



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Arifin, tempat/tanggal lahir di Ponorogo, 04 Agustus 1971, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Brigjen Katamso 52 A RT. 003 RW. 003 Kel. Kadipaten Kecamatan Babadan, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. Pemerintah Republik Indonesia di Jakarta cq. Menteri Keuangan RI di Jakarta cq. Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara Pusat di Jakarta cq. Kakanwil Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Djkn Jawa Timur di Surabaya cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Madiun, berkedudukan di Jl. Serayu Timur No. 141 Madiun, Banjarejo, Taman, Kota Madiun, Jawa Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fendy Purwanto, Arlianti Vita, Fitria Ayuningtyas, Safiul Umam, dan Tomi Hermanto, kesemuanya adalah pejabat dan pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-664/MK.6/KN.7/2023 tanggal 18 September 2023 sebagai **Tergugat I**;

2. PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Pusat Di Jakarta cq. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk Cabang Ponorogo, berkedudukan di Jl. Sukarno Hatta No. 28 Bangunsari Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur, yang diwakili oleh Irfan Heriyanto selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Ponorogo. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Farid Fahrudin, Widya Pranoko, Danny Yusuf Kurniawan, Ardini, Hengki Ompu Sunggu, Yosua Hardi Nugroho, Primas Raras Priambodo,

Halaman 1 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Shania Prilla Davanti, Irwan Tricahyono, kesemuanya
karyawan/karyawati PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B.5945/KC-
XVII/ADK/09/2023 tanggal 15 September 2023, sebagai

Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Madiun pada tanggal 23 Agustus 2023 dalam Register Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. LEGAL STANDING PENGGUGAT :

1. Bahwa Penggugat adalah debitur Bank Rakyat Indonesia.
2. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal tersebut pada poin 1, Penggugat memiliki hak dan kepentingan Hukum terhadap perbuatan-perbuatan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana yang terurai dibawah ini :

II. TENTANG DUDUK PERKARA :

1. Bahwa PENGGUGAT menerima Surat dari TERGUGAT II No : B.4772/KC-XVI/ADK/8/2023 Tertanggal 8 Agustus 2023 Tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang yang intinya menyatakan akan melaksanakan pelelangan atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1503, atas nama Penggugat yang terletak di Kel. Kadipaten, Kec. Babadan Kabupaten Ponorogo – Jawa Timur;
2. Bahwa isi surat dari TERGUGAT II tersebut diatas intinya menyatakan akan melaksanakan Pelelangan atas satu Bidang tanah dan bangunan milik PENGGUGAT pada hari Rabu, tanggal 6 September 2023 yang akan datang;
3. Bahwa Hubungan hukum Antara Penggugat dengan Tergugat II adanya Perjanjian kredit Kepemilikan Rumah yang ditanda tangani. Namun PENGGUGAT tidak Pernah diberi Salinan Perjanjian maupun Addendumnya;
4. Bahwa atas Pelaksanaan Lelang dengan obyek lelang milik PENGGUGAT yang akan dilakukan oleh PARA TERGUGAT pada hari

Halaman 2 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rabu, tanggal 06 September 2023 yang akan datang, PENGUGAT sebagai Pihak ke Tiga sangat keberatan dan mengajukan Perlawanan pada Pengadilan Negeri Madiun aquo;

5. Bahwa PENGUGAT mengajukan Gugatan berdasarkan PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27 /PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG Pasal 14 (1,2,3) yang menyatakan :

(1) *"Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain de bi tor/ tereksekusi, suami atau istri de bi tor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.*

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

(3) *Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.*

6. PENGUGAT dalam perjanjian kredit Itu sendiri PENGUGAT tidak mendapatkan tindakan ataupun salinannya sehingga PENGUGAT tidak paham terjadinya perubahan-perubahan secara sepihak seperti perubahan yang kesemuanya sangat berpengaruh langsung terhadap tagihan dan pembayaran serta saldo kredit, terutama beban bunga bagi nasabah (debitur) dalam hal ini nasabah diperlakukan sebagai obyek penderita belaka tidak mencerminkan keadilan dalam kredit dengan tidak diberikannya salinan perjanjian kredit dari manakah standar bunga yang ditagih dan dibebankan penggugat tidak paham TERGUGAT II sangat mudahnya melakukan hal-hal tindakan sepihak memperlakukan nasabah (debitur) sebagai obyek semata bukan sebagai mitra dalam berusaha maka PENGUGAT mempermasalahkan salinan atau tindakan perjanjian kredit yang menjadi standar atau pedoman hukum dalam kredit antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II dengan makna lebih luas PENGUGAT tidak Mengetahui isi perjanjian kredit yang tercantum dalamnya, sehingga terjadi ketidakadilan dalam kredit;

Halaman 3 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa PENGUGAT mendapat fasilitas kredit dari TERGUGAT II dengan menjaminkan sebidang tanah dan bangunan yang diikat dengan perjanjian yang mengikutinya (assesoir) pada perjanjian pokok, sebidang tanah tersebut yaitu:

