Tgl. 25-9-2013 dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG AJIBARANG dan Hak Tanggungan No. HT 01887/2002 di Hapus;

g. Bahwa kemudian ada pengecekan sertipikat, telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;

h. Bahwa kemudian ada pengecekan sertipikat kembali dan telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;

i. Selanjutnya ada pengecekan sertipikat kembali dan telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;



j. Bahwa kemudian beralih kepada **JARIM** berdasarkan Akte Jual Beli No. 124/AJB/IV/2015, Tgl. 02-04-2015 yang dibuat oleh Ronie Budiyanto Utomo, S.H., MKn. Selaku PPAT;

k. Bahwa kemudian ada pengecekan sertipikat, telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;

l. Bahwa kemudian ada pengecekan sertipikat kembali dan telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas;

m. Bahwa kemudian dipasang Hak Tanggungan pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA PUSAT dengan Hak Tanggungan No. 4077/2015, Tahun 2015, Peringkat I, APHT PPAT Imarotun Noor Hayati, S.H., No. 758/215, Tgl. 16-01-2015;

n. Bahwa kemudian dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 237/2020 untuk keperluan LELANG;

3) Proses-proses tersebut diatas sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. PMNA / Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

4) Bahwa atas catatan tersebut diatas, **Hak Milik No.0041** Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas semula atas nama PATONI ALIAS LIMAN, dengan Gambar Situasi No. 00635/1983, seluas : 308 m² dan **Hak Milik No.0065** Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas semula atas nama SANISNGAD ALIAS SAMYAD, SUMARDJA ALIAS TASLIM dan SUKARTO ALIS SUKUR dengan Surat Ukur No. 01223/1997, seluas : 750 m², dalam buku tanah yang ada pada Kantor Turut Tergugat II belum ada Pencatatan balik nama;

5) Mencermati Gugatan Penggugat senyatanya tidak ada suatu perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, oleh karena tidak ada suatu perselisihan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat II, sehingga tak beralasan menarik Turut Tergugat II menjadi pihak. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 Nomor 9064 K/Sip/1958 yang isinya : **“syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara dua pihak”**;



6) Bahwa perjanjian Kredit yang dibuat Penggugat dan Tergugat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 KUHPerdara dimana perikatan yang dilahirkan oleh Penggugat dan Tergugat karena persetujuan yang saling mengikatkan diri, dalam perikatan tersebut para pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sehingga pihak yang berjanji harus memenuhi prestasinya dan melaksanakannya oleh karena Penggugat tidak memenuhi prestasinya dan melaksanakannya maka Penggugat dikatakan wanprestasi dimana jaminan yang dijaminakan adalah tanah dan bangunan yang dijaminakan sehingga kreditur pemegang jaminan kebendaan memiliki hak untuk mengeksekusi barang jaminan untuk di jual secara lelang guna pembayaran utang debitur, hal ini dilakukan jika debitur lalai melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit atau biasa disebut dengan wanprestasi;

7) Bahwa pemberian hak kepada kreditur untuk mengeksekusi jaminan kebendaan yang diberikan oleh debitur dapat dilihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta beberapa peraturan perundang undangan yakni :

a. Pasal 1155 KUHPersata : Kreditur sebagai penerima benda gadai berhak untuk menjual barang gadai, setelah lewatnya jangka waktu yang ditentukan atau setelah dilakukannya peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan jangka waktu yang pasti;

b. Undang-undang Nomer : 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia pasal 15 ayat (3) Jo. Pasal 29 : yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi benda jaminan fidusia jika debitur cedera janji (wanprestasi);

c. Undang-Undang Nomor : 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah pasal 6 Jo. Pasal 20 : memberi hak kepada kreditur untuk mengeksekusi benda jaminan fidusia jika debitur cedera janji (wanprestasi);

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

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

2. Menghukum **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan

dalam perkara ini;



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

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

I. DALAM EKSEPSI

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

1. Bahwa permasalahan dalam gugatan a quo adalah terkait hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Penggugat sebutkan dalam dalil halaman 2 angka 1 gugatan Penggugat;
2. Bahwa Turut Tergugat III tidak ada kaitanya dengan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat karena Turut Tergugat III bukan merupakan pihak dalam perjanjian kredit a quo;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian;
4. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan “...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima..” (vide M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, hlm. 115);
5. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa “...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...”;
6. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Turut Tergugat III tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat;
7. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut



Tergugat III dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat III dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*);

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III telah salah alamat (*error in persona*), oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Turut Tergugat III, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

9. Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat III yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini;

10. Bahwa Turut Tergugat III menolak semua dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III;

11. Bahwa Turut Tergugat III adalah lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK) (vide Pasal 6 s.d. 9 UU OJK);

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

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

14. Bahwa dalam melaksanakan kegiatan pemberian kredit, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor: 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum



disebutkan bank wajib memiliki *standard operating procedure* (SOP) sebagai pedoman pemberian kredit yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan azas-azas perkreditan yang sehat;

15. Bahwa terkait proses persetujuan pemberian kredit, berdasarkan angka 460 Lampiran 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 pada pokoknya disebutkan bahwa proses persetujuan kredit sekurang-kurangnya Bank harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit, yang kemudian dilakukan analisis kredit;

16. Bahwa terhadap Pencairan kredit atas kredit yang disetujui harus didasarkan prinsip sebagai berikut:

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

(*vide* angka 460 Lampiran 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);

17. Bahwa selanjutnya, kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan Bank yang sepatutnya tercantum dalam pedoman kebijakan dan prosedur perkreditan bank yang sering disebut sebagai *Standard Operating Procedure* (SOP);

18. Bahwa perlu Turut Tergugat III informasikan pula kepada Majelis Hakim, dalam hal Penggugat sebagai konsumen merasa dirugikan oleh tindakan sebuah lembaga jasa keuangan, dalam hal ini perbankan (i.c Tergugat), maka Turut Tergugat III menyediakan mekanisme perlindungan konsumen yang pengaturannya telah dituangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang



Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK Perlindungan Konsumen);

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

20. Dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK Perlindungan Konsumen, Otoritas Jasa Keuangan tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen;

21. Bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta dan ketentuan-ketentuan hukum tersebut diatas, terbukti bahwa dalil Penggugat adalah tidak berdasar dan keliru sehingga mohon Majelis Hakim dalam perkara a quo menolak seluruh dalil Penggugat terhadap Turut Tergugat III;

22. Bahwa dalam kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, Turut Tergugat III terbukti tidak ada kaitannya secara hukum. Dengan demikian, sudah sepatutnya Turut Tergugat III dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas point *d'interet point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan;

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

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat III tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat III dan mengeluarkan Turut Tergugat III dari perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau;

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

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

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

1.-----F

otokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK 3302140510850003, Nama Aan Ruswanto, diberi tanda P-1;

2.-----F

otokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 41 Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Ajibarang, Desa Karangbawang, Nama Pemegang Hak Jarim, diberi tanda P-2;

3.-----F

otokopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Yogyakarta, No.: WYK/5/2346/R tertanggal 01 Juli 2020, yang ditujukan kepada Sdr. Aan Ruswanto, Perihal: Penyelesaian Kewajiban, diberi tanda P-3;

4.-----F

otokopi Printout Rekening Koran Pinjaman Nomor Rekening 0381812338 atas nama Aan Ruswanto, diberi tanda P-4;

5.-----F

otokopi Surat dari Aan Ruswanto tertanggal 20 Januari 2021 yang ditujukan kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Pusat Cq Ka. Kanwil PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Yogyakarta Cq Kepala Cabang PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Purwokerto. Perihal: Permohonan Kebijakan Pelaksanaan Pelunasan/Penyelesaian Pinjaman, diberi tanda P-5;

6.-----F

otokopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Yogyakarta, No.: WYK/5/4253/R tertanggal 09 November 2020, yang ditujukan kepada Jarim (Pemilik Jaminan An. Aan Ruswanto), Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan, diberi tanda P-6;

7.-----F

otokopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Yogyakarta, No.: WYK/5/2875/R tertanggal 06 Agustus 2020, yang



ditujukan kepada Aan Ruswanto, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan, diberi tanda P-7;

8.-----F

otokopi Surat dari Kantor Hukum Kana Dan Rekan, No.: 0012/K&R/SMS/II/2021 tertanggal 14 Februari 2021, yang ditujukan kepada Aan Ruswanto, Perihal: Penyelesaian Kredit, diberi tanda P-8;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya/print outnya kecuali bukti bertanda P-2, P-3, P-5, P-6 dan P-7 yang telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya dan bukti-bukti surat tersebut telah dinazegelen oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

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

1. Fotokopi Surat dari Aan Ruswanto tertanggal 24 April 2021 yang ditujukan kepada Pimpinan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) SKC Purwokerto, Perihal: Permohonan Kredit, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Nomor: POC/1.3/251/R tertanggal 21 Mei 2015, yang ditujukan kepada Sdr. Aan Ruswanto, Hal: Fasilitas Kredit Saudara, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor: POC.1.201.056 yang dibuat dan ditandatangani oleh Winengku Darodjatun, Sarjana Kehutanan, Magister Management yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Aan Ruswanto tertanggal 25 Mei 2015, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 65 Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Ajibarang, Desa Karangbawang, Nama Pemegang Hak Jarim, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 815/V/2015 tamggal 25 Mei 2015 yang dibuat oleh Jarim dan Winengku Darodjatun, Sarjana Kehutanan, Magister Management yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dihadapan Imarotun Noor Hayati, S.H sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kabupaten Banyumas, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 04077/2015, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 758/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang dibuat dihadapan Imarotun Noor Hayati, S.H sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kabupaten Banyumas, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 41 Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Ajibarang, Desa Karangbawang, Nama Pemegang Hak Jarim, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 816/V/2015 tanggal 25 Mei 2015 yang dibuat oleh Jarim dan Winengku Darodjatun, Sarjana Kehutanan, Magister Management yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dihadapan Imarotun Noor Hayati, S.H sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kabupaten Banyumas, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 04059/2015, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 759/2015 yang dibuat dihadapan Imarotun Noor Hayati, S.H sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kabupaten Banyumas, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Yogyakarta, No.: WYK/5/0351/R tertanggal 10 Februari 2020, yang ditujukan kepada Sdr. Aan Ruswanto, Perihal: Somasi Pertama, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Yogyakarta, No.: WYK/5/0802/R tertanggal 03 Maret 2020, yang ditujukan kepada Sdr. Aan Ruswanto, Perihal: Somasi Kedua, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Yogyakarta, No.: WYK/5/1063/R tertanggal 26 Maret 2020, yang ditujukan kepada Sdr. Aan Ruswanto, Perihal: Somasi Ketiga, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Surat dari Kantor Jasa Penilai Publik Agus, Firdaus & Rekan Nomor: 01276/2.0037-00/PI/07/0100/1/IV/2020 tertanggal 28 Mei 2020 yang ditujukan kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Yogyakarta, Lampiran: Penilaian Aset milik Aan Ruswanto, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Surat dari Kantor Jasa Penilai Publik Agus, Firdaus & Rekan Nomor: 01349/2.0037-00/PI/07/0100/1/VI/2020 tertanggal 10 Juni 2020 yang ditujukan kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Halaman 42 dari 60 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2020/PN Pwt