Sebidang tanah dan bangunan yang seperti tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1.503 luas 145 M² atas nama ARIFIN (Penggugat) yang terletak di Ds. Kadipaten, Kecamatan Babadan, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur;

8. Bahwa pengertian kredit berdasar UU No.7 th 1992 Jo UU No.10 TH 1998 Tentang Perbankan Pasal 1 ayat (11) kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank (Ic. PT. Bank BRI (Persero) Tbk. Ponorogo) dengan pihak lain/Debitur (Ic. ARIFIN (Penggugat) yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, penggugat adalah nasabah/debitur sesuai pasal 1 ayat (16) pihak yang menggunakan jasa bank dan bank sesuai pasal 1 ayat (2) badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak kredit penggugat dijamin dengan jaminan/agunan kredit dan pengertian agunan pasal 1 ayat (23) yang bersebut pada posita ke-7 (ke tujuh) huruf a dan b adalah merupakan jaminan yang diserahkan kepada Bank (PT. Bank BRI (Persero) Tbk. Ponorogo) dalam rangka pemberian fasilitas kredit;

9. Bahwa Penggugat adalah Nasabah/Debitur dan Tergugat II adalah pemberi pinjaman/ kreditur (Ic. PT. Bank BRI (Persero) Tbk. Ponorogo) penggugat mendapat sarana fasilitas kredit dari Tergugat II, atas kredit tersebut Penggugat menjaminkan jaminan kredit selanjutnya kredit diikat dengan perjanjian pokok kredit serta diikuti perjanjian yang mengikutinya berupa perjanjian pengikatan jaminan kredit dan perjanjian yang mengikuti kedudukannya mengikuti perjanjian pokoknya, secara factual TERGUGAT II tidak pernah memberi salinan perjanjiannya kepada PENGUGAT;

10. Bahwa permasalahan pokok antara PENGUGAT dengan TERGUGAT adalah Penggugat mendapatkan kredit dari Tergugat II dan fasilitas kredit tersebut diikat dengan perjanjian kredit beserta perjanjian yang mengikutinya akan tetapi TERGUGAT tidak

Halaman 4 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan salinan ataupun tindakan perjanjian pokok tersebut Tergugat tidak memenuhi kewajiban memberikan kewajiban yang menjadi hak daripada PENGUGAT walaupun perjanjian pokok tersebut sebelum ditandatangani oleh Penggugat maupun Tergugat II (para pihak) mestinya dibacakan terlebih dahulu setelah sepakat lalu ditandatangani akan tetapi kenyataannya perjanjian sudah merupakan blangko atau berupa klausula yang telah dibakukan oleh TERGUGAT, jadi dengan tidak diberikannya suatu perjanjian kredit yang mestinya harus diberikan oleh Tergugat II pada Penggugat serta tidak diberikannya perjanjian adalah perbuatan melawan hukum;

11. Bahwa perjanjian kredit yang dimaksud adalah perjanjian kredit Kepemilikan Rumah perjanjian tidak Pernah diberi Salinan Perjanjian maupun Addendumnya dan pada saat ini kredit masih berjalan begitu pula perjanjian-perjanjian yang mengikutinya secara hukum harus tunduk pada perjanjian pokoknya dan perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat:

12. Bahwa perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat II sebagai perjanjian pokoknya adalah kredit dan dengan diikuti perjanjian-perjanjian yang mengikuti yaitu berupa perjanjian pengikatan agunan/jaminan kredit walaupun sama-sama telah ditandatangani pula akan tetapi sama saja penggugat tidak diberi tindakan ataupun salinan atas perjanjian pokoknya maupun perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok tersebut yang mestinya atau seharusnya tergugat II harus membuktikannya oleh karena tidak memberikan atas perjanjian tersebut maka dapat dikatakan bahwa perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

13. Bahwa perbuatan tidak diberikannya Tindakan atau salinan perjanjian tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum yang mestinya TERGUGAT II harus memberikan tindakan atau salinan Perjanjian tersebut termasuk pengikatan daripada pengikatan jaminan kreditnya.

14. Bahwa selain itu TERGUGAT akan melakukan, Lelang atas jaminan milik PENGUGAT melalui TERGUGAT I Pada tanggal 6 September 2023 tanpa terlebih dahulu Membatalkan Perjanjian yang disepakati sebagaimana dimaksud Pasal 1266 KUHPer yang menyatakan "*Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan*".

Halaman 5 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad

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

Sehingga layak dan patut apabila TERGUGAT II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Ic. Melanggar undang-undang);

15. Bahwa rumusan perbuatan melawan hukum pada pasal 1365 KUHPerdara seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini penggugat dengan tergugat telah melakukan ikatan perjanjian kredit sudah barang tentu dua belah pihak harus mengetahui apa yang telah dibuatnya baik fakta maupun yuridisnya perjanjian kredit tersebut termasuk perjanjian yang mengikutinya dalam perikatan tersebut.