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 42



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Wilayah Yogyakarta, Lampiran: Penilaian Aset milik Aan Ruswanto, diberi tanda T-14;

15. Fotokopi Print out Rekening Koran Pinjaman Nomor Rekening 0381812338 atas nama Aan Ruswanto, diberi tanda T-15;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya/print outnya kecuali bukti bertanda T-5, T-8, T-10, T-11 dan T-12 yang telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya dan bukti-bukti surat tersebut telah dinazegelen oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

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

1. Fotokopi Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Kantor Wilayah Yogyakarta No.: WYK/5/3405/R Tanggal 14 September 2020 yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, Perihal; Permohonan Pelaksanaan Lelang Ulang, diberi tanda TT.I-1;

2. Fotokopi Surat dari Kepala Kantor Pelayanan dan Lelang (KPKNL) Purwokerto Nomor: S-1442/WKN.09/KNL.08/2020, Tertanggal 19 Oktober 2020, Sifat: Biasa, Hal: Penetapan Jadwal Lelang an Aan Ruswanto, yang ditujukan kepada Pimpinan Penyelamatan & Penyelesaian Kredit PT. BNI (Persero) Tbk Kanwil Yogyakarta, diberi tanda TT.I-2;

3. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor: 0711/44/2021, Tanggal 20 November 2020, Pejabat Lelang : Untung Pujiyanto, S.E., diberi tanda TT.I-3;

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

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 41 Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Ajibarang, Desa Karangbawang, Nama Pemegang Hak Jarim, diberi tanda TT.II-1;

2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 65 Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Kecamatan Ajibarang, Desa Karangbawang, Nama Pemegang Hak Jarim, diberi tanda TT.II-2;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan bukti surat tersebut



telah dinazegelen oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya tidak menyampaikan bukti surat;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, Penggugat Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dan/atau ahli;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur libel*);

a. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya tidak saling mendukung sehingga apa yang menjadi tuntutan Penggugat bertentangan/kontradiksi serta bercampur sehingga apa yang dikehendaki Penggugat menjadi kabur. Posita atau *fundamentum petendi* gugatan Penggugat tidak jelas dan saling kontradiktif serta mencampuradukkan gugatan perlawanan dengan gugatan perbuatan melawan hukum oleh karena itu gugatan Penggugat nyata-nyata tidak jelas dan tidak tentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*) sehingga gugatan seperti ini seharusnya tidak dapat diterima;

b. Bahwa dalam gugatan Penggugat terdapat hubungan yang tidak sinkron, tidak relevan dan/atau saling bertentangan antara dalil-dalil gugatan dengan tuntutan Penggugat sehingga gugatan yang demikian merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga patut dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

a. Bahwa yang menjadi jaminan kredit Penggugat pada Tergugat adalah agunan An. Jarim yang merupakan orang tua dari Penggugat sehingga seharusnya orang tua dari Penggugat An. Jarim yang merupakan dari pemilik agunan yang secara sadar menyerahkan



asetnya untuk menjadi jaminan atas kredit Penggugat seharusnya dimasukkan menjadi pihak dalam perkara *a quo*,

b. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya mempermasalahkan tentang harga limit atas lelang obyek hak tanggungan sedangkan Tergugat dalam melakukan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas obyek hak tanggungan atas nama Penggugat dengan menggunakan nilai yang limit lelang dengan mengacu pada laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Firdaus & Rekan maka seharusnya Penggugat juga menarik Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Firdaus & Rekan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

2. Gugatan Tidak Dapat Diajukan & Diterapkan Dalam Perjanjian Timbal Balik Dengan Kewajiban Pemenuhan Prestasi Secara Timbal Balik (*Eksepsi Non Adimpleti Contractus*);

- Bahwa dalam pemberian fasilitas kredit antara Penggugat dan Tergugat terkandung unsur "*perjanjian timbal balik*" dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi "*prestasi*" tertentu secara timbal balik sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit, dimana Tergugat telah melakukan kewajibannya sebagai kreditur yang beritikad baik dengan mencairkan fasilitas kredit kepada Penggugat dan Penggugat memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab terhadap kelancaran pembayaran angsuran dan penyelesaian kreditnya kepada Tergugat namun faktanya pembayaran kewajiban kredit Penggugat pada Tergugat macet & tidak kunjung terselesaikan, dengan demikian Penggugatlah yang tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kreditnya sehingga Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati-*quod non*;

3. Gugatan Penggugat Kepada Turut Tergugat III Salah Alamat (*Error In Persona*);

- Bahwa Turut Tergugat III tidak ada kaitannya dengan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat karena Turut Tergugat III bukan merupakan pihak dalam perjanjian kredit *a quo* dan terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat sudah jelas bahwa Turut Tergugat III tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat III dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru



menarik Turut Tergugat III dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*) berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III telah salah alamat (*error in persona*), oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Turut Tergugat III, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 (satu) tersebut diatas, setelah mencermati surat gugatan Penggugat, menurut Majelis Hakim surat gugatan Penggugat sudah cukup jelas menguraikan dasar diajukannya gugatan dan surat gugatan Penggugat telah memenuhi formulasi gugatan dengan lengkap seperti peristiwa hukum yang mendasari gugatan, hubungan hukum antara para pihak dan antara posita dengan petitum tidak terdapat pertentangan, berdasarkan hal tersebut eksepsi angka 1 (satu) tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 2 (dua) tersebut diatas, setelah mencermati surat gugatan Penggugat, menurut Majelis Hakim kewenangan untuk menentukan siapa-siapa yang akan ditarik sebagai Tergugat adalah ada pada Penggugat (Lihat Putusan MA No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971) dan Penggugat dalam surat gugatannya sudah sangat jelas menyebutkan siapa-siapa saja yang oleh Penggugat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tidak ditariknya Jarim selaku pemilik agunan dan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Firdaus & Rekan sebagai pihak dalam perkara *a quo* tidak menyebabkan gugatan menjadi gugatan kurang pihak (*plurium litis consurtium*), berdasarkan hal tersebut eksepsi angka 2 (dua) tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 3 (tiga) dan angka 4 tersebut diatas, setelah mencermati surat gugatan Penggugat, menurut Majelis eksepsi angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) sudah menyangkut materi atau pokok perkara sehingga eksepsi-eksepsi tersebut diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara (*vide* Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 935 K/Sip/1985 tanggal 30 September 1986, berdasarkan hal tersebut maka eksepsi angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III sebagaimana pertimbangan diatas tidak



beralasan untuk dikabulkan maka terhadap eksepsi-eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Penggugat telah diberi fasilitas kredit oleh Tergugat dengan jenis rekening Koran namun dalam pelaksanaannya Penggugat mengalami penurunan usaha sehingga berimbas kepada pembayaran angsuran Penggugat yang tidak lancar, Penggugat pernah menanyakan rincian hutang dan melayangkan Surat Permohonan Pelunasan Bertahap akan tetapi ditolak sehingga kemudian Tergugat melayangkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang terhadap aset milik orang tua Penggugat yang menjadi jaminan hutang dan dalam Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang diketahui nilai limit lelang atas jaminan hutang Penggugat sangat jauh dari harga pasar sehingga sangat tidak wajar dan bertentangan dengan kebiasaan, kepatutan dan norma dalam masyarakat. Penggugat tidak pernah memberikan izin atau kuasa kepada Tergugat untuk meminta SKPT kepada Turut Tergugat II sebagai persyaratan lelang serta Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan atau kuasa kepada Tergugat untuk melakukan pelelangan melalui Turut Tergugat I sehingga lelang yang dilakukan diduga tidak sah. Perkara antara Penggugat dan Tergugat adalah persolan tersendiri yang tidak boleh membawa kerugian kepada orang tua Penggugat selaku penjamin dan pemilik atas nama obyek jaminan sehingga telah nyata bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatig daad*);

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah membuat dan menandatangani perjanjian kredit yang berakibat Penggugat dan Tergugat terikat untuk melaksanakan hak dan kewajiban atau prestasi sebagaimana dirinci dalam pasal-pasal perjanjian kredit dan untuk menjamin kredit Penggugat kepada Tergugat, Penggugat menyerahkan agunan berupa tanah dan agunan atas nama Jarim yang telah diikat dan dibebani hak tanggungan sehingga Tergugat memiliki hak preferen atas jaminan guna kepentingan pelunasan hutang, kemudian Penggugat menunggak pembayaran kepada Tergugat sehingga Tergugat telah berupaya melakukan penyelesaian kredit Penggugat dengan melakukan pendekatan persuasif namun tidak memperoleh hasil yang optimal sehingga kemudian Tergugat melakukan tegoran/somasi kepada Penggugat namun tetap tidak ada itikad baik dari Penggugat sehingga kemudian Tergugat



melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri terhadap obyek hak tanggungan yang hasil dari penjualan digunakan untuk menurunkan jumlah kewajiban kredit dari Penggugat oleh karenanya tidak benar kalau Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan guna memenuhi permohonan dari Tergugat dan terhadap permohonan tersebut telah dilakukan penelitian terhadap kelengkapan berkas dan dinyatakan secara administrasi dan benar secara formal dan berdasarkan dokumen persyaratan lelang dapat diketahui bahwa pelaksanaan lelang eksekusi atas obyek sengketa sebagai akibat dari wanprestasi/cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat maka jelas bahwa pelaksanaan lelang atas obyek sengketa bukanlah perbuatan sepihak dari Tergugat dan Turut Tergugat I melainkan rangkaian proses yang diakibatkan oleh perbuatan Penggugat sendiri berdasarkan hal tersebut maka tindakan Turut Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdara sehingga bukanlah perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 0041 Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas atas nama Jarim dan atas tanah tersebut telah dipasang hak tanggungan dengan Nomor: 04059/2015 dengan Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 0065 Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas atas nama Jarim dan atas tanah tersebut telah dipasang hak tanggungan dengan Nomor: 4077/2015 dengan Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat dan proses pencatatan dan pendaftaran telah sesuai dengan prosesur yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria / Ka BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum (onrechmatigdaad) yang dilakukan oleh Turut Tergugat II oleh karena tidak ada perselisihan antara Penggugat dan Turut Tergugat II sehingga tidak beralasan menarik Turut Tergugat II sebagai pihak;



Menimbang bahwa Turut Tergugat III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa dalam pengikatan perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat nilai perjanjian, suku bunga dan jangka waktu kredit atau pembiayaan telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, dengan demikian kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan Bank yang sepatutnya tercantum dalam pedoman kebijakan dan prosedur perkreditan atau sering disebut SOP, dalam hal Penggugat sebagai konsumen merasa dirugikan oleh tindakan sebuah lembaga jasa keuangan maka Turut Tergugat III menyediakan mekanisme perlindungan konsumen yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Jasa Keuangan dan oleh karena Penggugat telah melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan maka berdasarkan POJK tersebut Turut Tergugat III tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan konsumen sehingga terbukti bahwa dalil Penggugat adalah sangat tidak berdasar dan keliru. Dalam permasalahan hukum antara Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat III tidak ada kaitannya secara hukum dengan demikian sudah sepatutnya Turut Tergugat dikeluarkan dari perkara ini;