16. Bahwa tidak diberikannya perjanjian pokok kredit baik tindakan maupun salinannya atas perjanjian kredit Modal Kerja adalah perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II karena telah memenuhi unsur-unsur :

III. ADANYA UNSUR PERBUATAN

- Didalam unsur perbuatan seperti telah terurai diatas Tergugat II telah dengan sengaja tidak memberikan salinan ataupun tindakan perjanjian pokok berupa perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat.

IV. PERBUATAN TERSEBUT MELAWAN HUKUM

Perbuatan yang dilakukan tergugat berupa perbuatan tidak memberikannya ikatan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat II tersebut adalah perjanjian pokok kredit yang mengatur hak dan kewajiban dan sampai kapan batas waktu kredit serta sebagai pedoman dalam melaksanakan akan hak dan kewajiban antara dua belah pihak akan tetapi TERGUGAT II tidak memberikan kewajiban berupa perjanjian kredit maka menurut hukum perbuatan tersebut termasuk perbuatan melawan hukum.

V. UNSUR ADANYA KESALAHAN

- Unsur adanya kesalahan yang mestinya baik Tergugat maupun Penggugat karena telah sepakat mengikatkan diri berupa perjanjian kredit sudah seharusnya memberikan kepercayaan seperti arti daripada kredit tersebut berupa kepercayaan karena perjanjian kredit

Halaman 6 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad

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

dilindungi undang-undang secara keperdataan maupun secara special (lex specialis) pada UU No.07 TH 1992 Jo UU No.10 TH 1998 tentang perbankan jadi dengan tidak memberikan salinan ataupun tindasan perjanjian tersebut yang dibuat Tergugat telah melakukan kesalahan yang sangat fundamental dalam hukum.

VI. UNSUR ADANYA KERUGIAN

- Dengan tidak diberikannya tindasan ataupun salinan perjanjian kredit antara penggugat dengan tergugat sangat tidak jelas dan nyata berakibat sangat merugikan karena tidak mengetahui secara tekhis dalam pelaksanaan perjanjian tersebut akan batasan-batasan yang jadi pedoman toleransi kredit tersebut yang dapat Penggugat rinci secara materiil yaitu aset jaminan seperti tersebut dalam Sebidang tanah dan bangunan yang seperti tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1.503 luas 145m² atas nama ARIFIN yang terletak di Desa Kadipaten, Kec. Babadan, Kabupaten Ponorogo – Jawa Timur dengan nilai jual tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang terletak di Desa Kadipaten, Kec. Babadan, Kabupaten Ponorogo – Jawa Timur dan juga kerugian immateriil, kerugian imateriil adalah kerugian yang menyangkut ketidaktahuan akibat hukum yang karena tidak diberikannya perjanjian kredit tersebut dan kerugian ini tidak dapat dihitung dengan standar apapun akan tetapi dalam hal ini Penggugat akan menentukan sendiri kerugian tersebut yaitu sebesar tidak kurang dari 2x nilai kerugian materiil Rp 2.000.000.000,00 (Dua Milyar Dua Ratus Rupiah);

VII. AKIBAT KERUGIAN DENGAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

- Penggugat mendapat fasilitas kredit dari Tergugat tidaklah cuma-cuma atau serta merta bahkan berbagai persyaratan yang menjadikan syarat kredit telah terpenuhi dengan jaminannya yang menjadi syarat atas kredit itu sendiri akan tetapi Tergugat II telah melakukan berbagai langkah-langkah hukum (somasi) tekanan tanpa memberikan solusi jalan keluar alternatif penyelesaian yang secara berimbang terhadap nasabahnya (Penggugat) yang ada penekanan dan penekanan jadi seolah-olah disengaja tidak diberikannya tindasan atau salinan perjanjian kredit tersebut yang telah disepakati dan ditandatangani bersama yang merupakan tonggak hukum dalam kredit antara Penggugat dengan Tergugat dalam perjalanannya.

Halaman 7 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia (ilusionir) belaka maka wajar apabila penggugat meminta ganti rugi sebagai berikut :

VIII. KERUGIAN MATERIIL

- Harga 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang seperti tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1.503 luas 145 m² atas nama ARIFIN yang terletak di Ds. Kadipaten, Kec. Babadan, Kabupaten Ponorogo – Jawa Timur dengan nilai jual tidak kurang dari Rp 2.000.000.000,00 (Dua Milyar Rupiah);

IX. KERUGIAN IMATERIIL

- Kerugian Imateriil adalah kerugian yang menyangkut ketidaktahuan akibat hukum yang karena tidak diberikannya perjanjian kredit tersebut dan kerugian ini tidak dapat dihitung dengan standar apapun akan tetapi dalam hal ini Penggugat akan menentukan sendiri kerugian tersebut yaitu sebesar tidak kurang dari nilai kerugian materiil Rp. 2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah) yang harus dibayarkan tunai oleh TERGUGAT II dan seketika 7 (tujuh) hari setelah putusan ini berkekuatan hukum Tetap.