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

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit untuk menjamin pembayaran kredit tersebut Penggugat telah menyerahkan jaminan/agunan tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Jarim yang telah diikat dan dibebani hak tanggungan;
- Bahwa Penggugat mengalami penurunan usaha yang berimbas kepada pembayaran angsuran Penggugat yang tidak lancar sehingga kemudian Tergugat dengan perantaraan Turut Tergugat I melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap tanah yang menjadi jaminan/agunan kredit Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut : *Apakah perbuatan Tergugat melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap tanah yang menjadi jaminan/agunan hutang (kredit) Penggugat kepada Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum (onreematig daad)?;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-1 dan T-2 membuktikan bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada Tergugat dan atas permohonan fasilitas kredit tersebut kemudian Tergugat dapat disetujui dengan syarat dan ketentuan sebagaimana surat Tergugat Nomor: POC/1.3/251/R tertanggal 21 Mei 2015 yang ditujukan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-3 membuktikan bahwa Winengku Darodjatun, Sarajana Kehutanan, Magister Management yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk untuk selanjutnya disebut BANK dan Aan Ruswanto untuk selanjutnya disebut PENERIMA KREDIT telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian Kredit Nomor: POC.1.201.056 tertanggal 25 Mei 2015; dimana dalam Pasal 16 Agunan ayat (2) disebutkan :

(2) *Guna lebih menjamin pembayaran kembali Kredit, PENERIMA KREDIT menyerahkan Agunan kepada BANK. Perubahan dan penggantian Agunan-agunan tersebut dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan tertulis PARA PIHAK. Sedangkan jenis dan pengikatan Agunan tersebut sebagai berikut:*

1. *Agunan pokok:*

Seluruh persediaan barang dagangan yang dibiayai fasilitas kredit ini yaitu persediaan berupa kayu albasia, yang terletak di Kelurahan Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas senilai Rp. 806.784.600,- akan diikat fidusia;

2. *Agunan Tambahan*

2.1 *Sebidang tanah dengan workshop dan kantor di atasnya terletak di Kelurahan Karangbawang Kecamatan Ajibarang Kabupaten Banyumas dengan bukti kepemilikan SHM No. 65 Tgl. 17-04-1997 tercatat atas nama MARYONO PRANOTO (proses balik nama menjadi atas nama JARIM), seluas 750 m² SU/GS No. 1223/1997 Tgl. 21-03-1997;*

Pengikatan:

Diikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 712.500.000,-

2.2 *Sebidang tanah dengan rumah tinggal di atasnya terletak di Kelurahan Karangbawang Kecamatan Ajibarang Kabupaten*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banyumas dengan bukti kepemilikan SHM No. 41 Tgl. 04-04-1983 tercatat atas nama PATONI Alias LIMAN (proses balik nama menajati atas nama JARIM), seluas 308 m² SU No. 635/E/1983.

Pengikatan:

Diikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 95.480.000,-

Masing-masing berikut segala sesuatu yang berada di atasnya dan segala sesuatu yang melekat atas tanah-tanah tersebut dan merupakan bagi di kemudian hari, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada bangunan, tanaman, hasil karya dan mesin-mesin yang untuk keperluan penggunaannya harus ditanamkan/dilekatkan atas tanah-tanah tersebut yang seluruhnya akan dibebani dengan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-5 membuktikan bahwa Jarim pemegang hak atas tanah SHM Nomor 65/Karangbawang yang akan dijadikan Obyek Hak Tanggungan sebagai Pemberi Kuasa dan Winengku Darodjatun, Sarjana Kehutanan, Magister Management yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai Penerima Kuasa telah membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 815/2015 tanggal 25 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Imarotun Noor Hayati, S.H., selaku PPAT dengan daerah Kerja Kabupaten Banyumas;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-4/TT.II-2 dan T-6 membuktikan bahwa atas agunan kredit Penggugat berupa sebidang SHM Nomor 65/Karangbawang seluas 750 m² Surat Ukur/Gambar Situasi No. 1223/1997 Tgl. 21-03-1997 nama pemegang hak Jarim telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 758/2015, tanggal 16 Juni 2015, oleh Imarotun Noor Hayati, S.H., selaku PPAT dengan daerah Kerja Kabupaten Banyumas dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dan kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 04077/2015, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-8 membuktikan bahwa Jarim pemegang hak atas tanah SHM Nomor 41/Karangbawang yang akan dijadikan Obyek Hak Tanggungan sebagai Pemberi Kuasa dan Winengku Darodjatun, Sarjana Kehutanan, Magister Management yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai Penerima Kuasa telah membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Halaman 51 dari 60 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 816/2015 tanggal 25 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Imarotun Noor Hayati, S.H., selaku PPAT dengan daerah Kerja Kabupaten Banyumas;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-2/T-7/TT.II-1 dan T-9 membuktikan bahwa atas agunan kredit Penggugat berupa sebidang SHM Nomor 41/Karangbawang seluas 308 m² Surat Ukur No. 635/E/1983 nama pemegang hak Jarim telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 759/2015, tanggal 16 Juni 2015, oleh Imarotun Noor Hayati, S.H., selaku PPAT dengan daerah Kerja Kabupaten Banyumas dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dan kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 04059/2015, Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Banyumas, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat;