17. Bahwa oleh karena Gugatan ini sesuai fakta yang benar dan bukti-bukti yang kuat dapat dibuktikan dalam hukum maka Tergugat II mohon dihukum pula untuk membayar denda keterlambatan pembayaran Putusan hukum yang dihitung perhari keterlambatan sebesar Rp 100.000,00 (Seratus Ribu Rupiah).

18. Bahwa fakta-fakta dan bukti-buktinya dapat dibuktikan dalam persidangan nanti maka Para Tergugat dihukum pula untuk membayar semua beban biaya perkara semuanya dalam perkara ini.

19. Bahwa putusan dalam perkara Ini untuk dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, verzet dan ataupun upaya hukum lainnya:

MAKA :

Berdasarkan alasan - alasan hukum tersebut diatas Penggugat mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Madiun berkenan Menghadirkan Para Pihak dipersidangan, memeriksa dalam perkara ini dan selanjutnya memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 8 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II Belum dibatalkan sebagaimana dimaksud Pasal 1266 KUHPer;
3. Menghukum Tergugat I menunda Lelang sampai Perkara ini berkekuatan hukum Tetap;
4. Menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (Dua Milyar Rupiah) kepada Penggugat seketika setelah Putusan a quo berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian Rp. 2.000.000.000,00 (Dua Milyar Rupiah) yang harus dibayarkan tunai dan seketika 7 (tujuh) hari setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I untuk mentaati isi Putusan hukum dan apabila mengingkarinya didenda pula untuk atas keterlambatan mentaati putusan setiap harinya sebesar Rp. 100.000,00 (seratus Ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan;
7. Menghukum Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
8. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, kasasi, verzet ataupun upaya hukum lainnya;
9. Menyatakan Tergugat I untuk mentaati isi Putusan hukum dalam perkara a quo;

SUBSIDAIR

Apabila yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Madiun berpendapat lain penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap sendiri, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II 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 Ade Irma Susanti, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kota Madiun sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Oktober 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Halaman 9 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. Bahwa adapun pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah diawali adanya hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat II dengan barang jaminan utang berupa tanah dan bangunan SHM Nomor 1503 seluas 145 m² atas nama Arifin (selanjutnya disebut **Objek Sengketa**).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat I mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dengan tegas menolaknya dan guna menanggapinya, Turut Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

3. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

3.1 Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Pembiayaan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan Turut Tergugat III.

3.2 Bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya halaman 3 sampai dengan halaman 7 Tergugat I telah mengadakan hubungan hukum dengan Turut Tergugat III melalui perjanjian pembiayaan guna mendapatkan pinjaman/fasilitas kredit dengan menyerahkan objek sengketa sebagai jaminan/agunan.

Halaman 10 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.3 Bahwa apabila Tergugat I beriktikad baik, maka sudah sepatutnya Tergugat I menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan pembiayaan pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian pembiayaan.

3.4 Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPdata).

4.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II atas permintaan Turut Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang

4.1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan penjualan lelang objek sengketa perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

4.2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II telah didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang.

4.3. Bahwa pelelangan atas objek sengketa oleh Turut Tergugat II merupakan lelang eksekusi hak tanggungan yang didasarkan atas permohonan dari Turut Tergugat III sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor B.2811/Kc-XVI/ADK/04/2023 tanggal 18 April 2023 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan.

4.4. Bahwa lelang *a quo* merupakan tindak lanjut atas tindakan wanprestasi dari Tergugat I atas Perjanjian Membuka Kredit Nomor 116 tanggal 28 Maret 2013 antara Tergugat I selaku Debitur dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk selaku Kreditur.

4.5. Bahwa kredit tersebut dijamin dengan objek sengketa yang telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 504/2013, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.133/2013.

4.6. Bahwa Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menjelaskan bahwa Sertifikat Hak

Halaman 11 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”.

4.7. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:

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

4.8. Bahwa dalam permohonan lelangnya, Turut Tergugat III telah melampirkan dan melengkapi dokumen persyaratan lelang sebagaimana telah diatur dalam PMK 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang *Lampiran B. DOKUMEN PERSYARATAN LELANG*, sehingga Turut Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang yang berbunyi *“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”*.

4.9. Bahwa guna menindaklanjuti permohonan lelang dari Turut Tergugat III, Turut Tergugat II telah menyampaikan surat Nomor S-955/KNL.1006/2023 tanggal 8 Juni 2023 kepada Turut Tergugat III terkait penetapan jadwal lelang yang akan dilaksanakan hari Selasa tanggal 11 Juli 2023 dan meminta kepada Turut Tergugat III untuk melakukan hal-hal yang harus dilakukan sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana ketentuan yang berlaku.

4.10. Bahwa selanjutnya, terhadap rencana pelaksanaan lelang dimaksud, Turut Tergugat III telah melakukan pengumuman melalui Surat Kabar Harian Radar Madiun tanggal 27 Juni 2023.

4.11. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* juga telah dilengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang telah diterbitkan oleh

Halaman 12 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kota Madiun nomor 4009/2023 tanggal 4 Juli 2023, yang pada pokoknya menerangkan bahwa atas objek sengketa *a quo* telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh Turut Tergugat III. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 31 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang.

4.12. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan dalam Risalah Lelang Nomor 352/50/2023 tanggal 11 Juli 2023 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna.

4.13. Bahwa perlu Turut Tergugat II sampaikan, di dalam pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* tanggal 11 Juli 2023 objek sengketa tidak laku terjual.

4.14. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II atas permintaan Turut Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

4.15. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara *a quo* yang dilakukan oleh Turut Tergugat II atas permintaan dari Turut Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku, maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum. Dengan demikian sesuai dengan PMK 213/PMK.06/2020 tentang Juklak Lelang Pasal 25 yang berbunyi "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan*".

Hal ini sejalan dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

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

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terang dan jelas bahwa pelaksanaan lelang atas objek jaminan milik Debitur merupakan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dan dalam pelaksanaan lelang juga tidak terdapat gugatan dari pihak ketiga, dengan demikian secara jelas dan tegas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* tidak memerlukan fiat eksekusi/penetapan dari pengadilan negeri.

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis hakim Pengadilan Negeri Madiun yang

Halaman 13 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad

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

memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi-eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 352/50/2023 tanggal 11 Juli 2023 sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

A. DALAM EKSEPSI

1. KOMPETENSI RELATIF

1. Bahwa Pengajuan gugatan perdata harus diajukan ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR.
2. Bahwa Tergugat II berkedudukan di Jl. Soekarno Hatta No. 28 Bangunsari, Kabupaten Ponorogo dimana lokasi tersebut tidak termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kota Madiun.
3. Bahwa Sehubungan dengan pengajuan gugatan yang tidak sesuai dengan ketentuan kompetensi relatif tersebut maka sudah seharusnya gugatan tersebut ditolak/tidak dapat diterima.

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

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan mengenai tidak diberikannya salinan perjanjian kredit,
2. Bahwa Perjanjian kredit tersebut dilakukan dengan akta notariil, sehingga secara hukum pihak notaris juga harus dimasukan sebagai pihak dalam gugatan ini.
3. Bahwa Sehubungan dengan tidak dimasukkannya pihak notaris ke dalam

Halaman 14 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan ini maka sudah seharusnya gugatan tersebut ditolak/tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II dengan ini mengajukan Jawaban sebagai berikut:
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II.
4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
5. Bahwa Penggugat merupakan debitur dari Tergugat II yang telah mendapatkan fasilitas kredit yaitu Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 19 Maret 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Yuniantoro, SH. M.Kn,
6. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut diatas, Penggugat telah sepakat menyerahkan agunan kepada Tergugat II yaitu berupa :

Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1503 seluas 145 m² atas nama ARIFIN yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00961/2019 sebesar Rp. 550.000.000,-

Bahwa dengan diikatnya agunan tersebut di atas dengan Hak Tanggungan maka memberikan hak preferensi bagi Tergugat II untuk melakukan penjualan melalui lelang apabila Penggugat selaku debitur melakukan ingkar janji (wanprestasi). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa:

"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".

7. Bahwa Meskipun demikian, Tergugat II masih beritikad baik untuk memberikan waktu kepada Penggugat untuk membayarkan kewajibannya, dengan cara menyampaikan Surat Peringatan

Halaman 15 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad

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

kepada Penggugat untuk mengingatkan kembali tentang kewajiban yang perlu dipenuhi, dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Surat Peringatan I No. B. 1964/KC-XVI/ADK/4/2023 tanggal 5 April 2023
- 2) Surat Peringatan II No.B. 2886/KC-XVI/ADK/5/2023 tanggal 29 Mei 2023
- 3) Surat Peringatan III No. B.3223/KC-XVI/ADK/6/2023 tanggal 13 Juni 2023

8. Bahwa Meskipun telah diperingatkan secara patut, Penggugat tidak mengindahkan itikad baik dari Tergugat II tersebut dan tetap wanprestasi karena tidak membayarkan kewajibannya, sehingga Tergugat II mengambil upaya terakhir dengan melaksanakan haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dengan melakukan lelang terhadap jaminan yang telah dibebani hak tanggungan sebagaimana telah dijamin dalam UU Nomor 4 Tahun 1996.