Menimbang bahwa bukti bertanda T-10 membuktikan bahwa Tergugat telah mengirimkan surat No.: WYK/5/0351/R tertanggal 10 Februari 2020 yang ditujukan kepada Penggugat, Perihal: Somasi Pertama dengan total kewajiban per tanggal 05 Februari 2020 adalah Rp617.262.357,00 (enam ratus tujuh belas juta dua ratus enam puluh dua ribu tiga ratus lima puluh tujuh rupiah) dan Penggugat diminta melakukan setoran pembayaran dan atau menyelesaikan/melunasi seluruh kewajiban kredit selambatnya 14 (empat belas) hari kerja setelah tanggal surat ini;

Menimbang bahwa bukti bertanda T-11 membuktikan bahwa Tergugat telah mengirimkan surat No.: WYK/5/0802/R tertanggal 03 Maret 2020 yang ditujukan kepada Penggugat, Perihal: Somasi Kedua, dengan total kewajiban per tanggal 28 Februari 2020 adalah Rp627.714.545,00 (enam ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus empat belas ribu lima ratus empat puluh lima rupiah) dan Penggugat diminta melakukan setoran pembayaran dan atau menyelesaikan/melunasi seluruh kewajiban kredit selambatnya 14 (empat belas) hari kerja setelah tanggal surat ini;

Menimbang bahwa bukti bertanda T-12 membuktikan bahwa Tergugat telah mengirimkan surat No.: WYK/5/1063/R tertanggal 26 Maret 2020 yang ditujukan kepada Penggugat, Perihal: Somasi Ketiga, dengan total kewajiban per tanggal 23 Maret 2020 adalah Rp627.714.545,00 (enam ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus empat belas ribu lima ratus empat puluh lima rupiah) dan Penggugat diminta melakukan setoran pembayaran dan atau menyelesaikan/melunasi seluruh kewajiban kredit selambatnya 14 (empat belas) hari kerja setelah tanggal surat ini;

Halaman 52 dari 60 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2020/PN Pwt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-13 membuktikan bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Firdaus & Rekan dengan kesimpulan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dari obyek penilaian berupa tanah dan bangunan rumah tinggal milik Maryoto Pranoto (proses balik nama menjadi atas nama Jarim) yang dijadikan jaminan kredit atas nama Penggugat debitur dari Tergugat yang terletak di Jalan Ajibarang-Wangon Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas Propinsi, Jawa Tengah pada tanggal 01 April 2020 adalah Nilai Pasar Rp953.400.000,00 (sembilan ratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) dan Nilai Likuidasi Rp667.400.000,00 (enam ratus enam puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah)

Menimbang, bahwa bukti bertanda T-14 membuktikan bahwa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Firdaus & Rekan dengan kesimpulan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dari obyek penilaian berupa tanah dan bangunan rumah tinggal milik Patoni Alias Liman (proses balik nama menjadi atas nama Jarim) yang dijadikan jaminan kredit atas nama Penggugat debitur dari Tergugat yang terletak di Desa Karangbawang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas Propinsi, Jawa Tengah pada tanggal 01 April 2020 adalah Nilai Pasar Rp564.400.000,00 (lima ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) dan Nilai Likuidasi Rp395.100.000,00 (tiga ratus sembilan puluh lima juta seratus ribu rupiah);

Menimbang bahwa bukti bertanda P-3 membuktikan bahwa Tergugat telah mengirimkan surat No.: WYK/5/2346/R tertanggal 01 Juli 2020 yang ditujukan kepada Penggugat, Perihal: Penyelesaian Kewajiban, dengan total kewajiban per tanggal 28 Juni 2020 adalah Rp678.387.683,00 (enam ratus tujuh puluh delapan juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu enam ratus delapan puluh rupiah) dan Penggugat diminta melakukan setoran pembayaran dan atau menyelesaikan/melunasi seluruh kewajiban kredit selambatnya 14 (empat belas) hari kerja setelah tanggal surat ini;

Menimbang bahwa bukti bertanda P-7 membuktikan bahwa Tergugat telah mengirimkan surat No.: WYK/5/2875/R tertanggal 06 Agustus 2020 yang ditujukan kepada Penggugat, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan, atas SHM No. 0065 tanggal 17/04.1997 an Jarim terletak di Kel/Desa Karangbawang, Kec. Ajibarang, Kab. Banyumas dengan nilai limit lelang Rp945.000.000,00 dan SHM No. 41 tanggal 04/04/1983 an Jarim terletak di Kel/Desa Karangbawang, Kec. Ajibarang, Kab. Banyumas dengan nilai limit lelang Rp565.000.000,00 yang akan diselenggarakan pada Hari: Jumat, Tanggal; 28 Agustus 2020, Pukul 14.00 WIB (Waktu Server), Alamat Domain: <http://www.lelang.go.id>, Tempat: KPKNL Purwokerto

Halaman 53 dari 60 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa bukti bertanda TT.I-1 dan TT.I-2 membuktikan bahwa Tergugat telah mengirimkan surat No: WYK/5/3405/R Tanggal 14 September 2020 yang ditujukan kepada Turut Tergugat I, Perihal; Permohonan Pelaksanaan Lelang Ulang dan atas permohonan dari Tergugat kemudian Turut Tergugat I mengirimkan surat Nomor: S-1442/WKN.09/KNL.08/2020, Tertanggal 19 Oktober 2020, Sifat: Biasa, Hal: Penetapan Jadwal Lelang an Aan Ruswanto (Penggugat), yang ditetapkan pelaksanaan lelang pada Hari: Jumat, Tanggal; 20 November 2020, Batas Akhir Penawaran: pukul 13.00 WIB, Alamat Domain: <http://www.lelang.go.id>, Tempat Lelang: KPKNL Purwokerto

Menimbang bahwa bukti bertanda P-6 membuktikan bahwa Tergugat telah mengirimkan surat No: WYK/5/4253/R tertanggal 09 November 2020 yang ditujukan kepada Jarim (Pemilik Jaminan atas nama Aan Ruswanto), Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan atas SHM No. 0065 tanggal 17/04.1997 an Jarim terletak di Kel/Desa Karangbawang, Kec. Ajibarang, Kab. Banyumas dengan nilai limit lelang Rp810.000.000,00 dan SHM No. 41 tanggal 04/04/1983 an Jarim terletak di Kel/Desa Karangbawang, Kec. Ajibarang, Kab. Banyumas dengan nilai limit lelang Rp480.000.000,00 yang akan diselenggarakan pada Hari: Jumat, Tanggal; 20 November 2020, Pukul 13.00 WIB (Waktu Server), Alamat Domain: <http://www.lelang.go.id>, Tempat: KPKNL Purwokerto;

Menimbang, bahwa bukti bertanda TT.I-3 membuktikan bahwa dalam pelaksanaan lelang agunan yang dilaksanakan pada tanggal; 20 November 2020 Pukul 13.00 WIB (Waktu Server), Alamat Domain: <http://www.lelang.go.id>, Tempat: KPKNL Purwokerto diperoleh hasil bahwa dalam pelaksanaan lelang tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa bukti bertanda TT.I-3 membuktikan bahwa Penggugat pada tanggal 20 Januari 2021 telah mengirimkan surat kepada Tergugat, Perihal: Permohonan Kebijakan/Pelunasan/Penyelesaian Pinjaman yang isi surat pada pokoknya Penggugat mohon kebijakan pelunasan hutang sesuai kemampuan dan kesanggupan Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-8 membuktikan Kantor Hukum Kana Dan Rekan telah mengirimkan surat No.: 0012/K&R/SMS/II/2021 tertanggal 14 Februari 2021, yang ditujukan kepada Penggugat, Perihal: Penyelesaian Kredit,

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-4 dan T-15 membuktikan printout Rekening Koran Pinjaman dengan Nomor Rekening 0381812338 atas nama Aan Ruswanto (Penggugat);



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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit dan untuk menjamin pelunasan kredit Penggugat kepada Tergugat kemudian Penggugat menyerahkan jaminan/agunan tambahan berupa: sebidang tanah dengan workshop dan kantor diatasnya terletak di Kelurahan Karangbawang Kecamatan Ajibarang Kabupaten Banyumas dengan bukti kepemilikan SHM No. 65 Tgl. 17-04-1997 tercatat atas nama MARYONO PRANOTO (proses balik nama menajati atas nama JARIM), seluas 750 m² SU/GS No. 1223/1997 Tgl. 21-03-1997 dan sebidang tanah dengan rumah tinggal diatasnya terletak di Kelurahan Karangbawang Kecamatan Ajibarang Kabupaten Banyumas dengan bukti kepemilikan SHM No. 41 Tgl. 04-04-1983 tercatat atas nama PATONI Alias LIMAN (proses balik nama menajati atas nama JARIM), seluas 308 m² SU No. 635/E/1983 dan atas kedua bidang tanah yang menjadi jaminan/agunan kredit dari Penggugat tersebut telah dibebani hak tanggungan dan Kantor Pertanahan telah menerbitkan sertifikat hak tanggungan atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Perjanjian Kredit (bukti bertanda T-3) Majelis Hakim berpendapat bahwa Perjanjian Kredit (bukti bertanda T-3) yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat meskipun Perjanjian Kredit tersebut merupakan perjanjian dibawah tangan namun perjanjian kredit tersebut telah memenuhi semua syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata sehingga perjanjian kredit tersebut mengikat kepada para pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata oleh karena itu para pihak (Penggugat dan Tergugat) harus patuh kepada isi perjanjian yang telah dibuatnya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa Penggugat mengalami penurunan usaha sehingga berimbas kepada pembayaran angsuran atau kewajiban Penggugat kepada Tergugat menjadi tidak lancar sehingga kemudian Tergugat mengirimkan surat peringatan/somasi sebanyak 3 (tiga) kali namun setelah diberi surat peringatan/somasi Penggugat tetap tidak juga memenuhi kewajibannya membayar hutangnya kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa atas jaminan hutang berupa sebidang tanah dengan workshop dan kantor diatasnya terletak di Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karangbawang Kecamatan Ajibarang Kabupaten Banyumas dengan bukti kepemilikan SHM No. 65 Tgl. 17-04-1997 tercatat atas nama MARYONO PRANOTO (proses balik nama menjati atas nama JARIM), seluas 750 m² SU/GS No. 1223/1997 Tgl. 21-03-1997 dan sebidang tanah dengan rumah tinggal di atasnya terletak di Kelurahan Karangbawang Kecamatan Ajibarang Kabupaten Banyumas dengan bukti kepemilikan SHM No. 41 Tgl. 04-04-1983 tercatat atas nama PATONI Alias LIMAN (proses balik nama menjati atas nama JARIM), seluas 308 m² SU No. 635/E/1983 telah dibebani hak tanggungan dan Kantor Pertanahan telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang didalamnya terdapat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan dengan adanya cidera janji dari Penggugat maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sehingga Tergugat selaku pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kuasanya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang kepada Tergugat kemudian Tergugat selaku pemegang hak tanggungan atas sebidang tanah dengan workshop dan kantor di atasnya terletak di Kelurahan Karangbawang Kecamatan Ajibarang Kabupaten Banyumas dengan bukti kepemilikan SHM No. 65 Tgl. 17-04-1997 tercatat atas nama MARYONO PRANOTO (proses balik nama menjati atas nama JARIM), seluas 750 m² SU/GS No. 1223/1997 Tgl. 21-03-1997 dan sebidang tanah dengan rumah tinggal di atasnya terletak di Kelurahan Karangbawang Kecamatan Ajibarang Kabupaten Banyumas dengan bukti kepemilikan SHM No. 41 Tgl. 04-04-1983 tercatat atas nama PATONI Alias LIMAN (proses balik nama menjati atas nama JARIM), seluas 308 m² SU No. 635/E/1983, mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat I dan setelah Turut Tergugat I menerima permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kemudian Turut Tergugat I melakukan proses atau tahapan lelang dan melaksanakan lelang pada tanggal 28 Agustus 2020 dengan nilai limit lelang untuk SHM No. 0065 sejumlah Rp945.000.000,00 dan nilai limit lelang untuk SHM No. 41 sejumlah Rp565.000.000,00 namun dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran;

Halaman 56 dari 60 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang ulang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat I dan setelah Turut Tergugat I menerima permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kemudian Turut Tergugat I melakukan proses atau tahapan lelang dan melaksanakan lelang pada tanggal 20 November 2020 dengan nilai limit lelang untuk SHM No. 0065 sejumlah Rp810.000.000,00 dan nilai limit lelang untuk SHM No. 41 sejumlah Rp480.000.000,00 namun dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit atas nama Penggugat sebanyak 2 (dua) kali dimana untuk SHM No. 0065 nilai limit pada lelang pertama sejumlah Rp945.000.000,00 dan nilai limit lelang kedua sejumlah Rp810.000.000,00 sedangkan untuk SHM No. 0065 nilai limit pada lelang pertama sejumlah Rp565.000.000,00 dan nilai limit lelang kedua sejumlah Rp480.000.000,00 dan dalam pelaksanaan kedua lelang tersebut diperoleh hasil tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalihkan hal yang pada pokoknya bahwa nilai limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat adalah tidak wajar dan sangat jauh dengan harga pasar yaitu sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) sehingga hal ini jelas melanggar ketentuan terutama hukum kebiasaan, kepatutan, dan norma yang berlaku dalam masyarakat sekitar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas telah terbukti bahwa penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit atas nama Penggugat adalah sudah sesuai dengan hasil laporan dari Tim Penilai Independen yang telah melakukan penilaian berdasar kompetensinya sehingga menurut Majelis Hakim penetapan nilai limit lelang dengan nilai lelang sebagaimana tersebut diatas merupakan nilai yang wajar dan dapat dipertanggungjawabkan dan hal tersebut diperkuat dengan tidak ada yang mengajukan penawaran sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa nilai limit lelang sangat jauh dengan harga pasar yaitu sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) adalah dalil tidak beralasan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan/agunan kredit atas nama Penggugat semua tahapan atau proses lelang telah dilakukan menurut prosedur atau tata cara yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Majelis Hakim tidak melihat ada prosedur lelang yang dilanggar oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam penjualan lelang terhadap jaminan/agunan kredit atas nama Penggugat tidak ada perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*) yang dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat oleh karenanya pelaksanaan penjualan lelang terhadap jaminan/agunan kredit atas nama Penggugat harus dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*) dan dengan dinyatakan sah pelaksanaan lelang terhadap jaminan/agunan kredit atas nama Penggugat maka Penggugat telah gagal membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu seluruh dalil gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya seluruh dalil gugatan Penggugat maka semua petitim gugatan Penggugat yang bertumpu pada dalil gugatan Penggugat haruslah ditolak;

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

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

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1313 dan 1320 KUH Perdata, Pasal-pasal dalam 163 H.I.R dan ketentuan pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi;

-----M
enolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

Halaman 58 dari 60 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2020/PN Pwt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----M
enolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

-----M
enghukum Penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang
hingga kini dihitung sebesar Rp1.330.000,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh
ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Negeri Purwokerto, pada hari **Kamis tanggal 17 Juni 2021** oleh
Rahma Sari Nilam Panggabean, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, **Arief
Yudiarto, S.H., M. H.**, dan **Lely Triantini, S.H., M.H.** masing-masing sebagai
Hakim Anggota, Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka
untuk umum pada hari **Senin tanggal 21 Juni 2021** oleh **Rahma Sari Nilam
Panggabean, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **Arief Yudiarto, S.H., M. H.**, dan
Adhitya Ariwirawan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota
dengan dihadiri oleh **Kurnia Agung Pribadi, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti
dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada
hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **Arief Yudiarto, S.H., M.H.**

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

Panitera Pengganti,

2. **Adhitya Ariwirawan, S.H., M.H.**

Kurnia Agung Pribadi, S.H.

Perincian biaya :

1.	Biaya Pendaftaran	Rp30.000,00
2.	Biaya ATK	Rp50.000,00
3.	Biaya Panggilan	Rp1.150.000,00
4.	Biaya PNBPN	Rp40.000,00
5.	Biaya Sumpah	Rp40.000,00
6.	Biaya Meterai	Rp10.000,00
7.	Biaya Redaksi	<u>Rp10.000,00</u> +

Halaman 59 dari 60 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2020/PN Pwt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah

Rp1.330.000,00

(satu juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah);

Disclaimer

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