Sebelum melaksanakan haknya, Tergugat II terlebih dulu mengirimkan surat pemberitahuan nomor B.4772/KC-XVI/ADK/8/2023 tanggal 8 Agustus 2023 kepada Penggugat, dan melakukan publikasi dalam surat kabar Jawa Pos pada tanggal 23 Agustus 2023

9. Bahwa dalam gugatannya dijelaskan bahwa Penggugat telah menandatangani perjanjian kredit dengan Tergugat II sehingga berlaku asas *pacta sunt servanda* yaitu perjanjian mengikat bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

Sehubungan dengan hal tersebut sudah seharusnya pihak Penggugat membaca dengan seksama isi perjanjian kredit tersebut sebelum ditandatangani, sehingga secara logika yuridis menjadi sangat tidak beralasan ketika Penggugat tidak mengerti terkait isi dari perjanjian yang telah dia tandatangani sendiri.

10. Bahwa Penggugat dalam gugatannya selalu mempermasalahkan mengenai tidak diberikannya salinan perjanjian kredit. Sehubungan dengan hal tersebut perlu Tergugat II sampaikan bahwa dokumen tersebut merupakan akta notariil yang dibuat oleh pihak Notaris, sehingga terkait permintaan tersebut dapat Penggugat ajukan kepada pihak Notaris terkait.

11. Bahwa Bahwa Penggugat menyampaikan dalam gugatannya bahwa dasar dalam mengajukan gugatan ini adalah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, namun

Halaman 16 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa

demikian perlu Tergugat II sampaikan bahwasannya saat ini peraturan tersebut statusnya telah dicabut dan tidak berlaku lagi. dalil Penggugat pada gugatannya yang menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum adalah suatu dalil yang sangat tidak berdasar yuridis sama sekali.

Merujuk pada Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

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

namun ternyata unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pada Pasal 1365 KUHPerdara, terutama unsur terpenting yaitu kesalahan (*schuld*) TIDAK TERPENUHI. Oleh karenanya, maka gugatan ini merupakan gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar, mengada-ada sehingga tuntutan-tuntutan yang Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ngada.

Maka : Berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, maka Tergugat II dengan ini memohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Madiun yang memeriksa perkara a quo untuk dapat memutus dengan Amar Putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam gugatan a quo.

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Madiun yang mengadili dan memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon agar kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap eksepsi kewenangan Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut:

Halaman 17 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, PARA PELAWAN tetap pada dalil-dalil sebagaimana terurai dalam surat Gugatan Nomor: 53/Pdt.G/2023/PN.Mad dan selanjutnya Menolak dan membantah seluruh dalil-dalil Terlawan II sebagaimana diuraikan dalam Jawabannya, perkara diatas, sehingga Para Pelawan Bukanlah pihak yang berhutang kepada Terlawan II dan hanya sebagai Penjamin dalam hal ini adalah PIHAK KETIGA, dengan tegas PARA PELAWAN MEMBENARKAN apa yang di dailikan oleh TERLAWANI pada Poin 2 dan 3 diatas;

2. Bahwa, selain poin 3 tersebut diatas perlu Tergugat II sadari, Bahwa Terlawan II telah menuduh Wanprestasi selanjutnya memohon pada KPKNI untuk melelang Obyek sengketa, Faktanya sudahkah Tergugat II menggugat Perdata di Pengadilan ? dan sudah adakah Putusan Pengugat Wanprestasi telah melakukan Pengadilan yang menyatakan Putusannya ?, kalau belum ada Perbuatan Ingkar Janji ? apa isi sebaiknya Terlawan II menggugat terlebih dahulu agar tidak berdampak hukum yang lain oleh karena obyek sengketa adalah milik Penggugat;

3. Bahwa, Terlawan II mendailikan pada Jawaban Dalam Kompensi yang tertuang pada poin 7S/d 13 Tidak perlu Para Pelawan Tanggapi dikarenakan Poin 7 yang Menyatakan tentang kesepakatan apabila terjadi sengketa seharusnya melalui Gugatan Perdata dan tidak serta merta, Poin 8 tentang hak diutamakan (droit de preference), pasal & UUHT namun semua harus dibuktikan adanya putusan Pengadilan yang menyatakan Debitur Ingkar Janji/Wanprestasi, baru lelang hak tanggungan dapat dilaksanakan, poin 10, 13 Terlawan berhak melakukan lelang apabila obyek lelang bukan milik pihak ketiga berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: "*Sita jaminan tidak dapat dilakukan tertiadap barang milik pihak ketiga*", Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Para Pelawan mohon untuk diangkatnya sita jaminan terhadap barang milik Para pelawan dan memerintahkan untuk membatalkan Pelelangan yang akan dilakukan oleh Para Terlawan, poin 11 dan 12 adalah opini dan bukan dasar hukum;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan tentang kompetensi relatif telah mengajukan bukti awal berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3502160408710002 tanggal 02 Oktober 2012 atas nama ARIFIN, diberi tanda P-1;

Halaman 18 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3502162808010720 tanggal 21 Juni 2019, atas nama Kepala Keluarga ARIFIN, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi lembaran depan Sertifikat (Tanda Bukti Hak), diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 35.02.170.004.033-0170.0 tahun 2022 atas nama wajib pajak Suwarno, diberi tanda P-4;

Menimbang bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti P-3 tidak ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan kompetensi relatif telah mengajukan bukti awal berupa:

1. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Nomor : B3218/KC-XVI/ADK/6/2023 tanggal 13 Juni 2023 dari PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ponorogo, diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Debitur an. Arifin Nomor : S-1245/KNL.1006/ 2023 tanggal 2 Agustus 2023, diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada selebaran tanggal 8 Agustus 2023, diberi tanda TI-3a;
4. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Surat Kabar Harian Jawa Pos-Radar Ponorogo pada tanggal 23 Agustus 2023, diberi tanda TI-3b;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor : B.3222/KC-XVI/ADK/6/2023 tanggal 13 Juni 2023 dari PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ponorogo, diberi tanda TI-4;
6. Fotokopi Surat Penetapan Nilai Limit Nomor : B.3220/KC-XVI/ADK/6 / 2023 tanggal 13 Juni 2023, diberi tanda TI-5;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang No. B.4772/KC-XVI/ADK/8/2023 tanggal 8 Agustus 2023 dari PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ponorogo kepada Arifin dan Sri Suwanti, diberi tanda TI-6;
8. Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor : B.1964/KC-XVI/ADK/4/2023 tanggal 5 April 2023 dari PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ponorogo kepada Arifin dan Sri Suwanti, diberi tanda TI-7a;
9. Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor : B.2886/KC-XVI/ADK/5/2023 tanggal 29 Mei 2023 dari PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ponorogo kepada Arifin dan Sri Suwanti, diberi tanda TI-7b;

Halaman 19 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor : B.3223/KC-XVI/ADK/6/2023 tanggal 13 Juni 2023 dari PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ponorogo kepada Arifin dan Sri Suwarti, diberi tanda TI-7c;
11. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 124669/2023 tanggal 22 Agustus 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo, diberi tanda TI-8;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan nomor : 00961/2019 tanggal 18 Juni 2019, diberi tanda TI-9a;
13. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 495/Babadan/2019 tanggal 17 Mei 2019, diberi tanda TI-9b;

Menimbang bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti TI-9a dan TI-9b merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan kompetensi relatif telah mengajukan bukti awal berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 35 tanggal 19 Maret 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Yuniantoro, S.H., M.Kn, diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1503 Kelurahan Kadipaten atas nama pemegang hak ARIFIN, diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00961/ 2019 tanggal 18 Juni 2019, diberi tanda TII-3;
4. Fotokopi Surat Peringatan Pertama No. 1964/KC-XVI/ADK/4/2023 tanggal 5 April 2023 dari PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ponorogo kepada Arifin dan Sri Suwarti, diberi tanda TII-4;
5. Fotokopi Surat Peringatan Kedua No. B.2886/KC-XVI/ADK/5/2023 tanggal 29 Mei 2023 dari PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ponorogo kepada Arifin dan Sri Suwarti, diberi tanda TII-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga No. B.3223/KC-XVI/ADK/6/2023 Tanggal 13 Juni 2023 dari PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ponorogo kepada Arifin dan Sri Suwarti, diberi tanda TII-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang No. B.4772/KC-XVI/ADK/8/2023 Tanggal 8 Agustus 2023 dari PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Ponorogo kepada Arifin dan Sri Suwarti, diberi tanda TII-7;
8. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Surat Kabar Jawa Pos Tanggal 23 Agustus 2023, diberi tanda TII-8;
9. Fotokopi Grosse Risalah Lelang Nomor 449/50/2023 Tanggal 06 September 2023, diberi tanda TII-9;

Halaman 20 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti TII-2 dan TII-3 merupakan fotokopi dari fotokopi;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dimana hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yakni adanya Perjanjian kredit Kepemilikan Rumah yang ditandatangani oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II dalam Jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi relatif), oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam eksepsinya Tergugat II mendalilkan bahwa pengajuan gugatan perdata harus diajukan ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR. Bahwa Tergugat II berkedudukan di Jl. Soekarno Hatta No. 28 Bangunsari, Kabupaten Ponorogo dimana lokasi tersebut tidak termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kota Madiun. Bahwa Sehubungan dengan pengajuan gugatan yang tidak sesuai dengan ketentuan kompetensi relatif tersebut maka sudah seharusnya gugatan tersebut ditolak/tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa berdasarkan Hukum Acara Perdata bahwa pengajuan gugatan harus teliti memperhatikan mengenai kewenangan Pengadilan Negeri (kompetensi relatif) dalam memeriksa gugatan tersebut yang daerah hukumnya merujuk pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 118 HIR yaitu :

- (1) Tempat tinggal Tergugat, atau jikalau Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya, maka di tempat Tergugat sebenarnya berdiam.
- (2) Tempat tinggal salah satu Tergugat, jika terdapat lebih dari satu Tergugat yang tempat tinggalnya tidak berada dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri, menurut pilihan Penggugat.

Halaman 21 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) Tergugat utama bertempat tinggal, jika hubungan antara Tergugat-Tergugat adalah sebagai yang berhutang dan penjaminnya.

(4) Tempat tinggal Penggugat atau salah satu dari Penggugat, dalam hal :

a. Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal dan tidak diketahui dimana ia berada.

b. Tergugat tidak dikenal.

(5) Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi objek gugatan adalah benda-benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan di tempat benda tidak bergerak terletak.

(6) Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu.

Menimbang bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum karena lelang atas jaminan milik Penggugat tanpa terlebih dahulu membatalkan Perjanjian yang disepakati dengan Tergugat II sebagaimana dimaksud Pasal 1266 KUHP, dimana hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II adalah adanya Perjanjian kredit Kepemilikan Rumah yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II. Hal mana mengenai perjanjian kredit ini dituangkan dalam suatu Akta Perjanjian Kredit yang merupakan bukti awal yang diajukan oleh Tergugat II (*vide* bukti TII-1).

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda TII-1 berupa Akta Perjanjian Kredit Nomor : 35 tanggal 19 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris antara PT Bank rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Ponorogo dengan Arifin dan Sri Suwanti, yakni di dalam Pasal 11 mengenai Domisili termuat klausula yang menyatakan bahwa "Tentang Akta Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya Debitur memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo dengan tidak mengurangi hak dan wewenangnya BANK untuk menuntut pelaksanaan/eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum terhadap DEBITUR berdasarkan Akta Perjanjian Kredit ini melalui atau di hadapan Pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga di dalam wilayah Republik Indonesia".

Menimbang bahwa dalam Pasal 1338 KUHPdata menentukan bahwa "*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak,*

Halaman 22 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat II sepakat mengikatkan dirinya dalam Perjanjian Kredit tersebut sehingga Penggugat dan Tergugat II harus tunduk terhadap perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati dan dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat II.

Menimbang bahwa dalam Pasal 118 ayat (4) HIR menentukan bahwa kewenangan relatif didasarkan pula pada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, dimana para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pengajuan gugatan dalam klausula perjanjian dengan menyebutkan nama Pengadilan Negeri tertentu yang dipilih untuk menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian yang dimaksud;

Menimbang bahwa dengan merujuk pada klausula dalam Pasal 11 Akta Perjanjian Kredit Nomor : 35 tanggal 19 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris tersebut, maka sudah sangat jelas bahwa Penggugat dan Tergugat II menyepakati memilih tempat kedudukan hukum (domisili) di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo untuk menuntut pelaksanaan/eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum. Oleh karena itu, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR yang mengatur mengenai pengajuan gugatan berdasarkan pilihan domisili dalam akta, maka pengajuan gugatan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Kota Madiun tidak beralasan hukum dan bertentangan dengan perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat II.

Menimbang bahwa meskipun Tergugat II mendasarkan eksepsi kompetensi relatifnya pada pasal 118 ayat (1) HIR, maka menurut hukum Penggugat dapat saja mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kota Madiun karena berdasarkan aturan tersebut jika terdapat lebih dari satu Tergugat yang tempat tinggalnya tidak berada dalam satu wilayah hukum Pengadilan Negeri, maka hukum memberi hak kepada Penggugat untuk memilih salah satu diantara tempat tinggal para tergugat. Namun karena Penggugat dan Tergugat II telah menyepakati dalam Perjanjian mengenai domisili pengajuan tuntutan hukum pada Pengadilan Negeri tertentu dimana Penggugat dan Tergugat II terikat pada isi perjanjian tersebut sebagaimana telah diuraikan di atas, sehingga pengajuan gugatan harus dilakukan pada Pengadilan Negeri yang telah disepakati dalam perjanjian.

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Kota Madiun tidak berwenang

Halaman 23 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad

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

mengadili perkara ini, dengan demikian eksepsi Tergugat II terkait Kewenangan Relatif/Kompetensi Relatif beralasan hukum untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Kota Madiun tidak berwenang mengadili secara relatif, maka mengenai eksepsi Tergugat I dan Tergugat II selebihnya menurut Majelis Hakim tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan karena eksepsi tentang Kompetensi Relatif telah dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dikabulkan, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Pasal 118 ayat (4) HIR, Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung, 2009, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II tentang kompetensi relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kota Madiun tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp325.000,00 (tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Madiun, pada hari Senin, tanggal 27 November 2023, oleh kami, Rachmat Kaplale, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ratih Widayanti, S.H., dan Rahmi Dwi Astuti, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 29 November 2023, dengan dihadiri oleh Budi Atmoko, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kota Madiun pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ratih Widayanti, S.H.

Rachmat Kaplale, S.H.

Rahmi Dwi Astuti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Halaman 24 dari 25 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2023/PN Mad



Budi Atmoko, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp75.000,00;
3.....P	:	Rp170.000,00;
anggilan	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP	:	
5.....S	:	
umpah	:	-;
6.....P	:	-;
emeriksaan Setempat	:	
7.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi	:	
8. Meterai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp325.000,00;

(tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah)