



PUTUSAN
Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara:

WAHYU NUGRAHA BIN SUGANDI, tempat/tanggal lahir Bandung, 23 Oktober 1972, umur 50 tahun, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan WNI, pekerjaan wiraswasta, alamat Jl. Kol. Masturi No. 127 RT 003 RW 002, Cipageran, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Agus Rediyudana, S.H., Arinda Berlianty, S.H., Asep Koswara, S.H., Sandro Simanjuntak, S.H., dan Iwan Harja Supianugraha, S.H., Para Advokat yang berkantor di MR LAW FIRM (Firma Hukum Made Rediyudana) yang beralamat di Jalan Srimahi Baru No. 3D RT. 05 RW. 06 Ancol Kec. Regol Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Agustus 2023 sebagai **Pelawan I**;

Lawan:

1. PT. BANK MNC INTERNATIONAL Tbk., berkedudukan di Jl. Ir. H. Juanda No. 62, Citarum, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat, yang diwakili oleh Direksi Rita Montagna Siahaan dan Denny Setiawan Hanubrata dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rudi DH Sihombing, S.H., M.H., Yayan Adi Saputra, Budi Setiawan, Rianto Hadi Santoso, Nurul Istichomah, S.H., Richie Gokma Hamonangan, S.H., dan Steven Chandra, S.H., kesemuanya karyawan pada PT. Bank MNC International Tbk qq PT. Bank MNC International Tbk Cabang Bandung beralamat di Jln. Ir. H. Juanda No 62 Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 031/SK-Dir/Lit/IX/2023 tanggal 19 September 2023, sebagai **Terlawan I**;

2. II SUMIRAT NURDAYAT, beralamat di Jl Kebon Kalapa Rt 002 Rw 003 Kel. Kebon Kalapa, Kec. Cisarua, Kab.

Halaman 1 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Sumedang, Kebonkalapa, Cisarua, Kabupaten Sumedang,
Jawa Barat, sebagai **Turut Terlawan I;**

3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA CIMAHI, berkedudukan di Jl. Encep Kartawiria No.21A, Citeureup, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, Jawa Barat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Santi Sukmawidayanti, S.Sos., Deden Kurniawan, S.SiT., Reza Imran Fauzi, S.H., M.Kn., Nadhilah Mustika, S.H., Pipih Supinah, S.H., Ulan Wulandari, S.SI., Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Cimahi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 18/SKU-32.77/VIII/2023 tanggal 29 Agustus 2023, sebagai **Turut Terlawan II;**

4. NOTARIS AJI MURTIDIANTI, beralamat di Jl. Raya Nanjung No. 56, Margaasih, Kab. Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Darlin Efata Gea, S.H., Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum DE GEA yang beralamat di Jl. Astina, Gg. Sukalilah No 6A Pamoyanan, Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2023, sebagai **Turut Terlawan III;**

5. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA & LELANG (KPKNL) BANDUNG, berkedudukan di Gedung N, Gedung Keuangan Negara, Jl. Asia Afrika No. 114, Kota Bandung, Jawa Barat, Menteri Keuangan Republik Indonesia yang diwakili oleh Adi Wibowo, Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat DJKN dalam hal ini memberikan kuasa kepada Karman, S.H., M.H., Wiwin Rianto, S.Mn., Alamsyah, S.H., M Fajarudin, Sovi Soviati, Wahyu Kristianto dan Pramutyarini Rahma Rusilowati, berdasarkan surat kuasa khusus NOMOR SKU – 619/MK.6/KN.7/2023 tanggal 30 Agustus 2023, sebagai **Turut Terlawan IV;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanan tanggal 11 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 14 Agustus 2023 dalam Register Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan antara **PELAWAN** dan **TERLAWAN** adalah Pelawan sebagai Debitur dan Terlawan sebagai Kreditur;
2. Bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah dalam 1 (satu) paket berikut bangunan kepada Terlawan yang terletak di Blok Lio dan Blok Sawahlega/Jalan Kolonel Masturi RT 007 RW 002 (setempat dikenal dengan Jalan Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003), Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi sesuai dengan:
 - a. SHGB No. 3610 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 870 Kelurahan Cipageran) seluas 448 M2;
 - b. SHGB No. 3609 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6475 Kelurahan Cipageran) seluas 336 M2; dan
 - c. SHGB No. 3611 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6477 Kelurahan Cipageran) seluas 943 M2 atas nama Lina Herlina;
3. Bahwa pada tanggal 27 Juli 2023 telah dikirimkan Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb oleh PANDAPOTAN SINAGA, selaku Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA yang memerintahkan Pemohon untuk segera memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan Grosse Risalah Lelang Nomor: 238/30/2018 tertanggal 13 Februari 2018, dimana Terlawan sebagai pemenang lelang terhadap 3 (tiga) bidang tanah dalam 1 (satu) paket berikut bangunan tersebut di atas;
4. Bahwa Eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan sebagaimana dalam Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN. Blb tertanggal 27 Juli 2023 haruslah dibatalkan dikarenakan adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang sedang diproses di Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dengan nomor perkara: 159/Pdt.G/2023/PN. Bdg tertanggal 5 April 2023 yang dimana Pelawan sebagai Penggugat;
5. Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 pada poin 7 menyatakan "Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan. Sedangkan dalam hal proses eksekusi

Halaman 3 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan”;

6. Bahwa dengan demikian berdasarkan pernyataan SEMA No. 4 Tahun 2014 tersebut diatas menjadi jelas, Pelawan memiliki kedudukan (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan Perlawanan terhadap Eksekusi sebagaimana tertulis di Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb tertanggal 27 Juli 2023 dikarenakan proses eksekusi pengosongan belum selesai;

7. Bahwa Terlawan dalam menentukan nilai limit haruslah memperhatikan asas kepatutan atau kewajaran, karena selama ini terdapat indikasi, bahwa pihak Terlawan dalam memohon lelang hanya mengeluarkan harga sesuai dengan sisa hutang, bukan berusaha untuk mencari kewajaran harga barang yang dijual;

8. Bahwa dalam hal ini, Terlawan mengeluarkan harga jual sebesar hutang yang ada tanpa memikirkan kerugian yang akan diterima oleh Pelawan;

9. Bahwa seharusnya nilai limit pada Lelang Non-Eksekusi Sukarela atas barang tetap, berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pelawan;

10. Bahwa sehubungan dengan adanya Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb tertanggal 27 Juli 2023, akan tetapi berdasarkan Pasal 77 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa:

“Pihak-pihak yang dilarang menjadi Peserta Lelang adalah:

- a. Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama;
- b. Suami atau istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang;
- c. Pejabat Penjual;
- d. Pemandu Lelang;
- e. Hakim;
- f. Jaksa;
- g. Panitera;
- h. Juru Sita;
- i. Pengacara atau Advokat;
- j. Notaris;
- k. Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Halaman 4 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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)



- I. Penilai;
- m. Pegawai DJKN;
- n. Pegawai Balai Lelang; dan
- o. Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II,

Sudah jelas pada point (c) dijelaskan bahwa Pejabat Penjual dalam hal ini Turut Terlawan 1 tidak boleh menjadi peserta lelang, akan tetapi pada kenyataannya pemenang lelang adalah Turut Terlawan 1 sebagai Pejabat Penjual, sehingga mengakibatkan tidak sahnya lelang tersebut;

11. Bahwa dalam Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb tertanggal 27 Juli 2023 pemohon lelang adalah Terlawan, sedangkan pada saat lelang pemenang lelang adalah Turut Terlawan 1 dan bukan Terlawan;

Berdasarkan dalil dan alasan-alasan tersebut di atas, maka dengan ini Pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls. IA c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sebagai berikut:

PRIMER

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar (*good opposant*);
2. Menyatakan Pelawan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di Blok Lio dan Blok Sawahlega/Jalan Kolonel Masturi RT 007 RW 002 (setempat dikenal dengan Jalan Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003), Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi sesuai dengan:
 - a. SHGB No. 3610 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 870 Kelurahan Cipageran) seluas 448 M²;
 - b. SHGB No. 3609 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6475 Kelurahan Cipageran) seluas 336 M²; dan
 - c. SHGB No. 3611 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6477 Kelurahan Cipageran) seluas 943 M² atas nama Lina Herlina;
3. Memerintahkan untuk menunda sita jaminan terhadap Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb;
4. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
5. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDER

Halaman 5 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan, Terlawan, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, dan Turut Terlawan IV masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan untuk Turut Terlawan I menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Idi Il Amin, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Terlawan dan Para Turut Terlawan dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, pihak Terlawan dan Para Turut Terlawan menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 14 September 2023 Pelawan mengajukan perbaikan surat perlawanan tentang hal-hal sebagai berikut:

1. Penyebutan Para Turut Terlawan dalam surat perlawanan, semula tertulis:
 - **NOTARIS AJI MURTIDIANTI**, beralamat di Jl. Raya Nanjung No. 56, Margaasih, Kab. Bandung, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN II**;
 - **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA & LELANG (KPKNL) BANDUNG**, beralamat di Gedung N, Gedung Keuangan Negara, Jl. Asia Afrika No. 114, Kota Bandung, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN III**

Diperbaiki menjadi

Halaman 6 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **NOTARIS AJI MURTIDIANTI**, beralamat di Jl. Raya Nanjung No. 56, Margaasih, Kab. Bandung, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN III**;

- **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA & LELANG (KPKNL) BANDUNG**, beralamat di Gedung N, Gedung Keuangan Negara, Jl. Asia Afrika No. 114, Kota Bandung, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN IV**;

2. Dalam posita angka 2, semula tertulis:

“Bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah dalam 1 (satu) paket berikut bangunan kepada Terlawan yang terletak di Blok Lio dan Blok Sawahlega/Jalan Kolonel Masturi RT 007 RW 002 (setempat dikenal dengan Jalan Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003), Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi sesuai dengan:

- SHGB No. 3610 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 870 Kelurahan Cipageran) seluas 448 M2;
- SHGB No. 3609 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6475 Kelurahan Cipageran) seluas 336 M2; dan
- SHGB No. 3611 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6477 Kelurahan Cipageran) seluas 943 M2 atas nama Lina Herlina;

Diperbaiki menjadi:

“Bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah dalam 1 (satu) paket berikut bangunan yang terletak di Blok Lio dan Blok Sawahlega/Jalan Kolonel Masturi RT 007 RW 002 (setempat dikenal dengan Jalan Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003), Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi sesuai dengan:

- SHGB No. 3610 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 870 Kelurahan Cipageran) seluas 448 M2;
- SHGB No. 3609 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6475 Kelurahan Cipageran) seluas 336 M2; dan
- SHGB No. 3611 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6477 Kelurahan Cipageran) seluas 943 M2 atas nama Lina Herlina;

3. Yang menandatangani surat perlawanan semula hanya I Made Agus Rediyudana, S.H., dan Sandro Simanjuntak, S.H., selanjutnya diperbaiki bahwa surat perlawanan ditandatangani oleh semua penerima kuasa;

Halaman 7 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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)



Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut para Terlawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Terlawan:

DALAM KONPENSI

A. PENEGASAN

Bahwa Terlawan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban a quo.

B. DALAM EKSEPSI

I. PELAWAN TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING/KEDUDUKAN HUKUM UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN PERLAWANAN.

1. Bahwa dalam dalil perlawanan Pelawan angka 2, Pelawan menyatakan adalah pemilik atas tanah 3 (tiga) bidang tanah dalam 1 (satu) paket berikut bangunan yang terletak di Blok Lio dan Blok Sawahlega/Jalan Kolonel Masturi RT 007 RW 002 (setempat dikenal dengan Jalan Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003), Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi sesuai dengan :

- SHGB No. 3610 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 870 Kelurahan Cipageran) seluas 448 M²;
- SHGB No. 3609 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6475 Kelurahan Cipageran) seluas 336 M²;
- SHGB No. 3611 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6477 Kelurahan Cipageran) seluas 943 M²;

2. Bahwa dalil Pelawan tersebut adalah suatu kekeliruan, **TIDAK BENAR** dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya. Ketiga Sertifikat yang didalilkan oleh Pelawan yaitu SHGB No. 3610, SHGB No. 3609 dan SHGB No. 3611 tersebut telah beralih kepemilikannya secara sempurna dan telah terdaftar atas nama Terlawan;

3. Bahwa dengan adanya dalil yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, maka dengan demikian jelas kedudukan hukum Pelawan yang mengaku sebagai Pemilik atas ketiga Sertifikat yaitu **berdasarkan SHGB No. 3610, SHGB No. 3609 dan SHGB No. 3611** terletak di Jl Jalan Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi **telah tercatat atas nama Terlawan** adalah tidak relevan untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim karena Pelawan tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan perlawanan. Oleh karenanya

Halaman 8 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



adalah tepat dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim untuk tidak menerima Perlawanan a quo. Lebih jauh mengenai kepemilikan atas objek tanah tersebut akan diuraikan dibawah ini.

4. Bahwa dalil Terlawan tersebut sesuai dengan pendapat ahli M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136), **mengatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum.**

5. Bahwa selain berdasarkan pendapat ahli, dalil Terlawan tentang Pelawan tidak memiliki Legal Standing mengajukan Perlawanan ditegaskan dalam dalam beberapa Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia antara lain :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294K/Sip/1971, yang menyatakan "Gugatan harus diajukan terhadap pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum."
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4K/Sip/1958 yang menyatakan "Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum."
 - c. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan "Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"
6. Berdasarkan hal tersebut serta dihubungkan dengan Yurisprudensi di atas, sudah sepatutnya gugatan perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

II.GUGATAN PERLAWANAN YANG DIAJUKAN OLEH PELAWAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) SEBAB PIHAK YANG BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN PERLAWANAN ADALAH PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET).

7. Bahwa dalil posita Pelawan dalam Gugatan Perlawanan angka 3 dan 4 intinya mendalilkan pada tanggal 27 Juli 2023 adanya Surat Panggilan Teguran Nomor : 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb yang isinya untuk melaksanakan Grosse Risalah Lelang Nomor : 238/30/2018 tertanggal 13 Februari 2018. Pelawan selanjutnya mendalilkan Eksekusi yang dilakukan Terlawan harus dibatalkan karena adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang sedang diproses di

Halaman 9 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dengan Nomor Perkara : 159/Pdt.G/2023/PN.Bdg tertanggal 5 April 2023 (PMH). Selanjutnya dalam Petitum Gugatan Perlawanan angka 3, Pelawan meminta Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls. IA untuk menunda sita jaminan terhadap Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb.

8. Bahwa dalil posita Pelawan angka 3 dan 4 dan Petitum Gugatan Perlawanan angka 3 petitum gugatan perlawanan Pelawan kabur (Obscuur Libel). Dalil tersebut tidak berdasar karena Pelawan tidak berhak mengajukan gugatan Perlawanan. Pihak yang berhak mengajukan Gugatan Perlawanan harus diajukan oleh h Pihak Ketiga yang dirugikan karena adanya sita eksekusi dan sita jaminan terhadap asset milik Pihak Ketiga. Sedangkan dalam Gugatan Perlawanan yang diajukan diajukan oleh Pelawan dan bukan oleh Pihak Ketiga.

9. Bahwa ketentuan dalam Pasal 378 R.V Pihak Ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka, jika mereka secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum, atau pun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan, atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi pihak. oleh karena Gugatan Perlawanan bukan diajukan oleh Pihak Ketiga.

10. Bahwa dengan dasar dan alasan tersebut di atas, sudah sepatutnya Gugatan Perlawanan Pelawan untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

III.GUGATAN PERLAWANAN PADA PADA POKOKNYA TIDAK MENGHALANGI EKSEKUSI PENGOSONGAN.

11. Bahwa terhadap pihak yang dirugikan atas adanya pelaksanaan eksekusi pengosongan, undang-undang memberikan kesempatan kepada pihak-pihak untuk mengajukan upaya hukum terhadap Eksekusi Pengosongan sepanjang pihak yang dieksekusi dapat membuktikan hak milik terhadap objek eksekusi.

12. Bahwa Pelawan mengajukan Gugatan Perlawanan dengan dasar dan alasan Pelawan adalah pemilik yang sah atas ketiga bidang tanah SHGB No. 3610, SHGB No. 3609 dan SHGB No. 3611. Ketiga bidang tanah tersebut saat ini kepemilikannya telah beralih menjadi atas nama milik Terlawan. **Merujuk Buku II Pedoman**

Halaman 10 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, disebutkan bahwa Perlawanan Eksekusi dapat dilakukan oleh Pihak Tereksekusi namun dalam perlawanannya Pelawan harus dapat membuktikan bahwa Pelawan tersebut mempunyai alas hak atas objek eksekusi pengosongan yang dapat berupa hak milik, hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak tanggungan maupun hak sewa. Pada faktanya Pelawan tidak dapat membuktikan bahwa pelawan mempunyai alas hak atas **SHGB No. 3610, SHGB No. 3609 dan SHGB No. 3611**.

13. Bahwa dengan adanya fakta hukum bahwa kepemilikan atas **SHGB No. 3610, SHGB No. 3609 dan SHGB No. 3611** telah beralih menjadi milik Terlawan, maka Gugatan Perlawanan tidak mempunyai bukti dan sudah sepatutnya secara hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

14. Bahwa gugatan perlawanan pada dasarnya tidak menanggukkan eksekusi kecuali apabila segera Nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan karena Eksekusi Pengosongan memiliki kekuatan eksekutorial. Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan hanya untuk memperlama proses eksekusi pengosongan yang diajukan oleh Terlawan.

15. Bahwa dengan dasar dan uraian tersebut sudah sepatunya Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan perlawanan tidak dapat diterima.

C. DALAM POKOK PERKARA

I. BAHWA PELAKSANAAN EKSEKUSI PENGOSONGAN TINDAKAN DIDASARKAN OLEH KUTIPAN RISALAH LELANG RISALAH LELANG NO : 238/30/2018 TGL 13 FEBRUARI 2018 ATAS NAMA PEMENANG LELANG YAITU TERLAWAN.

1. Bahwa dalil Pelawan angka 1 yang menyatakan antara Pelawan dan Terlawan adalah Pelawan sebagai Debitur dan Terlawan sebagai Kreditur benar sesuai dengan fakta hukum yang ada. Pelawan atas persetujuan isterinya yaitu nyonya LINA HERLINA adalah debitur dari Terlawan yang telah menerima fasilitas kredit dari Terlawan sebagaimana tertuang dalam :

- a.** Akta Perjanjian Kredit No. 04, Pelawan menerima fasilitas kredit berupa Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), Jangka Waktu 12 bulan.

Halaman 11 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akta Perjanjian Kredit No. 05, Pelawan menerima fasilitas kredit berupa Pinjaman Investasi I sebesar **Rp.1.942.409.152,-** (Satu milyar Sembilan ratus empat puluh dua juta empat ratus sembilan ribu seratus lima puluh dua rupiah), jatuh tempo fasilitas kredit tanggal 09 Juni 2019.
- c. Akta Perjanjian Kredit No. 06, Pelawan menerima fasilitas kredit berupa Pinjaman Investasi II sebesar **Rp.939.664.801,-** (Sembilan ratus tiga puluh sembilan juta enam ratus enam puluh empat ribu delapan ratus satu rupiah), jatuh tempo fasilitas kredit tanggal 09 Juni 2021.
- d. Akta Perjanjian Kredit No. 07, Pelawan menerima fasilitas kredit berupa Pinjaman Transaksi Khusus sebesar **Rp.1.550.000.000,-** (Satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah), jatuh tempo 48 (empat puluh delapan) bulan.
- Keseluruhan Akta Perjanjian Kredit tertanggal 9 September 2015 dibuat dihadapan Aji Murtidianti, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung.
2. Bahwa Terhadap Fasilitas Kredit tersebut, sebagai bentuk jaminan Pelawan untuk melunasi Fasilitas Kredit, Pelawan memberikan jaminan berupa :
- SHM No. 870/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA
 - SHM No. 6475/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA
 - SHM No. 6477/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA
3. Bahwa Terhadap jaminan Pelawan yaitu berupa SHM No. 870/Cipageran, SHM No. 6475/Cipageran, SHM No. 6477/Cipageran tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp. 9.750.000.000,- (Sembilan milyar tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 00157/2016.
4. Bahwa Fasilitas Kredit yang diberikan Terlawan kepada Pelawan mengalami macet (wanprestasi), maka Terlawan kemudian memberikan peringatan baik lisan maupun tulisan kepada Pelawan sebagaimana surat-surat berikut :
- Surat Nomor 081/MNC/BDG/V/2016 tanggal 30 Mei 2016, Surat Peringatan ke-1;
 - Surat Nomor: 083/MNC/BDG/VI/2016 tanggal 9 Juni 2016, Surat Peringatan ke-2;

Halaman 12 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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)



c. Surat No. 087/MNC/BDG/VI/2016 tanggal 21 Juni 2016, Surat Peringatan ke-3;

5. Bahwa jumlah rincian hutang Pelawan yang tertunggak/macet yang diserahkan Terlawan ke Turut Terlawan III Rp. 9.346.851.255,31 (Sembilan milyar tiga ratus empat puluh enam juta delapan ratus lima puluh satu ribu dua ratus lima puluh lima rupiah koma tiga puluh satu sen) per tanggal 02 Januari 2018 berdasarkan Surat Nomor : 008/SK/RC-BDG/2018 tanggal 04 Januari 2018;

6. Bahwa oleh karena Pelawan tidak dapat menyelesaikan Fasilitas Kredit macet tersebut, maka Terlawan sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Kredit mengajukan permohonan lelang kepada Turut Terlawan III melalui Balai Lelang Star, dan Terlawan telah mengirimkan pemberitahuan kepada Pelawan bahwasanya akan dilakukan lelang pada tanggal 13 Februari 2018 sebagaimana dalam surat No : **015/SK/SAM-BDG/2018 tertanggal 22 Januari 2018, Perihal** : Surat Pemberitahuan Lelang, di surat disebutkan tanggal lelang yaitu hari Selasa tanggal 13 Februari 2018 bertempat di Kantor Turut Terlawan III Gedung N Lantai 3, Gedung Keuangan Negara, Jl. Asia Afrika No. 114, Bandung.

7. Bahwa Proses lelang telah diumumkan melalui selebaran tanggal 15 Januari 2018 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Jabar Ekspres tanggal 30 Januari 2018 sebagai pengumuman kedua serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>;

8. Bahwa Terlawan sebelum melakukan Lelang telah melakukan penilaian terhadap jaminan melalui Kantor Jasa Penilai Publik Sugianto Prasodjo dan Rekan tertanggal 13 November 2017, dengan Nilai Pasar sebesar Rp. 8.173.000.000,- (delapan milyar seratus tujuh puluh tiga juta rupiah dan Nilai Likuidasi sebesar Rp. 5.721.000.000,- (lima milyar tujuh ratus dua puluh satu juta rupiah).

9. Bahwa terhadap lelang tertanggal 13 Februari 2018 tersebut, **Terlawan melalui kuasanya in casu Turut Terlawan I** ditetapkan sebagai Pemenang lelang karena tidak ada peminat lain sebagaimana dalam Risalah Lelang No : 238/30/2018 tgl 13 Februari 2018 senilai Rp. 5.721.000.000,- (lima milyar lima ratus tujuh dua puluh satu juta rupiah), hal tersebut dilakukan Terlawan semata-mata untuk mengurangi hutang Pelawan.

Halaman 13 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



10. Bahwa dalam melakukan pembelian lelang jaminan, Tergugat memiliki dasar hukum yang jelas untuk bertindak sebagai pembeli. Adapun ketentuan yang mendasari tindakan tersebut adalah :

- Pasal 12A (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, berbunyi :

"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya."

- Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Lelang") berbunyi :

Pasal 78 Ayat (1) PMK Lelang

"Bank sebagai Kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan."

Pasal 78 Ayat (2) PMK Lelang

"Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli."

8. Bahwa ditegaskan pula dalam Pasal 12A UU Perbankan, maksud pembelian jaminan/agunan oleh Bank in casu Tergugat I adalah bukan untuk memiliki melainkan untuk membantu mempercepat penyelesaian kewajiban utang nasabah/debitor karena agunan tersebut nantinya harus secepatnya dijual kembali agar hasilnya segera dimanfaatkan kembali oleh Bank. Untuk lebih jelasnya berikut kutipan Penjelasan Pasal 12 A ayat 1 UU Perbankan :

"Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank sebagai Pembeli agunan Nasabah Debiturnya. Dalam hal bank sebagai Pembeli agunan nasabah

Halaman 14 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya.”.

9. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No : 238/30/2018 tgl 13 Februari 2018, Terlawan selaku pemenang lelang telah melakukan proses balik nama yaitu :

- a. SHGB No. 3610 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 870 Kelurahan Cipageran) seluas 448 M2;
- b. SHGB No. 3609 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6475 Kelurahan Cipageran) seluas 336 M2;
- c. SHGB No. 3611 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6477 Kelurahan Cipageran) seluas 943 M2;

10. Bahwa terjadinya penurunan hak dari yang sebelumnya berupa Sertifikat Hak Milik menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. Dalam Pasal 1 ayat 1 disebutkan :

Pasal 1 ayat 1 :

Dengan keputusan ini :

- a. Hak Milik kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia atau yang di-menangkan oleh badan hukum Indonesia melalui pelelangan umum, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (dua puluh lima) tahun;
- b. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia atau badan hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Pakai yang jangka waktunya 25 (duapuluh lima) tahun.

II. BANK MEMBELI AGUNAN BERTUJUAN UNTUK MEMPERCEPAT PENYELESAIAN KEWAJIBAN NASABAH DEBITUR.

9. Bahwa terhadap posita Gugatan Perlawanan Pelawan angka 7, 8 dan 9 yang mendalilkan bahwa Terlawan dalam menentukan nilai limit harus memperhatikan asas kepatutan atau kewajiban, hal tersebut telah dilakukan Terlawan.

Halaman 15 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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)



10. Bahwa dalam menentukan nilai limit lelang, Terlawan telah menggunakan appraisal (penilaian) dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN tanggal 13 November 2017, dimana dalam appraisal tersebut diperoleh nilai Pasar sebesar Rp. 8.173.000.000,- (delapan milyar seratus tujuh puluh tiga juta rupiah) dan nilai Likuidasi sebesar Rp. 5.721.000.000,- (lima milyar tujuh ratus dua puluh satu juta rupiah)

11. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 50 ayat (1) berbunyi sebagai berikut :

Pasal 50

(1) Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit 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.

12. Bahwa dihubungkan dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Terlawan pada tanggal 13 Februari 2018 dengan menggunakan dasar penilaian tanggal 13 November 2017 dari Kantor Jasa Penilai Publik SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN, maka penilaian tersebut masih berlaku dan dapat digunakan sebagai dasar dalam menentukan nilai limit lelang.

13. Bahwa terhadap posita gugatan perlawanan angka 3, 4, 5, 6 dan 10 terkait Surat Panggilan Teguran No. 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb dari Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA yang memerintahkan Pemohon untuk segera memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan Grosse Risalah No : 238/30/2018 tgl 13 Februari 2018 disampaikan sebagai berikut :

14. Bahwa Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA telah mengeluarkan Penetapan Aanmaning Nomor : 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb tanggal 25 Juli 2023, dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak diberikan Tegoran/Aanmaning, kepada Pelawan untuk mengosongkan dan menyerahkan barang yang telah dilakukan pelelangan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung sebagaimana Grosse Risalah Lelang Nomor :

Halaman 16 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



238/30/2018 tertanggal 13 Februari 2018 tersebut untuk diserahkan kepada Terlawan selaku Pemenang Lelang dalam keadaan kosong dan bersih secara sukarela dan baik-baik.

15. Bahwa Pelawan telah diberikan Tegoran/aanmaning I tetapi Pelawan tidak menunjukkan itikad baik untuk mengosongkan lahan objek eksekusi tersebut, namun Pelawan mengajukan gugatan perlawanan a quo yang secara hukum jelas tidak berdasar dan terlihat ingin menunjukkan kesan mengabaikan dan menantang proses hukum yang berlaku, dengan demikian jelas dapat terlihat itikad buruk Pelawan yang mengakibatkan proses hukum pengosongan ini menjadi tertunda ataupun berlarut-larut;

III. SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN MEMPUYAI KEKUATAN HUKUM EKSEKUTORIAL YANG PUTUSANNYA SAMA DENGAN PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP

16. Bahwa sebagaimana pengakuan Pelawan dalam Gugatan Perlawanan angka 1, hubungan antara Pelawan sebagai Debitur dan Terlawan sebagai Kreditur benar sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 04, Akta Perjanjian Kredit No. 05, Akta Perjanjian Kredit No. 06, Akta Perjanjian Kredit No. 07 yang keseluruhannya dibuat pada tanggal 9 September 2015 dibuat dihadapan Aji Murtidianti, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung.

17. Bahwa Terhadap Fasilitas Kredit tersebut, sebagai bentuk jaminan Pelawan untuk melunasi Fasilitas Kredit, Pelawan memberikan jaminan berupa :

- a. SHM No. 870/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA
- b. SHM No. 6475/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA
- c. SHM No. 6477/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA

18. Bahwa terhadap jaminan pelunasan kredit Pelawan, Pelawan menyerahkan Jaminan yaitu berupa SHM No. 870/Cipageran, SHM No. 6475/Cipageran, SHM No. 6477/Cipageran tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp. 9.750.000.000,- (Sembilan milyar tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 00157/2016.

19. Bahwa antara Pelawan dan Terlawan telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 207 tahun 2015. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut di dalam Pasal 2 dituliskan :

Halaman 17 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Hak tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan Janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan Atau sudah disewakan;
- Pihak pertama tidak akan mengubah dari Pihak Kedua;
- **Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberik dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.**
- **Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:**
 - a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang semua Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
 - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan
 - f. **Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;**

20. Bahwa Terlawan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Pasal 2 yang telah diuraikan di atas, diberikan hak tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pelawan untuk melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang

Halaman 18 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

21. Bahwa terdapat peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Hak Tanggungan yaitu Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 20 ayat 1 diatur :

PASAL 20 AYAT 1 :

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- b. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

PASAL 14 AYAT 2

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

PASAL 14 AYAT 3

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypoteek sepanjang mengenai hak atas tanah

22. Bahwa berdasarkan pada peraturan perundang-undangan di atas, seluruh proses yang telah dilalui Terlawan telah diatur dan dilindungi hukum sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan perlawanan atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

23. Bahwa terkait penentuan limit lelang oleh Terlawan, hal tersebut telah diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 43 ayat 1 Jo Pasal 44 ayat 1 dan 2 Jo Pasal 45 yang bunyinya :

Halaman 19 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 43 ayat 1

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.

Pasal 44 ayat 1

Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :

- a. Penilaian oleh Penilai; atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir

Pasal 44 ayat 2

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

Pasal 45

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal :

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ; atau
- c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.

24. Bahwa dengan seluruh proses yang dilalui oleh Terlawan, Terlawan dengan ini menyampaikan :

- a. Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Pelawan gagal bayar (wanprestasi) dan memberikan konsekuensi hukum jaminan kredit Pelawan dilelang oleh Terlawan.
- b. Penjualan lelang ditetapkan dengan penentuan limit lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- c. Setelah beralih sertifikat menjadi atas nama Terlawan, kemudian karena masih dalam penguasaan Pelawan, Terlawan mengajukan upaya permohonan eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan No : 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb.

Terlawan telah memenuhi semua prosedur eksekusi lelang dan mempunyai dasar untuk melakukan eksekusi pengosongan dengan tujuan setelah dalam keadaan kosong atas aset tersebut, maka

Halaman 20 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN.Blb

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)



Terlawan akan menjual kembali kepada pihak lainnya untuk mendapatkan hasil penjualan untuk menutup kerugian Terlawan dan melakukan intermediasi melalui dana yang diterima dari hasil lelang.

KESIMPULAN

I. Bahwa seluruh proses AYDA terhadap **SHGB No. 3610, SHGB No. 3609 dan SHGB No. 3611** terletak di Jl Jalan Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi yang dilakukan oleh Terlawan telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang diatur hukum di Indonesia sebagai berikut :

- Pasal 12A (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, berbunyi :

"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya."

II. Bahwa terdapat peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Hak Tanggungan yaitu Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 20 ayat 1 diatur :

PASAL 20 AYAT 1 :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- b. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

III. Bahwa terkait dengan harga lelang yang ditentukan oleh Terlawan tidak memperhatikan asas kepatutan dan kewajaran, hal tersebut telah di atur dalam peraturan perundang-undangan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 50 ayat (1) berbunyi sebagai berikut :

Pasal 50

Halaman 21 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



(1) Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit 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.

Bahwa terkait penentuan limit lelang oleh Terlawan, hal tersebut telah diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 43 ayat 1 Jo Pasal 44 ayat 1 dan 2 Jo Pasal 45 yang bunyinya :

Pasal 43 ayat 1

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.

Pasal 44 ayat 1

Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :

- a. Penilaian oleh Penilai; atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir

Pasal 44 ayat 2

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

Pasal 45

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal :

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ; atau
- c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.

IV. Bahwa atas uraian tersebut, tidak ada dasar hukum untuk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan. Karena Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung telah mengeluarkan Penetapan Aanmaning Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb tanggal 25 Juli 2023. Konsekuensi hukum

Halaman 22 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Aanmaning tersebut harus diikuti dengan tindakan pengosongan oleh Pelawan bukan dengan mengajukan gugatan perlawanan yang bertujuan untuk menghambat proses eksekusi pengosongan.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, Terlawan selanjutnya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Terlawan untuk seluruhnya.
- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
- Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau:

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

Jawaban Turut Terlawan I:

DALAM EKSEPSI

PELAWAN TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING

1. Bahwa dalam perlawanan Pelawan angka 2 yang mengaku mendalilkan bahwa Pelawan adalah pemilik tanah SHGB No. 3610 (dahulu SHM No. 870), SHGB No. 3609 (dahulu SHM No. 6475), SHGB No. 3611 (dahulu SHM No. 6477);
2. Bahwa dalil kepemilikan tersebut adalah suatu kekeliruan dan fakta yang tidak benar karena nyatanya 3 (tiga) SHM berupa SHM No. 870, SHM No. 6475 dan SHM No. 6477 tersebut, saat ini telah beralih kepemilikannya dan telah terdaftar atas nama PT Bank MNC Internasional Tbk dengan uraian sebagai berikut :
 - a. SHM No. 870/Cipageran atas nama Nyonya Lina Herlina, Sarjana Pertanian, Magister Management; berubah menjadi SHGB No. 3610 an. PT Bank MNC Internasional Tbk
 - b. SHM No. 06475/Cipageran atas nama Nyonya Lina Herlina, SP, MM; berubah menjadi SHGB No. 3609 an. PT Bank MNC Internasional Tbk

Halaman 23 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



- c. SHM No. 06477/Cipageran atas nama Nyonya Lina Herlina, SP, MM; berubah menjadi 3611 an. PT Bank MNC Internasional Tbk
3. Bahwa dengan adanya dalil yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya maka dengan demikian jelas kedudukan hukum Pelawan yang mengklaim sebagai Pemilik adalah tidak relevan untuk dipertimbangkan karena tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan perlawanan. Oleh karenanya adalah tepat dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim untuk tidak menerima atau menolak Perlawanan a quo.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Terlawan I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Terlawan I.
2. Bahwa terhadap Gugatan perlawanan Pelawan, Turut Terlawan I memberikan tanggapan sebagai berikut :
 - 2.1. Bahwa Turut Terlawan I adalah karyawan dari Terlawan yang mendapatkan kuasa dari Terlawan sebagaimana dalam **Surat Kuasa nomor SK-007/MNCB/CL/01-18 tanggal 24 Januari 2018.**
 - 2.2. Berdasarkan surat kuasa tersebut Terlawan I bertindak selaku pembeli sementara yang bertindak untuk dan atas nama Terlawan sebagaimana dalam Akta Pernyataan Nomor 33 tanggal 02 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Dr. TEDDY CHANDRA, SH,MKn Notaris di Kabupaten Bandung.
 - 2.3. Berdasarkan **Surat Kuasa nomor SK-007/MNCB/CL/01-18 tanggal 24 Januari 2018** dan Akta Pernyataan Nomor 33 tanggal 02 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Dr. TEDDY CHANDRA, SH,MKn Notaris di Kabupaten Bandung tersebut Terlawan I bertindak selaku pembeli dalam lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan III sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor : **238/30/2018 tertanggal 13 Februari 2018 atas objek sebagai berikut :**

3 (tiga) bidang tanah (satu kesatuan bidang) **seluas 1.727 m2** berikut bangunan terletak di Blok Lio dan Blok Sawahlega/Jl. Kolonel Masturi RT 07 RW 02 (setempat dikenal dengan Jl. Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003) Kel Cipageran, Kec Cimahi Utara, Kota Cimahi sesuai dengan :



a. SHM No. 870/Cipageran seluas 448 m2 atas nama Nyonya Lina Herlina, **saat ini telah berubah menjadi SHGB No. 3610 an. PT Bank MNC Internasional Tbk**

b. SHM No. 6475/Cipageran seluas 336 m2 atas nama Nyonya Lina Herlina, **saat ini telah berubah menjadi SHGB No. 3609 an. PT Bank MNC Internasional Tbk**

c. SHM No. 6477/Cipageran seluas 943 m2 atas nama Nyonya Lina Herlina, **saat ini telah berubah menjadi SHGB No. 3611 an. PT Bank MNC Internasional Tbk;**

3. Bahwa Turut Terlawan I selaku Penerima Kuasa dari Terlawan untuk mengikuti LELANG, adalah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

3.1. Pasal 12A (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, berbunyi :

"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya."

3.2. Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Lelang") berbunyi :

Pasal 78 Ayat (1) PMK Lelang

"Bank sebagai Kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan."

Pasal 78 Ayat (2) PMK Lelang

"Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli."

3.3. Menunjuk pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tersebut, bahwa rencana pembelian sementara oleh bank harus diawali dengan pembuatan

Halaman 25 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



akta otentik yang dikenal dengan Akta Pembelian buat Orang Lain atau dikenal juga dengan istilah **Acte De Command/Akta Pernyataan** yang pada intinya berisi pernyataan bahwa bank kreditur akan ikut menjadi peserta lelang untuk membeli aset jaminan kreditnya sendiri untuk kemudian jika telah memenangkan lelangnya bank kreditur dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang harus sudah menunjuk Pembeli yang sebenarnya; dan

Jika lewat waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang namun belum dapat menunjuk pembeli yang sebenarnya maka bank kreditur dimaksud secara otomatis dinyatakan sebagai pembelinya.

3.4. Bahwa ditegaskan pula dalam Pasal 12A UU Perbankan, maksud pembelian jaminan/agunan oleh Bank in casu Tergugat I adalah bukan untuk memiliki melainkan untuk membantu mempercepat penyelesaian kewajiban utang nasabah/debitor karena agunan tersebut nantinya harus secepatnya dijual kembali agar hasilnya segera dimanfaatkan kembali oleh Bank. Untuk lebih jelasnya berikut kutipan Penjelasan Pasal 12 A ayat 1 UU Perbankan :

"Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank sebagai Pembeli agunan Nasabah Debiturnya. Dalam hal bank sebagai Pembeli agunan nasabah Debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya."

4. Bahwa Pasal 6, UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH, berbunyi:

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

Bahwa 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.

5. Berdasarkan hal tersebut, mohon kepada MAJELIS HAKIM yang mulia, yang mengadili perkara ini untuk menolak perlawanan Pelawan

Halaman 26 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



serta menyatakan bahwa lelang adalah sah dan pemilik terakhir telah beralih sebagaimana yang dicatatkan pada risalah lelang, yaitu li Sumirat Nurdayat / Turut Terlawan I, selaku Kuasa dari Terlawan / KREDITUR / PT. BANK MNC INTERNASONAL Tbk dan kini telah dibalik nama menjadi PT. BANK MNC INTERNASONAL Tbk.

6. Bahwa Turut Terlawan I selaku KUASA dari Terlawan adalah pembeli yang beritikad baik sesuai pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karenanya Turut Terlawan I mohon agar Majelis Hakim menyatakan bahwa SHGB No. 3610 (dahulu SHM No. 870), SHGB No. 3609 (dahulu SHM No. 6475), SHGB No. 3611 (dahulu SHM No. 6477) telah menjadi milik Terlawan dan memerintahkan Pelawan untuk menyerahkan secara sukarela fisik dari tanah dan bangunan beserta turutannya yang berdiri diatasnya dari ketiga sertifikat tersebut kepada Terlawan.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, Turut Terlawan I selanjutnya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Turut Terlawan I untuk seluruhnya.
- Menyatakan perlawanan pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan tidak dapat diterima.
- Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Atau:

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

Jawaban Turut Terlawan II:

1. Bahwa Turut Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang di kemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Turut Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Pelawan kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dari Turut Terlawan II;
3. Bahwa pokok gugatan Pelawan adalah murni masalah perdata mengenai perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan. Namun dengan

Halaman 27 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencermati gugatan Pelawan bahwa terjadinya perkara ini berawal dari pihak Pelawan sendiri yang telah cidera janji/wanprestasi terhadap kewajibannya melakukan pembayaran kepada Terlawan.

4. Kemudian Pelawan pada intinya berkeberatan atas tindakan Terlawan yang tidak boleh menjadi peserta lelang atau yang membeli objek lelang yang didasarkan pada ketentuan Pasal 77 ayat 1 huruf C Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian Pelawan keliru dan kurang cermat dalam menerapkan aturan sebagai dasar mendalilkan gugatan, karena berdasarkan Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada intinya dinyatakan bahwa Bank sebagai Kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang. Kemudian berdasarkan Pasal 12A UU No.10 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa *"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunandst"*. Dengan demikian pada prinsipnya Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Sebagai bunyi pasal-pasal tersebut secara lengkap adalah sebagai berikut;

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016
tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Pasal 78

- (1) Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;
- (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Pasal 12A

- (1) Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi

Halaman 28 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya;

(2) Ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah."

Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankeljik verklaard*);

5. Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Terlawan II, mengenai *kronologis kepemilikan* maupun catatan lain yang terdapat pada Buku Tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, adalah sebagai berikut:

a. HGB No.3609/Kel. Cipageran ex. Hak Milik No.06475/Kel. Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi adalah sebagai berikut:

- Bahwa tanah tersebut berasal dari pemecahan SHM No. 177/Cipageran atas nama Nyonya Fetty Kustiati (Fetty Koestiati Faber), dkk (4 orang) yang kemudian terbit Sertipikat Hak Milik No. 06475/Kel. Cipageran pada tanggal 04-03-2013, Surat Ukur tanggal 22-01-2013 No. 00018/CIPAGERAN/2013, Luas 336 M2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), terletak di Blok Sawahlega sekarang Jalan Kolonel Masturi RT 07 RW 02, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat;
- Tercatat tanggal 21-05-2013, tanah tersebut beralih kepada Nyonya Lina Herlina, berdasarkan Akta Jual Beli No. 54/2013 Tanggal 22-04-2013 yang dibuat oleh Taufik Haris Munandar, SH, M.Kn PPAT Kota Cimahi;
- Tercatat tanggal 11-06-2013, hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan No. 1040/2013 dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.56/2013, tanggal 23-05-2013 yang dibuat oleh Himsar, S.H., PPAT Kota Cimahi dengan Nilai Hak Tanggungan Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah), Peringkat I (Pertama);
- Tercatat tanggal 03-07-2014, hak atas tanah tersebut dilakukan pencatatan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor B.6662/KC-VII/ADK/06/2014, tanggal 27-06-2014, dari PT. Bank Rakyat Indonesia

Halaman 29 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persero) Tbk., sehingga Hak Tanggungan No. 1040/2013 dihapuskan;

- Tercatat tanggal 04-08-2014, hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan No.01176/2014 dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Windu Kentjana Internasional, Tbk., berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.205/2014, tanggal 15-07-2014 yang dibuat oleh Tina Rosilawati Lilididjaja, SH, PPAT Kota Cimahi dengan Nilai Hak Tanggungan Rp. 6.250.000.000,00 (enam miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah), Peringkat I (Pertama);

- Tercatat tanggal 21-09-2015, tanah tersebut dilakukan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 038/BW/DCOP-EXT/BDG/IX/2015, tanggal 09-09-2015, dari PT. Bank Windu Kentjana Internasional, Tbk. Bandung, sehingga Hak Tanggungan No.01176/2014 dihapuskan;

- Tercatat tanggal 02-02-2016, tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan No.00157/2016 kepada PT. Bank MNC International, Tbk., berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.207/2015, tanggal 22-10-2015 yang dibuat oleh Herda Hernidelani, SH, PPAT Kota Cimahi dengan Nilai Hak Tanggungan Rp. 9.750.000.000,00 (sembilan miliar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), Peringkat I (Pertama);

- Diterbitkan SKPT No. 205/2016, tanggal 15-11-2016, dimohon oleh KPKNL untuk keperluan lelang;

- Diterbitkan SKPT No. 24/2017, tanggal 14-03-2017, dimohon oleh KPKNL untuk keperluan lelang;

- Diterbitkan SKPT No. 08/2018, tanggal 12-02-2018, dimohon oleh KPKNL untuk keperluan lelang;

- Tercatat tanggal 26-08-2020, tanah tersebut dilakukan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 035/MNC-BDG/VII/2020, tanggal 01-07-2020, dari PT. Bank MNC International, Tbk. Cabang Bandung, sehingga Hak Tanggungan No.00157/2016 dihapuskan

- Tercatat tanggal 16-12-2020, tanah tersebut dilakukan penurunan hak atas tanah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997, tanggal 09 Desember 1997, Hak Milik No. 6475/Kelurahan Cipageran diturunkan mejadi Hak Guna Bangunan No. 3609/ Kelurahan

Halaman 30 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

Cipageran, lamanya hak berlaku 30 Tahun dan berakhirnya hak pada tanggal 10/12/2050;

- Tercatat tanggal 17-06-2021, tanah tersebut beralih hak lelang kepada PT. Bank MNC Internasional Tbk, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 238/20/2018, tanggal 13-02-2018.

b. Hak Guna Bangunan No. 3611 ex. Hak Milik No.06477/Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi adalah sebagai berikut:

- Bahwa tanah tersebut berasal dari pemecahan SHM No. 177/Cipageran atas nama Nyonya Fetty Kustiati (Fetty Koestiati Faber), dkk (4 orang) yang kemudian terbit Sertipikat Hak Milik No. 06477/Kel. Cipageran pada tanggal 04-03-2013, Surat Ukur tanggal 22-01-2013 No. 00020/CIPAGERAN/2013, Luas 943 M2 (sembilan ratus empat puluh tiga meter persegi), terletak di Blok Sawahlega sekarang Jalan Kolonel Masturi RT 07 RW 02, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat;
- Tercatat tanggal 04-03-2013, tanah tersebut beralih kepada Nyonya Lina Herlina, berdasarkan Akta Jual Beli No. 62/2012 Tanggal 24-05-2012 yang dibuat oleh Elizabeth Baay, SH, M.Kn selaku PPAT Kota Cimahi;
- Tercatat tanggal 17-05-2013, tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan No. 896/2013 kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.39/2013, tanggal 24-04-2013 yang dibuat oleh Himsar, S.H., PPAT Kota Cimahi dengan Nilai Hak Tanggungan Rp.1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta Rupiah), Peringkat I (Pertama);
- Tercatat tanggal 09-12-2013, tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan No. 2168/2013 kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.129/2013, tanggal 15-11-2013 yang dibuat oleh Himsar, S.H., PPAT Kota Cimahi dengan Nilai Hak Tanggungan Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah), Peringkat II (Kedua);
- Tercatat tanggal 03-07-2014, tanah tersebut dilakukan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor B.6663/KC-VI/ADK/06/2014, tanggal 27-06-2014, dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., sehingga Hak Tanggungan No. 896/2013 dan 2168/2013 dihapuskan;

Halaman 31 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

- Tercatat tanggal 04-08-2014, tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan No.01176/2014 kepada PT. Bank Windu Kentjana International, Tbk., berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.205/2014, tanggal 15-07-2014 yang dibuat oleh Tina Rosilawati Lilididjaja, SH, PPAT Kota Cimahi dengan Nilai Hak Tanggungan Rp. 6.250.000.000,00 (enam miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah), Peringkat I (Pertama), beserta HM.870 dan HM.6475/Cipageran;
- Tercatat tanggal 21-09-2015, tanah tersebut dilakukan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 038/BW/DCOP-EXT/BDG/IX/2015, tanggal 09-09-2015, dari PT. Bank Windu Kentjana Internasional, Tbk. Bandung, sehingga Hak Tanggungan No.01176/2014 dihapuskan;
- Tercatat tanggal 02-02-2016, tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan No.00157/2016 kepada PT. Bank MNC International, Tbk., berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.207/2015, tanggal 22-10-2015 yang dibuat oleh Herda Hernidelandi, SH, PPAT Kota Cimahi dengan Nilai Hak Tanggungan Rp. 9.750.000.000,00 (sembilan miliar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), Peringkat I (Pertama) beserta HM.870 dan HM.6475/Cipageran;
- Diterbitkan SKPT No. 206/2016, tanggal 15-11-2016, dimohon oleh KPKNL untuk keperluan lelang;
- Diterbitkan SKPT No. 25/2017, tanggal 14-03-2017, dimohon oleh KPKNL untuk keperluan lelang;
- Diterbitkan SKPT No. 09/2018, tanggal 12-02-2018, dimohon oleh KPKNL untuk keperluan lelang;
- Tercatat tanggal 26-08-2020, tanah tersebut dilakukan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 035/MNC-BDG/VII/2020, tanggal 01-07-2020, dari PT. Bank MNC International, Tbk. Cabang Bandung, beserta HM.870 dan HM.6475/Cipageran, sehingga Hak Tanggungan No.00157/2016 dihapuska
- Tercatat tanggal 16-12-2020, tanah tersebut dilakukan penurunan hak atas tanah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997, tanggal 09 Desember 1997, Hak Milik No. 6477/Kelurahan Cipageran diturunkan mejadi Hak Guna Bangunan No. 3611/ Kelurahan Cipageran, lamanya hak berlaku 30 Tahun dan berakhirnya hak pada tanggal 10/12/2050;

Halaman 32 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

- Tercatat tanggal 17-06-2021, tanah tersebut beralih hak lelang kepada PT. Bank MNC Internasional Tbk., berdasarkan Risalah Lelang Nomor 238/20/2018, tanggal 13-02-2018.

c. Hak Guna Bangunan No.3610 ex. Hak Milik No.00870/Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi adalah sebagai berikut:

- Bahwa tanah tersebut berasal dari Konversi Pers. 87.D.I Kahir No.750 atas nama E. Sukandi yang kemudian terbit Sertipikat Hak Milik No. 870/Desa Cipageran pada tanggal 12-10-1991, Gambar Situasi tanggal 18-5-1991, No. 2339/1991, Luas 448 M2 (empat ratus empat puluh delapan meter persegi), terletak di Blok Lio, Desa Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat;

- Tercatat tanggal 12-10-1991, tanah tersebut beralih kepada Suhanda Winarto bin Sugimin, berdasarkan Akta Jual Beli No. 277/PPAT/KCU/T/VI/1990, tanggal 6-6-1990, yang dibuat di hadapan Tatang Sunandar BA, selaku PPAT di Kecamatan Cimahi Utara;

- Tercatat tanggal 18-11-2003, tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan No. 847/2003 kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Cimahi Tengah, berkedudukan di Kota Cimahi, berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.268/2003, tanggal 03-11-2003 yang dibuat dan dihadapan Drs. Trisoetrisno, SH, selaku PPAT untuk seluruh wilayah Kecamatan di Kota Cimahi dengan Nilai Hak Tanggungan Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah), Peringkat I (Pertama);

- Tercatat tanggal 06-11-2007 tanah tersebut dilakukan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 102/Kr.Lns/BPR/CMI/X/2007, tanggal 23 Oktober 2007, dari PT. BPR Cimahi Tengah Kota Cimahi, sehingga Hak Tanggungan No. 847/2003 dihapuskan;

- Tercatat tanggal 07-11-2007, tanah tersebut beralih kepada Nyonya Lina Herlina, Sarjana Pertanian, Magister Management, berdasarkan Akta Jual Beli No. 123/2007, Tanggal 30 Oktober 2007, yang dibuat dan dihadapan Yulia Mulyawati, Sarjana Hukum, selaku PPAT untuk seluruh wilayah Kecamatan di Kota Cimahi;

- Tercatat tanggal 24-9-2009, tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan No.928/2009 kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., berdasarkan Akta Hak Tanggungan No.5/2009,

Halaman 33 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

tanggal 10-9-2009 yang dibuat dan dihadapan Yulia Adriyani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, selaku PPAT untuk seluruh Wilayah Kecamatan di Kota Cimahi dengan Nilai Hak Tanggungan Rp.1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta Rupiah), Peringkat I (Pertama);

- Tercatat tanggal 23-07-2012, tanah tersebut dilakukan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor B.1684-KC/VI/ADK/07/2012, tanggal 03/07/2012 yang dibuat oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Bandung Dago, sehingga Hak Tanggungan No.928/2009 dihapus;

- Tercatat tanggal 05-12-2012, tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan No.1947/2012 kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.115/2012, tanggal 24-07-2012 yang dibuat oleh Suzie Elizabeth Baay, SH, M.Kn., selaku PPAT Kota Cimahi dengan Nilai Hak Tanggungan Rp.1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta Rupiah), Peringkat I (Pertama);

- Tercatat tanggal 16-05-2013, tanah tersebut dilakukan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor PGC/06/566, tanggal 24/04/2013, yang dibuat oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Sentra Kredit Kecil (SKC) Priangan, sehingga Hak Tanggungan No.1947/2012 dihapus;

- Tercatat tanggal 29-05-2013, tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan No.974/2013 kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.38/2013, tanggal 24-04-2013 yang dibuat oleh Himsar SH, selaku PPAT Kota Cimahi dengan Nilai Hak Tanggungan Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta Rupiah), Peringkat I (Pertama);

- Tercatat tanggal 09-12-2013, tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan No.2167/2013 kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.130/2013, tanggal 15-11-2013 yang dibuat oleh Himsar SH, selaku PPAT Kota Cimahi dengan Nilai Hak Tanggungan Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah), Peringkat II (Kedua);

- Tercatat tanggal 07-07-2014, tanah tersebut dilakukan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor B.6664/KC-VI/ADK/06/2014 tanggal 27/06/2014, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor

Halaman 34 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

Cabang Cimahi, sehingga Hak Tanggungan No.947/2013 dan 2167/2013 dihapuskan;

- Tercatat tanggal 04-08-2014, tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan No.01176/2014 kepada PT. Bank Windu Kentjana International, Tbk., berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.205/2014, tanggal 15-07-2014 yang dibuat oleh Tina Rosilawati Lilididjaja, SH, PPAT Kota Cimahi dengan Nilai Hak Tanggungan Rp. 6.250.000.000,00 (enam miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah), Peringkat I (Pertama), beserta HM.6475 dan HM.6477/Cipageran;
- Tercatat tanggal 21-09-2015, tanah tersebut dilakukan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 038/BW/DCOP-EXT/BDG/IX/2015 tanggal 09-09-2015, dari PT. Bank Windu Kentjana International, Tbk. Bandung, sehingga Hak Tanggungan No.1176/2014 dihapuskan;
- Tercatat tanggal 02-02-2016, tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan No.00157/2016 kepada PT. Bank MNC International, Tbk., berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.207/2015, tanggal 22-10-2015 yang dibuat oleh Herda Hernidelani, SH, PPAT Kota Cimahi dengan Nilai Hak Tanggungan Rp. 9.750.000.000,00 (sembilan miliar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), Peringkat I (Pertama), beserta HM.6475 dan HM.6477/Cipageran;
- Diterbitkan SKPT No. 23/2014, tanggal 14-03-2017, dimohon oleh KPKNL untuk keperluan lelang;
- Diterbitkan SKPT No. 07/2018, tanggal 12-02-2018, dimohon oleh KPKNL untuk keperluan lelang;
- Tercatat tanggal 26-08-2020, tanah tersebut dilakukan Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 035/MNC-BDG/VII/2020, tanggal 01-07-2020, dari PT. Bank MNC International, Tbk. Cabang Bandung, beserta HM.6475 dan HM.6477/Cipageran, sehingga Hak Tanggungan No.00157/2016 dihapuskan
- Tercatat tanggal 16-12-2020, tanah tersebut dilakukan penurunan hak atas tanah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997, tanggal 09 Desember 1997, Hak Milik No. 870/Kelurahan Cipageran diturunkan mejadi Hak Guna Bangunan No. 3610/ Kelurahan Cipageran, lamanya hak berlaku 30 Tahun dan berakhirnya hak pada tanggal 10/12/2050;

Halaman 35 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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)



- Tercatat tanggal 17-06-2021, tanah tersebut beralih hak lelang kepada PT. Bank MNC Internasional Tbk., berdasarkan Risalah Lelang Nomor 238/20/2018, tanggal 13-02-2018.

4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jelas bahwa pencatatan peralihan hak telah sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997, sehingga pencatatan peralihan hak telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5. Bahwa Turut Terlawan II sesuai dengan tugas dan kewenangannya akan turut dan patuh pada isi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap walaupun tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo*, sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk mengeluarkan Turut Terlawan II dalam perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Pelawan ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Kelas I A Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus sebagai berikut:

1. Mengeluarkan Turut Terlawan II dalam perkara *a quo*;
2. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon agar memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Jawaban Turut Terlawan III:

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi *obscuur libel*

Bahwa dalil-dalil yang diajukan dalam perlawanan oleh Pelawan adalah kabur dan tidak terang (*onduidelijk*). Bahwa Pelawan telah menarik Turut Terlawan III sebagai pihak dalam perkara ini tanpa dasar dan alasan atau dalil yang jelas. Dalam posita/fundamentun petendi perlawanan dari

Halaman 36 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Pelawan, kedudukan Turut Terlawan III tidak diuraikan secara jelas dan terang, mengenai perbuatan atau tindakan apa yang telah dilakukan oleh Turut Terlawan III, dan/atau mengenai kepentingan apa sehingga Turut Terlawan III didudukkan dan ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

2. Bahwa lebih lanjut dalam surat perlawanannya, Pelawan menyebut:

*"Bahwa eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan sebagaimana dalam Surat Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN. Blb tertanggal 27 Juli 2023 **haruslah dibatalkan** dikarenakan adanya gugatan perbuatan melawan Hukum (PMH) yang sedang diproses di Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus dengan nomor perkara 159/Pdt.G/2023/PN. Bdg tertanggal 5 April 2023 yang dimana Pelawan sebagai Penggugat."*

(vide: angka 4 hlm. 3 perlawanan)

Sedangkan dalam petitum angka 3, Pelawan meminta:

*"... 3. Memerintahkan untuk **menunda** sita jaminan terhadap Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb ..."*

Bahwa dalam literatur terdapat klasifikasi gugatan yang *obscur libel* terdiri atas beberapa jenis, salah satunya adalah posita dan petitum saling bertentangan. Pengertian posita dan petitum saling bertentangan akan diuraikan sebagai berikut:

*"posita dan petitum saling bertentangan menyebabkan gugatan Penggugat kabur. Posita pada dasarnya menguraikan peristiwa yang seharusnya mendukung petitum Penggugat. Sebaliknya, bila posita ternyata bertolak belakang dengan petitum maka menjadi tidak jelas motivasi dari Penggugat untuk apa gugatan tersebut diajukan. **Tidak jelasnya tujuan menggugat menyebabkan pemeriksaan pokok perkara menjadi kabur pula sehingga Pengadilan tidak dapat mengambil suatu simpulan yang pasti. Dalam keadaan demikian, gugatan Penggugat seharusnya tidak dapat diterima**"*

(vide: M. Natsir Asnawi, "Hukum Acara Perdata – Teori, Praktik, dan Permasalahannya di Peradilan Umum dan Peradilan Agama", Edisi Revisi, Yogyakarta: UII Press, 2019, hlm. 394)

Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, mohon diperhatikan, bahwa terdapat kontradiksi atau inkonsistensi mengenai hal yang didalilkan dalam posita dan hal yang dimintakan dalam petitum. Pada bagian posita, Pelawan mendalilkan Surat Teguran



Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN. Blb tertanggal 27 Juli 2023 "**haruslah dibatalkan**", sedangkan pada bagian meminta untuk "**ditunda**".

Bahwa dengan demikian telah jelas perlawanan dari Pelawan harus dinyatakan kabur dan tidak terang (*obscuur libel*).

3. Bahwa berdasarkan uraian di atas, telah jelas dan terang, perlawanan dari Pelawan telah terbukti mengandung unsur cacat menyangkut formalitas dalam perlawanan ini. Maka dengan demikian, mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak perlawanan dari Pelawan dan/atau setidaknya menyatakan perlawanan dari Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh bantahan yang telah diuraikan oleh Turut Terlawan III pada bagian eksepsi di atas, merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dan menjadi bagian dalam uraian pokok perkara ini.

2. Bahwa untuk dalil-dalil yang tidak ditanggapi oleh Turut Terlawan III, tidak serta merta dimaknai sebagai sesuatu yang disetujui atau dibenarkan oleh Turut Terlawan III. Tetapi karena dalil-dalil tersebut tidak berkaitan / tidak berhubungan terhadap Turut Terlawan III.

3. Bahwa penyebab yang menjadi dasar terjadinya perkara ini adalah adanya wanprestasi yang telah dilakukan oleh Pelawan (selaku debitur) terhadap perjanjian kredit dengan Terlawan (selaku kreditor). Perjanjian kredit yang dimaksud adalah sebagaimana tertuang dalam:

- a. Akta Perjanjian Kredit No. 04 tertanggal 9 September 2015, yang dibuat dihadapan Aji Murtidianti, S.H. (Turut Terlawan III).
- b. Akta Perjanjian Kredit No. 05 tertanggal 9 September 2015, yang dibuat dihadapan Aji Murtidianti, S.H. (Turut Terlawan III).
- c. Akta Perjanjian Kredit No. 06 tertanggal 9 September 2015, yang dibuat dihadapan Aji Murtidianti, S.H. (Turut Terlawan III).
- d. Akta Perjanjian Kredit No. 07 tertanggal 9 September 2015, yang dibuat dihadapan Aji Murtidianti, S.H. (Turut Terlawan III).

4. Bahwa pembuatan akta perjanjian kredit tersebut oleh Turut Terlawan III, berdasarkan permohonan atau permintaan dari Terlawan kepada Turut Terlawan III, sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor 167/MNC-BDG/IX/2015, perihal Pengikatan Kredit an. Wahyu Nugraha (Pelawan) tertanggal 7 September 2015.

Halaman 38 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



5. Bahwa terhadap Perjanjian Kredit tersebut di atas, oleh Pelawan telah memberikan jaminan kepada Terlawan (selaku kreditor), yakni:

- a. SHM No. 870/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA;
- b. SHM No. 6475/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA;
- c. SHM No. 6477/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA;

6. Bahwa Pelawan pada intinya berkeberatan atas tindakan Terlawan yang tidak boleh menjadi peserta lelang atau menjadi pembeli objek lelang yang didasarkan pada ketentuan Pasal 77 ayat 1 huruf C Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana didadilkan dalam surat Perlawanan Pelawan:

"... Sudah jelas pada point (c) dijelaskan bahwa Pejabat Penjual dalam ini Turut Terlawan 1 tidak boleh menjadi peserta lelang, akan tetapi pada kenyataannya pemenang lelang adalah Turut Terlawan 1 sebagai Pejabat Penjual, sehingga mengakibatkan tidak sahnya lelang tersebut ..."

(vide: angka 10, hlm. 4 Perlawanan).

Bahwa dengan demikian Pelawan telah keliru dan tidak memahami dalam penerapan aturan sebagai dasar mendalilkan gugatan, karena berdasarkan Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada intinya dinyatakan bahwa Bank sebagai Kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang. Kemudian berdasarkan Pasal 12A UU No.10 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa "Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunandst". Berikut isi pasal-pasal tersebut secara lengkap:

"Pasal 12A

(1) Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) *Ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah."*

(vide: Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan)

Seterusnya dalam:

"Pasal 78

(1) *Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;*

(2) *Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli."*

(vide: Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)

7. Maka dengan demikian, mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak perlawanan dari Pelawan dan/atau setidaknya menyatakan perlawanan dari Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

8. Bahwa setelah aset jaminan dari Pelawan dieksekusi dalam lelang, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang tertanggal 13 Februari 2018 Nomor : 238/30/2018, selanjutnya telah dilakukan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan/BPN Kota Cimahi dari an. Lina Herlina menjadi an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk (Terlawan).

Bahwa pengurusan balik nama tersebut dilaksanakan oleh Turut Terlawan III (selaku Notaris) berdasarkan permintaan dari Terlawan (selaku kreditor).

9. Bahwa dasar peralihan hak atau balik nama dari an. Lina Herlina menjadi an. Terlawan (selaku kreditor), adalah Risalah Lelang tertanggal 13 Februari 2018 Nomor : 238/30/2018.

Bahwa Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan

Halaman 40 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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)



hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Bahwa lebih lanjut telah diatur sebagai berikut:

“Pasal 41

(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang ...”

Bahwa dengan demikian peralihan hak atas tanah objek jaminan dari an. Lina Herlina menjadi an. Terlawan, adalah sesuai dengan amanat peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian untuk dipertegas, **yakni dasar peralihan hak atas tanah objek jaminan kepada PT. Bank MNC Internasional, Tbk. adalah Risalah Lelang tertanggal 13 Februari 2018 Nomor : 238/30/2018.**

10. Bahwa pengurusan balik nama sertifikat dari an. Lina Herlina menjadi an. Terlawan, telah selesai dilaksanakan, sehingga secara hukum, kepemilikan atas tanah objek jaminan pun telah beralih menjadi milik dan kepunyaan PT. Bank MNC Internasional, Tbk. (Terlawan /selaku kreditor), secara lengkap adalah sebagai berikut:

- a. SHM No. 06475/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA telah diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3609/Kel. Cipageran tercatat an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk., pada tanggal 16 Desember 2020;
- b. SHM No. 06477/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA telah diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3611/Kel. Cipageran tercatat an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk., pada tanggal 16 Desember 2020;
- c. SHM No. 00870/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA telah diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 3610/Kel. Cipageran tercatat an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk., pada tanggal 16 Desember 2020;

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan tersebut di atas Turut Terlawan III, memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Halaman 41 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi dari Turut Terlawan III.
2. Menyatakan perlawanan dari Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan perlawanan dari Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan di dalam masyarakat, menurut kebijaksanaan Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Jawaban Turut Terlawan IV:

A. DALAM EKSEPSI :

Bahwa Turut Terlawan III dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

1. **Eksepsi Gugatan Pelawan Salah Pihak (*Error in Persona*)**

- a. Bahwa dasar hukum Turut Terlawan III melaksanakan **Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** yang diajukan oleh Terlawan selaku Pemohon Lelang adalah **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.
- b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL Bandung *in casu* Turut Terlawan III tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank MNC Internasional, Tbk. *in casu* Terlawan.
- c. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek perkara *a quo* dilakukan atas adanya **Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** yang diajukan oleh Terlawan sebagai Pemohon Lelang
- d. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual*".

Halaman 42 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



e. Bahwa demikian seharusnya KPKNL Bandung *in casu* Turut Terlawan III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya gugatan Perlawanan Pelawan telah salah pihak.

2. **Eksepsi Turut Terlawan III Dikeluarkan Sebagai Pihak**

a. Bahwa kedudukan Turut Terlawan III dalam lelang eksekusi Pasal 6 UU Tanggungan perkara *a quo* bertindak sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan lelang dari Terlawan (dhi. PT. Bank MNC Internasional, Tbk.).

b. Bahwa Turut Terlawan III sebagai pelaksana lelang memiliki kewajiban hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 13 PMK No. 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."***

c. Bahwa selain itu, berdasarkan angka 3, 5, dan 6 Surat Pernyataan Terlawan Nomor : 002/SK/SAM-BDG/2018 tanggal 04 Januari 2018 sebagai berikut:

"3. Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan sesuai butir 1 di atas, PT. Bank MNC Internasional, Tbk selaku kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang;

"5. Bahwa PT. Bank MNC Internasional, Tbk bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;

"6. Bahwa PT. Bank MNC Internasional, Tbk menjamin dan dengan ini membebaskan pejabat lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang berwenang, PT. Balai Lelang STAR (sebagai pelaksana Pra Lelang) baik sekarang maupun dikemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan barang-barang yang disebutkan dan diuraikan secara terperinci serta dilampirkan dalam surat pernyataan ini."

d. Bahwa oleh karena Turut Terlawan III bertindak sebagai pelaksana lelang atas permohonan Penjual, maka sangatlah beralasan bagi Turut

Halaman 43 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan III untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar mengeluarkan Turut Terlawan III dari pihak dalam perkara *a quo*.

Bahwa atas dasar tersebut di atas, cukuplah beralasan apabila Majelis Hakim **menolak seluruh gugatan atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Turut Terlawan III tidak akan menjawab dalil/alasan yang dikemukakan oleh Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Terlawan III;
3. Bahwa masalah pokok gugatan Pelawan adalah Pelawan dan Terlawan terikat dalam sebuah perjanjian pinjaman atas objek berupa :
3 (tiga) bidang tanah dalam 1 (satu) paket berikut bangunan yang terletak di Blok Lio dan Blok Sawahlega/Jalan Kolonel Masturi RT 007 RW 002 (setempat dikenal dengan Jalan Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003), Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi sesuai dengan:
 - a. SHGB No. 3610 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 870 Kelurahan Cipageran) seluas 448 M2;
 - b. SHGB No. 3609 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6475 Kelurahan Cipageran) seluas 336 M2; dan
 - c. SHGB No. 3611 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6477 Kelurahan Cipageran) seluas 943 M2 atas nama Lina Herlina;
4. Bahwa terkait dengan poin nomor 7 sampai dengan 9 gugatan perlawanannya, Pelawan mendalilkan mengenai Nilai Limit. Maka, dengan ini Turut Terlawan III sampaikan bahwa sesuai dengan angka 1 huruf e Pasal 17 PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang : **“(1) Penjual bertanggung jawab terhadap: e. penetapan Nilai Limit.”**, maka Nilai Limit merupakan tanggung jawab Terlawan selaku Penjual. Bahwa dapat Turut Terlawan III sampaikan juga bahwa lelang yang dilaksanakan merupakan **Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, bukan Lelang Non Eksekusi Sukarela seperti yang

Halaman 44 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

didalilkan oleh Pelawan, sehingga dalil Pelawan adalah mengada-ada atau tidak berdasar hukum.

5. Bahwa lebih lanjut Turut Terlawan III sampaikan terkait dengan pelaksanaan lelang:

- a. Pelawan adalah debitur yang telah **wanprestasi**, hal ini dengan adanya Surat Pernyataan dari kreditur *in casu* Terlawan berupa Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor : 007/SK/SAM-BDG/2018 tanggal 04 Januari 2018, serta dengan adanya Surat Peringatan ke-1 Nomor : 081/MNC/BDG/V/2016 tanggal 30 Mei 2016, Surat Peringatan ke-2 Nomor : 083/MNC/BDG/VI/2016 tanggal 9 Juni 2016, dan Surat Peringatan ke-3 Nomor : 087/MNC/BDG/VI/2016 tanggal 21 Juni 2016;
- b. Bahwa Terlawan selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama yang berkepal **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**, memiliki hak untuk melakukan penjualan terhadap barang jaminan apabila debitur wanprestasi;
- c. Bahwa Terlawan telah mengajukan permohonan lelang atas objek perkara kepada Turut Terlawan III melalui surat Permohonan Tanggal Lelang dan Pengantar SKPT nomor : 005/SK/SAM-BDG/2018 tanggal 4 Januari 2018;
- d. Bahwa karena permohonan lelang tersebut telah memenuhi dokumen yang dipersyaratkan, Kepala KPKNL Bandung mengeluarkan Surat Penetapan Hari & Tanggal Lelang Nomor: S-30/WKN.8/KNL.01/2018 tanggal 11 Januari 2018 yang menyatakan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Selasa, 13 Februari 2018 pukul 11.00 WIB bertempat di KPKNL Bandung. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 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"**;
- e. Bahwa selain itu rencana pelaksanaan lelang telah diumumkan oleh Penjual melalui selebaran tanggal 15 Januari 2018 sebagai pengumuman lelang pertama dan surat kabar harian Jabar Ekspres tanggal 30 Januari 2018 sebagai pengumuman lelang kedua;
- f. Bahwa pelaksanaan lelang telah diberitahukan oleh kreditur *in casu* Terlawan kepada debitur *in casu* Pelawan perihal pelaksanaan

Halaman 45 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

lelang sesuai dengan surat Nomor 015/SK/SAM-BDG/2018 tanggal 22 Januari 2018;

g. Bahwa sesuai jadwal lelang yang telah ditetapkan Turut Terlawan III telah melaksanakan lelang tanggal 13 Februari 2018, dan telah terjual/laku sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 238/30/2018, kepada li Sumirat Nurdayat *in casu* Turut Terlawan I sebagai pembeli sementara sesuai Akta Pernyataan Notaris di Kabupaten Bandung Nomor 33 tanggal 02-02-2018 dan berdasarkan Surat Kuasa Nomor : SK-007/MNCB/CL/01-18 tanggal 24 Januari 2018;

6. Bahwa terkait dengan poin nomor 10 dan 11 gugatan perlawanannya, Pembelian lelang jaminan oleh Kreditur atau disebut dengan istilah **Aset Yang Diambil Alih (AYDA)** melalui pelelangan umum telah sesuai ketentuan **Pasal 12 A UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan juncto Peraturan OJK Nomor 40 /POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum juncto Pasal 78 PMK Nomor 27/PMK.06/2016** dimana pada pelaksanaan lelang ini berdasarkan Risalah Lelang Nomor 238/30/2018 tanggal 13 Februari 2018, PT Bank MNC Internasional Tbk ditetapkan sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum yang akan ditunjuk kemudian sesuai **Akta Pernyataan Nomor 33 tanggal 2 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Dr. Teddy Chandra, S.H., M.Kn. juncto Surat Kuasa No. SK-007/MNCB/CL/01-18 tanggal 24 Januari 2018** tanpa perlu persetujuan dari debitur kecuali AYDA di luar pelelangan umum. Sedangkan Turut Terlawan I dalam hal ini bertindak sebagai kuasa dari Terlawan sesuai Akta Pernyataan Notaris di Kabupaten Bandung Nomor 33 tanggal 02-02-2018 dan berdasarkan Surat Kuasa Nomor : SK-007/MNCB/CL/01-18 tanggal 24 Januari 2018 tersebut dan tidak bertindak sebagai Pejabat Penjual.

7. Bahwa berdasarkan Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa "**Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan**";

8. Bahwa terhadap apa yang Turut Terlawan III uraikan di atas, jelas terlihat bahwa pelaksanaan lelang oleh Turut Terlawan III atas permohonan dari Terlawan telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga pelaksanaannya telah sah secara

Halaman 46 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

hukum dan perbuatan Turut Terlawan III dalam melaksanakan lelang *a quo* adalah perbuatan yang berdasar hukum. ini juga sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21** yang menyebutkan bahwa **"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"**;

9. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Turut Terlawan III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Terlawan III adalah sah menurut hukum, tidak melanggar hukum, serta tidak memiliki itikad buruk dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disebutkan oleh Pelawan, dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 238/30/2018 tanggal 13 Februari 2018 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Turut Terlawan III yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Pelawan, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan Eksepsi Turut Terlawan III cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA:

Primair:

1. Menyatakan menolak gugatan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 13 Februari 2018 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga tidak bisa dibatalkan/dihentikan;

Halaman 47 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

4. Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul

Sekunder:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Terlawan dan Para Turut Terlawan, selanjutnya Pelawan pada persidangan elektronik tanggal 04 Januari 2024 menyampaikan Replik yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Pelawan, selanjutnya Terlawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan III pada persidangan elektronik tanggal 04 Januari 2024 menyampaikan Duplik yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil perlawanannya Pelawan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3609, diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3611, diberi tanda Bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3610, diberi tanda Bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb, diberi tanda Bukti P-4;
5. Fotokopi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, diberi tanda P-5
6. Fotokopi Rekening Koran atas nama Wahyu Nugraha, diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa seluruh fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup. Untuk bukti surat P-1, P-2, P-3, dan P-6 merupakan fotokopi dari fotokopi dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, untuk bukti surat P-4, dan P-5 telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Terlawan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 207/2015 dibuat pada tanggal 22 Oktober 2015 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HERDA HERNIDELANI, Sarjana Hukum, yang berkantor di Daerah Kerja

Halaman 48 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Cimahi, Jalan Kota Mas Raya Nomor 72, Kota Cimahi, Jawa Barat, diberi tanda bukti T-1;

2. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00157/2016 tertanggal 02 Februari 2016, dengan pemegang hak PT. Bank MNC Internasional. Tbk/Terlawan, diberi tanda bukti T-2;

3. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 04 antara Terlawan dengan Pelawan, yang dibuat dihadapan Turut Terlawan III Jl. Raya Nanjung No. 56 MARGAASIH – KABUPATEN BANDUNG, pada tanggal 09 September 2015, diberi tanda bukti T-3;

4. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 05 antara TERLAWAN dengan PELAWAN, yang dibuat dihadapan Turut Terlawan III Jl. Raya Nanjung No. 56 MARGAASIH – KABUPATEN BANDUNG, pada tanggal 09 September 2015, diberi tanda bukti T-4;

5. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 06 antara TERLAWAN dengan PELAWAN, yang dibuat dihadapan Turut Terlawan III Jl. Raya Nanjung No. 56 MARGAASIH – KABUPATEN BANDUNG, pada tanggal 09 September 2015, diberi tanda bukti T-5;

6. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 07 antara TERLAWAN dengan PELAWAN yang dibuat dihadapan Turut Terlawan III Jl. Raya Nanjung No. 56 MARGAASIH – KABUPATEN BANDUNG, pada tanggal 09 September 2015, diberi tanda bukti T-6;

7. Fotokopi Surat Peringatan ke 1 (satu) Nomor 081/MNCB/BDG/V/2016 tanggal 30 Mei 2016, diberi tanda bukti T-7;

8. Fotokopi Surat Peringatan ke 2 (satu) Nomor 083/MNCB/BDG/V/2016 tanggal 9 Juni 2016, diberi tanda bukti T-8;

9. Fotokopi Surat Peringatan ke-3 (tiga) No. 087/MNC/BDG/VI/2016 tanggal 21 Juni 2016, diberi tanda bukti T-9;

10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 6475, Surat Ukur tanggal 22/01/2013 Nomor 00018/CIPAGERAN/2013, Luas 336 m2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), atas nama Ny. LINA HERLINA, yang terletak di Blok Sawah lega/Jl. Kol Masturi RT. 007 RW 002 Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, diberi tanda bukti T-10;

11. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 6477, Surat Ukur tanggal 22/01/2013 Nomor 00020/CIPANEGARAN/2013, Luas 943 m2 (sembilan ratus empat puluh tiga meter persegi) atas nama Nyonya LINA HERLINA, yang terletak di Blok Sawah lega/Jl. Kol Masturi RT. 007 RW 002

Halaman 49 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, diberi tanda bukti T-11;

12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 870, Gambar Situasi tanggal 18-5-1991 Nomor 2339/1991, Luas 448 m2 (empat ratus empat puluh delapan), atas nama Nyonya LINA HERLINA yang terletak di Blok Lio /Jl. Kol Masturi Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, diberi tanda bukti T-12;

13. Fotokopi Surat No. 005/SK/SAM-BDG/2018 tanggal 04 Januari 2018 Perihal Permohonan Tanggal Lelang dan Pengantar SKPT, diberi tanda bukti T-13;

14. Fotokopi Surat No. S-30/WKN.8/KNL.0105/2018 tanggal 11 Januari 2018 Perihal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, diberi tanda bukti T-14;

15. Fotokopi Surat No : 015/SK/SAM-BDG/2018 Perihal Surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti T-15;

16. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Cetak Jabar Ekspres tanggal 30 Januari 2018, diberi tanda bukti T-16;

17. Fotokopi Surat Kuasa Nomor SK-007/MNCB/CL/01-18 tertanggal 02 Februari 2018, diberi tanda bukti T-17;

18. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 238/30/2018, tertanggal 13 Februari 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, diberi tanda bukti T-18;

19. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3609 dahulu Sertipikat Hak Milik 6475, Surat Ukur tanggal 22/01/2013 Nomor 00018/CIPANEGERAN/2013, luas 336 M2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) atas nama PT Bank MNC Internasional, Tbk, yang terletak di Jl. Kolonel Masturi No. 127 RT 003 RW 002, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, diberi tanda bukti T-19;

20. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3611 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor : 6477, Surat Ukur tanggal 22/01/2013 Nomor 00020/CIPANEGERAN/2013, luas 943 M2 (Sembilan ratus empat puluh tiga meter persegi) atas nama PT Bank MNC Internasional, Tbk, yang terletak di Jl. Kolonel Masturi No. 127 RT 003 RW 002, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, diberi tanda bukti T-20;

Halaman 50 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

21. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3610 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor : 870, Gambar Situasi tanggal 18-5-1991 Nomor 2339/1991, Luas 448 M2 (empat ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama PT Bank MNC Internasional Tbk, yang terletak di Jl. Kolonel Masturi No. 127 RT 003 RW 002, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, diberi tanda bukti T-21;

22. Fotokopi Penetapan Aanmaning Nomor : 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.BLB tanggal 25 Juli 2023 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A, diberi tanda bukti T-22;

Menimbang, bahwa seluruh fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup. Untuk bukti surat T-1 telah dicocokkan dengan Salinan, bukti surat T-2, T-7 sampai dengan T-17 dan T-22 berupa fotokopi dari fotokopi dan telah dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, untuk bukti surat T-3, T-4, T-5, T-6, T-18, T-19, T-20 dan T-21 telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang bahwa di persidangan Terlawan tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Terlawan I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Akta Pernyataan Nomor 33 tanggal 02 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Doktor Teddy Chandra, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan di Kabupaten Bandung, diberi tanda bukti TT I-1;
2. Fotokopi Surat Kuasa Nomor SK-007/MNCB/CL/01-18 tertanggal 02 Februari 2018, diberi tanda bukti TT I-2;
3. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 238/30/2018, tertanggal 13 Februari 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, diberi tanda bukti TT I-3;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3609 dahulu Sertipikat Hak Milik 6475, Surat Ukur tanggal 22/01/2013 Nomor 00018/CIPANEGERAN/2013, luas 336 M2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) atas nama PT Bank MNC Internasional, Tbk, yang terletak di Jl. Kolonel Masturi No. 127 RT 003 RW 002, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, diberi tanda bukti TT I-4;
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3611 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 6477, Surat Ukur tanggal 22/01/2013 Nomor 00020/CIPANEGERAN/2013, luas 943 M2 (Sembilan ratus empat puluh tiga meter persegi) atas nama PT Bank MNC Internasional, Tbk, yang terletak di Jl. Kolonel Masturi No. 127 RT 003 RW 002, Kelurahan Cipageran,

Halaman 51 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, diberi tanda bukti TT I-5;

6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3610 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor : 870, Gambar Situasi tanggal 18-5-1991 Nomor 2339/1991, Luas 448 M2 (empat ratus empat puluh delapan meter persegi) atas nama PT Bank MNC Internasional Tbk, yang terletak di Jl. Kolonel Masturi No. 127 RT 003 RW 002, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, diberi tanda bukti TT I-6;

7. Fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Kls 1A Bale Bandung Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb, tanggal 25 Juli 2023, diberi tanda bukti TT I-7;

Menimbang, bahwa seluruh fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup. Untuk bukti surat TT I-4, TT I-5, dan TT I-6 telah dicocokkan dengan aslinya, bukti surat TT I-1, TT I-2, TT I-3 dan TT I-7 berupa fotokopi dari fotokopi dan telah dicocokkan sesuai dengan fotokopinya;

Menimbang bahwa di persidangan Turut Terlawan I tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa di persidangan Kuasa Turut Terlawan II pada persidangan elektronik tanggal 25 Januari 2024, Turut Terlawan II mengunggah daftar bukti surat, tetapi bukti surat yang akan diajukan tidak diunggah di e court. Bahwa daftar bukti surat yang diunggah oleh Turut Terlawan II tidak pula diajukan ke persidangan ;

Menimbang bahwa di persidangan Turut Terlawan II tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa di persidangan Kuasa Turut Terlawan III menyatakan tidak mengajukan bukti surat dan saksi meskipun telah diberi kesempatan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Terlawan IV telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 238/30/2018 Tanggal 13 Februari 2018, diberi tanda bukti TT IV-1;
2. Fotokopi Surat Permohonan Tanggal Lelang dan Pengantar SKPT Nomor: 005/SK/SAM-BDG/2018 tanggal 04 Januari 2018, diberi tanda bukti TT IV-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: 002/SK/SAM-BDG/2018 tanggal 04 Januari 2018, diberi tanda bukti TT IV-3;
4. Fotokopi Surat Nomor S- 30/WKN.8/KNL.0105/2018 tanggal 11 Januari 2018 hal Penetapan Hari & Tanggal Lelang, diberi tanda bukti TT IV-4;

Halaman 52 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

5. Fotokopi Surat Peringatan Ke-1 Nomor 081/M NC/BDG/VI/2016 tanggal 30 Mei 2016, diberi tanda bukti TT IV-5a;
6. Fotokopi Surat Peringatan Ke-2 Nomor 083/MNC/BDG/VI/2016 tanggal 9 Juni 2016, diberi tanda bukti TT IV-5b;
7. Fotokopi Surat Peringatan Ke-3 Nomor 087/MNC/BDG/VI/2016 tanggal 21 Juni 2016, diberi tanda bukti TT IV-5c;
8. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No : 07/2018 tanggal 12 Februari 2018, diberi tanda bukti TT IV-6a;
9. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No : 08/2018 tanggal 12 Februari 2018, diberi tanda bukti TT IV-6b;
10. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No : 09/2018 tanggal 12 Februari 2018, diberi tanda bukti TT IV-6c;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: 015/SK/SAM-BDG/2018 tanggal 22 Januari 2018, diberi tanda bukti TT IV-7;
12. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 15 Januari 2018, diberi tanda bukti TT IV-8a;
13. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat kabar harian Jabar Ekspres tanggal 30 Januari 2018, diberi tanda bukti TT IV-8b;

Menimbang, bahwa seluruh fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup. Untuk bukti surat TT IV-1, TT IV-2, TT IV-3, TT IV-4, TT IV-6a, TT IV-6b, TT IV-6c, TT IV-8a, dan TT IV-8b, telah dicocokkan dengan aslinya, bukti surat TT IV-5a, TT IV-5b, TT IV-5c dan TT IV-7 berupa fotokopi dari fotokopi dan telah dicocokkan sesuai dengan fotokopinya;

Menimbang bahwa di persidangan Turut Terlawan IV tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III tidak mengajukan bukti surat dan saksi meskipun telah diberikan kesempatan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 01 Maret 2024, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat yang dihadiri oleh Prinsipal Pelawan, Kuasa Hukum Pelawan, Kuasa Hukum Terlawan, dan Aparat Desa setempat dengan hasil pemeriksaan setempat sebagai berikut:

Keterangan Prinsipal Pelawan:

Halaman 53 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa terletak di Jalan Kolonel Masturi Nomor 151, RT001, RW003, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi;
- Bahwa batas-batas objek sengketa adalah:
 - Batas sebelah Utara : Gang Lio;
 - Batas sebelah Selatan : Gang Sawah Lega, Kebun dan Rumah Pak Barnas;
 - Batas sebelah Barat : Sawah dan Rumah Pak Ade;
 - Batas sebelah Timur : Tanah Kosong, Rumah Koh Akun, dan Rumah Bidan Hamdani;
- Bahwa luas objek sengketa terdiri dari 3 (tiga) bidang SHGB yaitu:
 - a. SHGB No. 3610 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 870 Kelurahan Cipageran) seluas 448 M2;
 - b. SHGB No. 3609 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6475 Kelurahan Cipageran) seluas 336 M2; dan
 - c. SHGB No. 3611 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6477 Kelurahan Cipageran) seluas 943 M2 atas nama Lina Herlina;
- Bahwa yang menguasai objek tersebut sekarang adalah Pelawan;

Keterangan Kuasa Terlawan:

- Bahwa objek sengketa terletak di Jalan Kolonel Masturi Nomor 151, RT001, RW003, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi;
- Bahwa batas-batas objek sengketa adalah:
 - Batas sebelah Utara : Gang Lio;
 - Batas sebelah Selatan : Gang Sawah Lega, Kebun dan Rumah Pak Barnas;
 - Batas sebelah Barat : Sawah dan Rumah Pak Ade;
 - Batas sebelah Timur : Tanah Kosong, Rumah Koh Akun, dan Rumah Bidan Hamdani;
- Bahwa luas objek sengketa terdiri dari 3 (tiga) bidang SHGB yaitu:
 - a. SHGB No. 3610 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 870 Kelurahan Cipageran) seluas 448 M2;
 - b. SHGB No. 3609 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6475 Kelurahan Cipageran) seluas 336 M2; dan

Halaman 54 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. SHGB No. 3611 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6477 Kelurahan Cipageran) seluas 943 M2 atas nama Lina Herlina;

- Bahwa yang menguasai objek tersebut sekarang adalah Pelawan;

Menimbang, bahwa pada persidangan elektronik tanggal 7 Maret 2024, Pelawan, Terlawan, Turut Terlawan I, dan Turut Terlawan III telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini. Sedangkan Turut Terlawan II dan Turut Terlawan IV tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam perubahan surat perlawanan tertanggal 14 September 2023, Pelawan telah memperbaiki penyebutan Pihak yaitu NOTARIS AJI MURTIDIANTI, yang semula tertulis sebagai TURUT TERLAWAN II diperbaiki menjadi sebagai TURUT TERLAWAN III, dan KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA & LELANG (KPKNL) BANDUNG, yang semula tertulis sebagai TURUT TERLAWAN III diperbaiki menjadi sebagai TURUT TERLAWAN IV, sehingga dalam pertimbangan perkara *a quo* dalam penyebutan pihak Majelis Hakim akan mendasarkan pada perubahan surat perlawanan;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III, dan Turut Terlawan IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Terlawan:

- Pelawan tidak memiliki *legal standing*/kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan perlawanan;
- Gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kabur (*obscuur libel*) sebab pihak yang berhak mengajukan gugatan perlawanan adalah pihak ketiga (*derden verzet*);
- Gugatan perlawanan pada pokoknya tidak menghalangi eksekusi pengosongan;

Eksepsi Turut Terlawan I:

Halaman 55 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pelawan tidak memiliki *legal standing*;

Eksepsi Turut Terlawan III:

1. Eksepsi *obscur libel*;

Eksepsi Turut Terlawan IV:

1. Eksepsi Gugatan Pelawan Salah Pihak (*Error in Persona*);
2. Eksepsi Turut Terlawan III Dikeluarkan Sebagai Pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas, Pelawan dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan membantah semua dalil-dalil kecuali yang telah diakui oleh Pelawan kebenarannya;

Menimbang, bahwa pada umumnya yang diartikan dengan eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat (*in casu* Terlawan atau Turut Terlawan) terhadap gugatan Penggugat (*in casu* perlawanan Pelawan) yang tidak mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (*in casu* perlawanan) (Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Maha Karya Pustaka, 2021);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III, dan Turut Terlawan IV sebagai berikut:

- **Eksepsi Pelawan tidak memiliki *legal standing*/kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan perlawanan:**

Menimbang, bahwa dalam eksepsi *a quo*, Terlawan dan Turut Terlawan I menyatakan bahwa Pelawan tidak memiliki *legal standing*/kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan perlawanan;

Menimbang, bahwa Terlawan dan Turut Terlawan I pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam perlawanannya Pelawan menyatakan adalah pemilik atas tanah 3 (tiga) bidang tanah dalam 1 (satu) paket berikut bangunan yang terletak di Blok Lio dan Blok Sawahlega/Jalan Kolonel Masturi RT 007 RW 002 (setempat dikenal dengan Jalan Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003), Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi sesuai dengan SHGB No. 3610 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 870 Kelurahan Cipageran) seluas 448 M2, SHGB No. 3609 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6475 Kelurahan Cipageran) seluas 336 M2 dan SHGB No. 3611 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6477 Kelurahan Cipageran) seluas 943 M. Bahwa dalil Pelawan tersebut adalah suatu kekeliruan, **TIDAK BENAR** dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya. Ketiga Sertifikat yang didalilkan oleh Pelawan yaitu SHGB No. 3610, SHGB No. 3609 dan SHGB No. 3611 tersebut telah beralih kepemilikannya secara sempurna dan telah terdaftar atas nama

Halaman 56 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan, sehingga Pelawan tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan perlawanan. Berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya gugatan perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Terlawan dan Turut Terlawan I tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam Pasal 207 ayat (1) HIR diatur sebagai berikut:

"perlawanan pihak debitur terhadap pelaksanaan, baik mengenai penyitaan barang-barang bergerak maupun barang-barang tetap, dilakukan secara tertulis atau lisan kepada pejabat yang memerintahkan penyitaan, dan jika perlawanan dilakukan secara lisan, maka pejabat itu membuat catatan atau menyuruh membuat catatan"

Menimbang, bahwa dalam perlawanannya, Pelawan mendalilkan bahwa hubungan antara Pelawan dan Terlawan adalah Pelawan sebagai Debitur dan Terlawan sebagai Kreditur. Bahwa Terlawan dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan bahwa dalil Pelawan tersebut benar sesuai dengan fakta hukum yang ada. Bahwa dalam hal fakta tersebut dikaitkan dengan ketentuan Pasal 207 ayat (1) HIR maka Pelawan sebagai Debitur mempunyai *legal standing* untuk mengajukan perlawanan *a quo*;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Terlawan dan Turut Terlawan I tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

- Eksepsi perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kabur (*obscuur libel*)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terlawan dan Turut Terlawan III mengajukan eksepsi bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsi *a quo* Terlawan mendalilkan bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kabur (*obscuur libel*) sebab pihak yang berhak mengajukan gugatan perlawanan adalah pihak ketiga (*derden verzet*);

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Terlawan tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sebagaimana telah didalilkan Pelawan dan diakui kebenarannya oleh Terlawan, hubungan antara Pelawan dan Terlawan adalah Pelawan sebagai Debitur dan Terlawan sebagai Kreditur. Bahwa dalam hal fakta tersebut dikaitkan dengan ketentuan Pasal 207 ayat (1) HIR, Majelis

Halaman 57 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Hakim berpendapat bahwa Wahyu Nugraha (*in casu* Pelawan) sebagai Debitur berhak untuk mengajukan perlawanan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dari Terlawan tentang perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kabur (*obscuur libel*) tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan III dalam eksepsi *obscuur libel* mendalilkan bahwa Pelawan telah menarik Turut Terlawan III sebagai pihak dalam perkara ini tanpa dasar dan alasan atau dalil yang jelas. Dalam *posita/fundamentun petendi* perlawanan dari Pelawan, kedudukan Turut Terlawan III tidak diuraikan secara jelas dan terang, mengenai perbuatan atau tindakan apa yang telah dilakukan oleh Turut Terlawan III, dan/atau mengenai kepentingan apa sehingga Turut Terlawan III didudukkan dan ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Lebih lanjut dalam surat perlawanannya, Pelawan mendalilkan Surat Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN. Blb tertanggal 27 Juli 2023 “haruslah dibatalkan”, sedangkan pada bagian meminta untuk “ditunda” sehingga terdapat kontradiksi atau inkonsistensi mengenai hal yang didalilkan dalam *posita* dan hal yang dimintakan dalam *petitum*, dengan demikian telah jelas perlawanan dari Pelawan harus dinyatakan kabur dan tidak terang (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa tentang eksepsi *obscuur libel* dari Turut Terlawan III, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Pelawan menarik Turut Terlawan III karena Pelawan merasa demi lengkapnya suatu gugatan sudah sepatutnya Turut Terlawan III diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, dan kepada Turut Terlawan III tidak dimohonkan untuk dijatuhkan penghukuman akan tetapi hanyalah sebagai pihak yang tunduk pada isi putusan Pengadilan. Mengenai perbuatan atau tindakan apa yang dilakukan oleh Turut Terlawan III, dan/atau mengenai kepentingan apa sehingga Turut Terlawan III didudukkan dan ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, hal tersebut sudah masuk dalam pokok perkara yang diketahui setelah adanya bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, tentang eksepsi *obscuur libel* dari Turut Terlawan III bahwa dalam surat perlawanan Pelawan terdapat kontradiksi atau inkonsistensi mengenai hal yang didalilkan dalam *posita* dan hal yang dimintakan dalam *petitum* karena Pelawan mendalilkan Surat Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN. Blb tertanggal 27 Juli 2023 “haruslah dibatalkan”, sedangkan pada bagian meminta untuk “ditunda”, Majelis Hakim

Halaman 58 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan bahwa tentang hal tersebut sudah masuk dalam pokok perkara yang diketahui setelah adanya bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi *obscuur libel* dari Turut Terlawan III tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

- **Eksepsi gugatan perlawanan pada pokoknya tidak menghalangi eksekusi pengosongan;**

Menimbang, bahwa Terlawan dalam eksepsi *a quo* mendalilkan bahwa merujuk Buku II Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, disebutkan bahwa Perlawanan Eksekusi dapat dilakukan oleh pihak tereksekusi namun dalam perlawanannya Pelawan harus dapat membuktikan bahwa Pelawan tersebut mempunyai alas hak atas objek eksekusi pengosongan yang dapat berupa hak milik, hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak tanggungan maupun hak sewa. Dengan adanya fakta hukum bahwa kepemilikan atas SHGB No. 3610, SHGB No. 3609 dan SHGB No. 3611 telah beralih menjadi milik Terlawan, maka Gugatan Perlawanan tidak mempunyai bukti dan sudah sepatutnya secara hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa tentang dalil eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa adalah hak Pelawan untuk mengajukan perlawanan *a quo*, dan menjadi tugas Majelis Hakim untuk mengadili perlawanan yang diajukan oleh Pelawan. Sedangkan tentang pelaksanaan eksekusi pengosongan, sepenuhnya merupakan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri; Bahwa tentang dalil eksepsi Terlawan yang menyatakan bahwa kepemilikan atas SHGB No. 3610, SHGB No. 3609 dan SHGB No. 3611 telah beralih menjadi milik Terlawan, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut sudah masuk dalam pokok perkara yang diketahui setelah adanya bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dari Terlawan tentang gugatan perlawanan pada pokoknya tidak menghalangi eksekusi pengosongan, tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

- **Eksepsi Gugatan Pelawan Salah Pihak (*Error in Persona*);**

Menimbang, bahwa Turut Terlawan IV dalam eksepsi gugatan Pelawan salah pihak (*error in persona*) mendalilkan bahwa dasar hukum Turut Terlawan IV melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Terlawan selaku Pemohon Lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan (PMK)

Halaman 59 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL Bandung *in casu* Turut Terlawan IV tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank MNC Internasional, Tbk. (*in casu* Terlawan). Dengan demikian seharusnya KPKNL Bandung *in casu* Turut Terlawan IV dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya gugatan Perlawanan Pelawan telah salah pihak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa lelang jaminan hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan IV didasarkan pada permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank MNC Internasional, Tbk. (*in casu* Terlawan). Oleh karena itu, demi lengkapnya suatu perlawanan maka Pelawan menarik Turut Terlawan IV sebagai pelaksana lelang untuk diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini. Namun, apakah dalil-dalil perlawanan Pelawan terkait dengan kedudukan Turut Terlawan IV dalam perkara ini berdasar hukum, hal tersebut sudah masuk dalam pokok perkara yang diketahui setelah adanya bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak. Dengan demikian, eksepsi dari Turut Terlawan IV tentang gugatan Pelawan salah pihak (*error in persona*) tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

- **Eksepsi dikeluarkan Sebagai Pihak;**

Menimbang, bahwa Turut Terlawan IV dalam eksepsi *a quo* mendalilkan bahwa kedudukan Turut Terlawan IV dalam lelang eksekusi Pasal 6 UU Tanggungan perkara *a quo* bertindak sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan lelang dari Terlawan (dhi. PT. Bank MNC Internasional, Tbk.). Oleh karena Turut Terlawan IV bertindak sebagai pelaksana lelang, maka sangatlah beralasan bagi Turut Terlawan IV memohon agar Majelis Hakim mengeluarkan dari pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Turut Terlawan IV tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa lelang jaminan hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan IV didasarkan pada permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank MNC Internasional, Tbk. (*in casu* Terlawan). Oleh karena itu, demi lengkapnya suatu perlawanan sudah sepatutnya Turut Terlawan IV sebagai pelaksana lelang diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, dan kepada Turut Terlawan IV tidak dimohonkan untuk dijatuhkan penghukuman, akan tetapi hanyalah sebagai pihak yang tunduk pada isi putusan Pengadilan. Namun, apakah dalil-dalil perlawanan Pelawan terkait

Halaman 60 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

dengan tindakan Turut Terlawan IV sebagai pelaksana lelang beralasan hukum, hal tersebut sudah masuk dalam pokok perkara yang diketahui setelah adanya bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak. Dengan demikian, eksepsi agar Turut Terlawan IV dikeluarkan sebagai pihak tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan dalam eksepsi tersebut di atas, maka eksepsi dari Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV dinyatakan **ditolak untuk seluruhnya**;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa dalam perubahan surat perlawanan tertanggal 14 September 2023, Pelawan telah memperbaiki penyebutan Pihak yaitu NOTARIS AJI MURTIDIANTI, yang semula tertulis sebagai TURUT TERLAWAN II diperbaiki menjadi sebagai TURUT TERLAWAN III, dan KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA & LELANG (KPKNL) BANDUNG, yang semula tertulis sebagai TURUT TERLAWAN III diperbaiki menjadi sebagai TURUT TERLAWAN IV, sehingga dalam pertimbangan perkara *a quo* dalam penyebutan pihak Majelis Hakim akan mendasarkan pada perubahan surat perlawanan;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Terlawan dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pelawan sebagai Debitur dan Terlawan sebagai Kreditur. Pelawan atas persetujuan isterinya yaitu nyonya LINA HERLINA adalah debitur dari Terlawan yang telah menerima fasilitas kredit dari Terlawan sebagaimana tertuang dalam :

- a. Akta Perjanjian Kredit No. 04, Pelawan menerima fasilitas kredit berupa Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), Jangka Waktu 12 bulan;
- b. Akta Perjanjian Kredit No. 05, Pelawan menerima fasilitas kredit berupa Pinjaman Investasi I sebesar Rp. 1.942.409.152,- (Satu milyar Sembilan ratus empat puluh dua juta empat ratus sembilan ribu seratus lima puluh dua rupiah), jatuh tempo fasilitas kredit tanggal 09 Juni 2019;
- c. Akta Perjanjian Kredit No. 06, Pelawan menerima fasilitas kredit berupa Pinjaman Investasi II sebesar Rp. 939.664.801,- (Sembilan ratus tiga puluh sembilan juta enam ratus enam puluh empat ribu

Halaman 61 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ratus satu rupiah), jatuh tempo fasilitas kredit tanggal 09 Juni 2021;

d. Akta Perjanjian Kredit No. 07, Pelawan menerima fasilitas kredit berupa Pinjaman Transaksi Khusus sebesar Rp. 1.550.000.000,- (Satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah), jatuh tempo 48 (empat puluh delapan) bulan;

Keseluruhan Akta Perjanjian Kredit tertanggal 9 September 2015 dibuat dihadapan Aji Murtidianti, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung;

- Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut, sebagai bentuk jaminan Pelawan untuk melunasi Fasilitas Kredit, Pelawan memberikan jaminan berupa :

- a. SHM No. 870/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA;
- b. SHM No. 6475/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA;
- c. SHM No. 6477/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA;

- Bahwa terhadap jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp. 9.750.000.000,- (Sembilan milyar tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 00157/2016.

- Bahwa Fasilitas Kredit yang diberikan Terlawan kepada Pelawan mengalami macet (wanprestasi), maka Terlawan kemudian memberikan peringatan baik lisan maupun tulisan kepada Pelawan sebagaimana surat-surat berikut :

- a. Surat Nomor 081/MNC/BDG/V/2016 tanggal 30 Mei 2016, Surat Peringatan ke-1;
- b. Surat Nomor: 083/MNC/BDG/VI/2016 tanggal 9 Juni 2016, Surat Peringatan ke-2;
- c. Surat No. 087/MNC/BDG/VI/2016 tanggal 21 Juni 2016, Surat Peringatan ke-3;

- Bahwa oleh karena Pelawan tidak dapat menyelesaikan Fasilitas Kredit yang macet tersebut, maka sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Kredit Terlawan mengajukan permohonan lelang kepada Turut Terlawan III melalui Balai Lelang Star, dan Terlawan telah mengirimkan pemberitahuan kepada Pelawan bahwasanya akan dilakukan lelang pada tanggal 13 Februari 2018 sebagaimana dalam surat No : 015/SK/SAM-BDG/2018 tertanggal 22 Januari 2018, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang, di surat disebutkan tanggal lelang yaitu hari Selasa tanggal 13 Februari 2018

Halaman 62 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertempat di Kantor Turut Terlawan IV Gedung N Lantai 3, Gedung Keuangan Negara, Jl. Asia Afrika No. 114, Bandung;

- Bahwa Proses lelang telah diumumkan melalui selebaran tanggal 15 Januari 2018 sebagai pengumuman pertama dan surat kabar harian Jabar Ekspres tanggal 30 Januari 2018 sebagai pengumuman kedua serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>;

- Bahwa sebelum melakukan Lelang Terlawan telah melakukan penilaian terhadap jaminan melalui Kantor Jasa Penilai Publik Sugianto Prasodjo dan Rekan tertanggal 13 November 2017, dengan Nilai Pasar sebesar Rp. 8.173.000.000,- (delapan milyar seratus tujuh puluh tiga juta rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp. 5.721.000.000,- (lima milyar tujuh ratus dua puluh satu juta rupiah);

- Bahwa terhadap lelang tertanggal 13 Februari 2018 tersebut, Terlawan melalui kuasanya *in casu* Turut Terlawan I ditetapkan sebagai Pemenang lelang karena tidak ada peminat lain sebagaimana dalam Risalah Lelang No: 238/30/2018 tgl 13 Februari 2018 senilai Rp. 5.721.000.000,- (lima milyar lima ratus tujuh dua puluh satu juta rupiah), hal tersebut dilakukan Terlawan semata-mata untuk mengurangi hutang Pelawan.

- Bahwa dalam melakukan pembelian lelang jaminan, Terlawan memiliki dasar hukum yang jelas untuk bertindak sebagai pembeli. Adapun ketentuan yang mendasari tindakan tersebut yaitu Pasal 12A (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dan Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No : 238/30/2018 tgl 13 Februari 2018, Terlawan selaku pemenang lelang telah melakukan proses balik nama yaitu :

- a. SHGB No. 3610 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 870 Kelurahan Cipageran) seluas 448 M2;
- b. SHGB No. 3609 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6475 Kelurahan Cipageran) seluas 336 M2;
- c. SHGB No. 3611 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6477 Kelurahan Cipageran) seluas 943 M2;

- Bahwa terjadinya penurunan hak dari yang sebelumnya berupa Sertifikat Hak Milik menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Halaman 63 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

Nomor 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai;

- Bahwa seluruh proses AYDA terhadap SHGB No. 3610, SHGB No. 3609 dan SHGB No. 3611 terletak di Jl Jalan Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi yang dilakukan oleh Terlawan telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang diatur hukum di Indonesia yaitu Pasal 12A (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

- Bahwa terkait dengan harga lelang yang ditentukan oleh Terlawan hal tersebut telah diatur dalam ketentuan Pasal 43 ayat 1 Jo Pasal 44 ayat 1 dan 2 Jo Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan No 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- Bahwa atas uraian tersebut, tidak ada dasar hukum untuk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan. Karena Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung telah mengeluarkan Penetapan Aanmaning Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb tanggal 25 Juli 2023. Konsekuensi hukum Penetapan Aanmaning tersebut harus diikuti dengan tindakan pengosongan oleh Pelawan bukan dengan mengajukan gugatan perlawanan yang bertujuan untuk menghambat proses eksekusi pengosongan.

Menimbang bahwa Turut Terlawan I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Turut Terlawan I adalah karyawan dari Terlawan yang mendapatkan kuasa dari Terlawan sebagaimana dalam Surat Kuasa nomor SK-007/MNCB/CL/01-18 tanggal 24 Januari 2018 untuk bertindak selaku pembeli sementara yang bertindak untuk dan atas nama Terlawan sebagaimana dalam Akta Pernyataan Nomor 33 tanggal 02 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Dr. TEDDY CHANDRA, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung;

- Bahwa berdasarkan Surat Kuasa nomor SK-007/MNCB/CL/01-18 tanggal 24 Januari 2018 dan Akta Pernyataan Nomor 33 tanggal 02 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Dr. TEDDY CHANDRA, SH,MKn Notaris di Kabupaten Bandung tersebut Turut Terlawan I bertindak selaku pembeli dalam lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan IV sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor : 238/30/2018 tertanggal 13 Februari 2018 atas objek sebagai berikut :

Halaman 64 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

3 (tiga) bidang tanah (satu kesatuan bidang) seluas 1.727 m² berikut bangunan terletak di Blok Lio dan Blok Sawahlega/Jl. Kolonel Masturi RT 07 RW 02 (setempat dikenal dengan Jl. Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003) Kel Cipageran, Kec Cimahi Utara, Kota Cimahi sesuai dengan :

- a. SHM No. 870/Cipageran seluas 448 m² atas nama Nyonya Lina Herlina, saat ini telah berubah menjadi SHGB No. 3610 an. PT Bank MNC Internasional Tbk
- b. SHM No. 6475/Cipageran seluas 336 m² atas nama Nyonya Lina Herlina, saat ini telah berubah menjadi SHGB No. 3609 an. PT Bank MNC Internasional Tbk
- c. SHM No. 6477/Cipageran seluas 943 m² atas nama Nyonya Lina Herlina, saat ini telah berubah menjadi SHGB No. 3611 an. PT Bank MNC Internasional Tbk;

- Bahwa Turut Terlawan I selaku Penerima Kuasa dari Terlawan untuk mengikuti LELANG, adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 12A (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- Bahwa dalam Pasal 6, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah 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;

- Berdasarkan hal tersebut, mohon kepada MAJELIS HAKIM yang mengadili perkara ini untuk menolak perlawanan Pelawan serta menyatakan bahwa lelang adalah sah dan pemilik terakhir telah beralih sebagaimana yang dicatatkan pada risalah lelang, yaitu li Sumirat Nurdayat / Turut Terlawan I, selaku Kuasa dari Terlawan / KREDITUR / PT. BANK MNC INTERNASONAL Tbk dan kini telah dibalik nama menjadi PT. BANK MNC INTERNASONAL Tbk.

- Bahwa Turut Terlawan I selaku KUASA dari Terlawan adalah pembeli yang beritikad baik sesuai pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karenanya Turut Terlawan I mohon agar Majelis Hakim menyatakan bahwa SHGB No. 3610 (dahulu SHM No. 870), SHGB No. 3609 (dahulu SHM No. 6475), SHGB No. 3611 (dahulu SHM No. 6477)

Halaman 65 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

telah menjadi milik Terlawan dan memerintahkan Pelawan untuk menyerahkan secara sukarela fisik dari tanah dan bangunan beserta tututannya yang berdiri diatasnya dari ketiga sertifikat tersebut kepada Terlawan;

Menimbang bahwa Turut Terlawan II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pencatatan peralihan hak HGB No.3609/Kel. Cipageran, Hak Guna Bangunan No. 3611 dan Hak Guna Bangunan No.3610 telah sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, sehingga pencatatan peralihan hak telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa Turut Terlawan II sesuai dengan tugas dan kewenangannya akan turut dan patuh pada isi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap walaupun tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo*, sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk mengeluarkan Turut Terlawan II dalam perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Pelawan ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang bahwa Turut Terlawan III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa penyebab yang menjadi dasar terjadinya perkara ini adalah adanya wanprestasi yang telah dilakukan oleh Pelawan (selaku debitur) terhadap perjanjian kredit dengan Terlawan (selaku kreditor). Perjanjian kredit yang dimaksud adalah sebagaimana tertuang dalam:
 - a. Akta Perjanjian Kredit No. 04 tertanggal 9 September 2015, yang dibuat dihadapan Aji Murtidianti, S.H. (Turut Terlawan III).
 - b. Akta Perjanjian Kredit No. 05 tertanggal 9 September 2015, yang dibuat dihadapan Aji Murtidianti, S.H. (Turut Terlawan III).
 - c. Akta Perjanjian Kredit No. 06 tertanggal 9 September 2015, yang dibuat dihadapan Aji Murtidianti, S.H. (Turut Terlawan III).
 - d. Akta Perjanjian Kredit No. 07 tertanggal 9 September 2015, yang dibuat dihadapan Aji Murtidianti, S.H. (Turut Terlawan III).
- Bahwa pembuatan akta perjanjian kredit tersebut oleh Turut Terlawan III, berdasarkan permohonan atau permintaan dari Terlawan kepada Turut

Halaman 66 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

Terlawan III, sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor 167/MNC-BDG/IX/2015, perihal Pengikatan Kredit an. Wahyu Nugraha (Pelawan) tertanggal 7 September 2015.

- Bahwa terhadap Perjanjian Kredit tersebut di atas, oleh Pelawan telah memberikan jaminan kepada Terlawan (selaku kreditor), yakni:

- a. SHM No. 870/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA;
- b. SHM No. 6475/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA;
- c. SHM No. 6477/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA;

- Bahwa dengan demikian Pelawan telah keliru dan tidak memahami dalam penerapan aturan sebagai dasar mendalilkan gugatan, karena berdasarkan Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Pasal 12A UU No.10 Tahun 1998, pada intinya dinyatakan bahwa Bank sebagai Kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang.

- Bahwa setelah aset jaminan dari Pelawan dieksekusi dalam lelang, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang tertanggal 13 Februari 2018 Nomor: 238/30/2018, selanjutnya telah dilakukan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan/BPN Kota Cimahi dari an. Lina Herlina menjadi an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk (Terlawan). Bahwa pengurusan balik nama tersebut dilaksanakan oleh Turut Terlawan III (selaku Notaris) berdasarkan permintaan dari Terlawan (selaku kreditor).

- Bahwa dasar peralihan hak atau balik nama dari an. Lina Herlina menjadi an. Terlawan (selaku kreditor), adalah Risalah Lelang tertanggal 13 Februari 2018 Nomor: 238/30/2018. Bahwa dengan demikian peralihan hak atas tanah objek jaminan dari dari an. Lina Herlina menjadi an. Terlawan, adalah sesuai dengan amanat peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian untuk dipertegas, yakni dasar peralihan hak atas tanah objek jaminan kepada PT. Bank MNC Internasional, Tbk. adalah Risalah Lelang tertanggal 13 Februari 2018 Nomor: 238/30/2018.

- Bahwa pengurusan balik nama sertipikat dari an. Lina Herlina menjadi an. Terlawan, telah selesai dilaksanakan, sehingga secara hukum, kepemilikan atas tanah objek jaminan pun telah beralih menjadi milik dan kepunyaan PT. Bank MNC Internasional, Tbk. (Terlawan /selaku kreditor);

Menimbang bahwa Turut Terlawan IV dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pelaksanaan lelang oleh Turut Terlawan IV atas permohonan dari Terlawan telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan

Halaman 67 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



perundangan yang berlaku, sehingga pelaksanaannya telah sah secara hukum dan perbuatan Turut Terlawan IV dalam melaksanakan lelang *a quo* adalah perbuatan yang berdasar hukum. ini juga sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa "*Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*";

- Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Turut Terlawan IV telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Terlawan IV adalah sah menurut hukum, tidak melanggar hukum, serta tidak memiliki itikad buruk dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disebutkan oleh Pelawan, dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 238/30/2018 tanggal 13 Februari 2018 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Turut Terlawan IV yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Pelawan, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

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

- Bahwa hubungan antara Pelawan dan Terlawan adalah Pelawan sebagai Debitur dan Terlawan sebagai Kreditur;
- Bahwa Pelawan telah menerima fasilitas kredit dari Terlawan sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit dan Pelawan memberikan jaminan berupa:

- a. SHM No. 870/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA;
- b. SHM No. 6475/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA;
- c. SHM No. 6477/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA;

Yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

- Bahwa terhadap jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I;

- Bahwa Fasilitas Kredit yang diberikan Terlawan kepada Pelawan mengalami macet (*wanprestasi*), sehingga Terlawan mengajukan permohonan lelang kepada Turut Terlawan IV sebagaimana dalam Risalah Lelang No: 238/30/2018 tgl 13 Februari 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dibantah oleh Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III, dan Turut Terlawan IV, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Pelawan berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk menguatkan dalil perlawanannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-6;

Menimbang, bahwa di persidangan Pelawan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Terlawan untuk menguatkan dalil sanggahannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat T-1 sampai dengan T-22;

Menimbang, bahwa di persidangan Terlawan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I untuk menguatkan dalil sanggahannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat TT-1 sampai dengan TT-7;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Terlawan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan IV untuk menguatkan dalil sanggahannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat TT IV-1 sampai dengan TT IV-8a;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Terlawan IV tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III tidak mengajukan bukti surat dan/atau saksi meskipun telah diberi kesempatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan *petitum* perlawanan Pelawan dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak yang dinilai relevan sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa tentang *petitum* perlawanan angka 1 (satu) akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan *petitum* yang lain;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan *petitum* perlawanan angka 2 (dua), Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan dan Para Terlawan dengan mendasarkan pada bukti-bukti yang relevan yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagai berikut:

- Bahwa hubungan antara Pelawan dan Terlawan adalah Pelawan sebagai Debitur dan Terlawan sebagai Kreditur;
- Bahwa Pelawan atas persetujuan isterinya yaitu nyonya Lina Herlina telah menerima fasilitas kredit dari Terlawan sebagaimana tertuang dalam:

Halaman 69 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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)



- a. Akta Perjanjian Kredit No. 04, (*vide* bukti surat T-3) Pelawan menerima fasilitas kredit berupa Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), Jangka Waktu 12 bulan;
- b. Akta Perjanjian Kredit No. 05, (*vide* bukti surat T-4) Pelawan menerima fasilitas kredit berupa Pinjaman Investasi I sebesar Rp. 1.942.409.152,00 (Satu milyar Sembilan ratus empat puluh dua juta empat ratus sembilan ribu seratus lima puluh dua rupiah), jatuh tempo fasilitas kredit tanggal 09 Juni 2019;
- c. Akta Perjanjian Kredit No. 06, (*vide* bukti surat T-5) Pelawan menerima fasilitas kredit berupa Pinjaman Investasi II sebesar Rp. 939.664.801,00 (Sembilan ratus tiga puluh sembilan juta enam ratus enam puluh empat ribu delapan ratus satu rupiah), jatuh tempo fasilitas kredit tanggal 09 Juni 2021;
- d. Akta Perjanjian Kredit No. 07, (*vide* bukti surat T-6) Pelawan menerima fasilitas kredit berupa Pinjaman Transaksi Khusus sebesar Rp. 1.550.000.000,00 (Satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah), jatuh tempo 48 (empat puluh delapan) bulan;

Bahwa keseluruhan Akta Perjanjian Kredit tertanggal 9 September 2015 dibuat dihadapan Aji Murtidianti, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung (*in casu* Turut Terlawan III);

- Bahwa sebagai bentuk jaminan Pelawan untuk melunasi Fasilitas Kredit, Pelawan memberikan jaminan berupa:

- a. SHM No. 870/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA (*vide* bukti surat T-12);
- b. SHM No. 6475/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA (*vide* bukti surat T-10);
- c. SHM No. 6477/Cipageran tercatat an. LINA HERLINA (*vide* bukti surat T-11);

- Bahwa terhadap jaminan Pelawan tersebut, telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp. 9.750.000.000,00 (sembilan milyar tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 00157/2016 (*vide* bukti surat T-2) dengan syarat-syarat sebagaimana tertera dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 207/2015 dibuat pada tanggal 22 Oktober 2015 (*vide* bukti surat T-1);

- Bahwa Fasilitas Kredit yang diberikan Terlawan kepada Pelawan mengalami macet (*wanprestasi*), maka Terlawan kemudian memberikan peringatan kepada Pelawan sebagaimana surat-surat berikut :

Halaman 70 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Nomor 081/MNC/BDG/V/2016 tanggal 30 Mei 2016, Surat Peringatan ke-1 (*vide* bukti surat T-7 yang bersesuaian dengan bukti surat TT IV-5a);
- b. Surat Nomor: 083/MNC/BDG/VI/2016 tanggal 9 Juni 2016, Surat Peringatan ke-2 (*vide* bukti surat T-8 yang bersesuaian dengan bukti surat TT IV-5b);
- c. Surat No. 087/MNC/BDG/VI/2016 tanggal 21 Juni 2016, Surat Peringatan ke-3 (*vide* bukti surat T-9 yang bersesuaian dengan bukti surat TT IV-5c);

- Bahwa oleh karena Pelawan tidak dapat menyelesaikan Fasilitas Kredit yang macet tersebut, maka Terlawan sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Kredit mengajukan permohonan lelang kepada Turut Terlawan IV berdasarkan Surat Permohonan Tanggal Lelang dan Pengantar SKPT Nomor: 005/SK/SAM-BDG/2018 tanggal 04 Januari 2018, (*vide* bukti surat T-13 yang bersesuaian dengan TT IV-3) dan Terlawan telah mengirimkan pemberitahuan kepada Pelawan bahwasanya akan dilakukan lelang pada tanggal 13 Februari 2018 sebagaimana dalam surat No : 015/SK/SAM-BDG/2018 tertanggal 22 Januari 2018, Perihal: Surat Pemberitahuan Lelang (*vide* bukti surat T-15 yang bersesuaian dengan bukti surat TT IV-7). Bahwa di surat disebutkan tanggal lelang yaitu hari Selasa tanggal 13 Februari 2018 bertempat di Kantor Turut Terlawan III Gedung N Lantai 3, Gedung Keuangan Negara, Jl. Asia Afrika No. 114, Bandung;

- Bahwa proses lelang telah diumumkan melalui selebaran tanggal 15 Januari 2018 sebagai pengumuman pertama (*vide* bukti surat TT IV-8a) dan surat kabar harian Jabar Ekspres tanggal 30 Januari 2018 sebagai pengumuman kedua (*vide* bukti surat TT IV-8b);

- Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut, sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 238/30/2018 tertanggal 13 Februari 2018 (*vide* bukti surat TT IV-1 yang bersesuaian dengan bukti surat T-18) Pembeli lelang adalah li Sumirat Nurdayat (*in casu* Turut Terlawan I) yang bertindak untuk dan atas nama PT Bank MNC Internasional, Tbk, (*in casu* Terlawan) berdasarkan Surat Kuasa nomor SK-007/MNCB/CL/01-18 tanggal 24 Januari 2018 (*vide* bukti surat TT I-2 yang bersesuaian dengan bukti surat T-17) sebagai pembeli sementara sesuai Akta Pernyataan Nomor 33 tanggal 02 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Dr. TEDDY CHANDRA, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Bandung (*vide* bukti surat TT I-1).

Halaman 71 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

- Bahwa dalam Risalah Lelang Nomor : 238/30/2018 tertanggal 13 Februari 2018, harga lelang ditetapkan senilai Rp. 5.721.000.000,- (lima milyar lima ratus tujuh dua puluh satu juta rupiah);

- Bahwa berdasarkan Risalah Lelang No : 238/30/2018 tgl 13 Februari 2018, Terlawan selaku pemenang lelang telah melakukan proses balik nama yaitu :

a. SHGB No. 3610 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 870 Kelurahan Cipageran) seluas 448 M2 (*vide* bukti surat P-3 yang bersesuaian dengan bukti surat T-21 dan TT I-6);

b. SHGB No. 3609 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6475 Kelurahan Cipageran) seluas 336 M2 (*vide* bukti surat P-1 yang bersesuaian dengan bukti surat T-19 dan TT I-4);

c. SHGB No. 3611 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6477 Kelurahan Cipageran) seluas 943 M2 (*vide* bukti surat P-2 yang bersesuaian dengan bukti surat T-20 dan TT I-5);

- Bahwa Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA telah mengeluarkan Penetapan Aanmaning Nomor : 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb tanggal 25 Juli 2023 (*vide* bukti surat T-22), dan Pelawan telah memanggil Pelawan berdasarkan Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb (*vide* bukti surat P-4) untuk segera memenuhi kewajibannya melaksanakan Grosse Risalah Lelang Nomor : 238/30/2018 tertanggal 13 Februari 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam *petitum* perlawanan angka 2 (dua) Pelawan menuntut agar Pelawan dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di Blok Lio dan Blok Sawahlega/Jalan Kolonel Masturi RT 007 RW 002 (setempat dikenal dengan Jalan Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003), Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi sesuai dengan:

a. SHGB No. 3610 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 870 Kelurahan Cipageran) seluas 448 M2;

b. SHGB No. 3609 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6475 Kelurahan Cipageran) seluas 336 M2; dan

c. SHGB No. 3611 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6477 Kelurahan Cipageran) seluas 943 M2 atas nama Lina Herlina;

Menimbang, bahwa tentang *petitum* perlawanan angka 2 (dua) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 238/30/2018 tertanggal 13 Februari 2018 (*vide* bukti surat TT IV-1 yang

Halaman 72 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

bersesuaian dengan bukti surat T-18) diketahui bahwa Pembeli lelang adalah Ii Sumirat Nurdayat (*in casu* Turut Terlawan I) yang bertindak untuk dan atas nama PT Bank MNC Internasional, Tbk, (*in casu* Terlawan) sebagaimana dalam Surat Kuasa nomor SK-007/MNCB/CL/01-18 tanggal 24 Januari 2018 (*vide* bukti surat TT I-2 yang bersesuaian dengan bukti surat T-17) sebagai pembeli sementara sesuai Akta Pernyataan Nomor 33 tanggal 02 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Dr. TEDDY CHANDRA, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Bandung (*vide* bukti surat TT I-1). Bahwa pembelian lelang jaminan tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dan Pasal 78 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat SHGB No. 3610 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 870 Kelurahan Cipageran) seluas 448 M2 (*vide* bukti surat P-3 yang bersesuaian dengan bukti surat T-21 dan TT I-6), SHGB No. 3609 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6475 Kelurahan Cipageran) seluas 336 M2 (*vide* bukti surat P-1 yang bersesuaian dengan bukti surat T-19 dan TT I-4) dan SHGB No. 3611 Kelurahan Cipageran (dahulu SHM No. 6477 Kelurahan Cipageran) seluas 943 M2 (*vide* bukti surat P-2 yang bersesuaian dengan bukti surat T-20 dan TT I-5), ternyata bahwa nama pemegang hak dalam sertifikat tersebut adalah PT BANK MNC INTERNASIONAL, TBK, (*in casu* Terlawan) dengan keterangan sebab perubahan "Peralihan hak lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 238/30/2018 tertanggal 13 Februari 2018;

Menimbang, bahwa di persidangan, tidak ada bukti yang diajukan oleh Pelawan yang dapat membuktikan bahwa Pelawan masih sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di Blok Lio dan Blok Sawahlega/Jalan Kolonel Masturi RT 007 RW 002 (setempat dikenal dengan Jalan Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003), Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat *petitum* perlawanan angka 2 (dua) tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa dalam *petitum* perlawanan angka 3 (tiga), Pelawan menuntut agar Majelis Hakim memerintahkan untuk menunda sita jaminan

Halaman 73 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb.
Terhadap *petitum a quo* Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam *posita* perlawanan angka 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam), Pelawan pada pokoknya mendalilkan bahwa eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan sebagaimana dalam Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN. Blb tertanggal 27 Juli 2023 haruslah dibatalkan dikarenakan adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang sedang diproses di Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dengan nomor perkara: 159/Pdt.G/2023/PN. Bdg tertanggal 5 April 2023 yang dimana Pelawan sebagai Penggugat. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 pada poin 7, Pelawan memiliki kedudukan (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan Perlawanan terhadap Eksekusi sebagaimana tertulis di Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb tertanggal 27 Juli 2023 dikarenakan proses eksekusi pengosongan belum selesai;

Menimbang, bahwa terhadap dalil perlawanan *a quo*, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 pada poin 7 disebutkan:

"Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan. Sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan"

Menimbang, bahwa dalam Pasal 207 HIR yang mengatur terkait dengan perlawanan atas pelaksanaan putusan menyatakan sebagai berikut:

- (1) Perlawanan oleh yang berhutang terhadap pelaksanaan baik terhadap penyitaan benda-benda tetap, diajukan oleh si Pelawan baik secara tertulis, maupun dengan lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dimaksud dalam ayat (6) pasal 195 ayat (6); jika perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka Ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya;
- (2) Perlawanan ini oleh Ketua diajukan kepada sidang Pengadilan berikutnya untuk diputuskan, sesudah pihak-pihak didengar atau dipanggil dengan patut;
- (3) Perlawanan tidak mencegah permulaan atau kelanjutan pelaksanaan kecuali jika ketua memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai pengadilan negeri mengambil keputusan.

Halaman 74 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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)



Menimbang, tentang dalil perlawanan *a quo*, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena proses eksekusi pengosongan yang dipermasalahkan Pelawan dalam perkara *a quo* belum selesai dilaksanakan dan dengan mendasarkan pada ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam hal Pelawan sebagai pihak terlelang mengajukan upaya hukum perlawanan adalah tepat. Akan tetapi berdasarkan ketentuan dalam Pasal 207 ayat (3) HIR, perlawanan ini pada azasnya tidak menanggukuhkan apalagi membatalkan eksekusi;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Pelawan tidak ada yang dapat membuktikan bahwa eksekusi dalam perkara *a quo* harus dibatalkan. Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dalil perlawanan *a quo*, tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam *posita* perlawanan angka 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 9 (sembilan) Pelawan pada pokoknya mendalilkan bahwa Terlawan dalam menentukan nilai limit haruslah memperhatikan asas kepatutan atau kewajaran, karena selama ini terdapat indikasi bahwa pihak Terlawan dalam memohon lelang hanya mengeluarkan harga jual sebesar hutang yang ada tanpa memikirkan kerugian yang akan diterima oleh Pelawan. Bahwa seharusnya nilai limit pada lelang non-eksekusi sukarela atas barang tetap, berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pelawan. Terhadap dalil perlawanan Pelawan *a quo*, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Pasal 43 ayat (1), Pasal 44 ayat (1), (2) dan (3) serta Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut:

- Pasal 43 ayat (1):

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.

- Pasal 44

- (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir.

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

- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan

Halaman 75 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

- Pasal 45

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ; atau
- c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pelawan *a quo*, Terlawan dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam menentukan nilai limit lelang telah menggunakan appraisal (penilaian) dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN tanggal 13 November 2017, dimana dalam appraisal tersebut diperoleh nilai Pasar sebesar Rp. 8.173.000.000,- (delapan milyar seratus tujuh puluh tiga juta rupiah) dan nilai Likuidasi sebesar Rp. 5.721.000.000,- (lima milyar tujuh ratus dua puluh satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam hal dalil tersebut dikaitkan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa tentang penentuan nilai limit lelang oleh Terlawan sebagai penjual, telah sesuai dengan ketentuan;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan tidak ada yang dapat membuktikan tentang penilaian harga pasti objek hak tanggungan, dan tidak ada bukti Pelawan tentang penilaian harga tanah dari Appraisal atau penaksiran harga sebelum dibeli, dijual, atau dilelangkan yang dilakukan oleh penilai professional. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil perlawanan *a quo* tidak beralasan hukum dan patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bahwa dalam *posita* perlawanan angka 10 (sepuluh) Pelawan mendalilkan bahwa Pejabat Penjual dalam hal ini Turut Terlawan 1 tidak boleh menjadi peserta lelang, akan tetapi pada kenyataannya pemenang lelang adalah Turut Terlawan 1 sebagai Pejabat Penjual, sehingga

Halaman 76 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



mengakibatkan tidak sahnya lelang tersebut. Terhadap dalil *a quo* Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, mengatur sebagai berikut;

“Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya”

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 78 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut:

- (1) Bank sebagai Kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;
- (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dijelaskan bahwa pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah Debiturnya. Dalam hal bank sebagai pembeli agunan Nasabah Debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya. Bank dimungkinkan membeli agunan di luar pelelangan dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah Debiturnya. Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank;

Menimbang, bahwa pembelian lelang jaminan oleh Kreditur disebut dengan istilah Aset Yang Diambil Alih (AYDA). Definisi AYDA adalah aset yang diperoleh oleh Bank baik melalui pelelangan maupun selain pelelangan

Halaman 77 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunan, atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank. AYDA merupakan salah satu mekanisme yang dapat ditempuh oleh perbankan untuk penyelesaian kredit macet;

Menimbang, bahwa pada pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo*, berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 238/30/2018 tertanggal 13 Februari 2018 (*vide* bukti surat TT IV-1 yang bersesuaian dengan bukti surat T-18), Pembeli lelang adalah Li Sumirat Nurdayat (*in casu* Turut Terlawan I) yang bertindak untuk dan atas nama PT Bank MNC Internasional, Tbk, (*in casu* Terlawan) sebagaimana dalam Surat Kuasa nomor SK-007/MNCB/CL/01-18 tanggal 24 Januari 2018 (*vide* bukti surat TT I-2 yang bersesuaian dengan bukti surat T-17) sebagai pembeli sementara sesuai Akta Pernyataan Nomor 33 tanggal 02 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Dr. TEDDY CHANDRA, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Bandung (*vide* bukti surat TT I-1);

Menimbang, bahwa dalam hal fakta tersebut di atas dikaitkan dengan ketentuan Pasal 12 A Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan *juncto* Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Majelis Hakim berpendapat bahwa pembelian lelang jaminan oleh PT Bank MNC Internasional, Tbk, (*in casu* Terlawan) sebagai Kreditur melalui pelelangan umum telah sesuai dengan aturan yang berlaku. Dengan demikian, lelang terhadap 3 (tiga) bidang tanah (satu kesatuan bidang) seluas 1.727 m² berikut bangunan terletak di Blok Lio dan Blok Sawahlega/Jl. Kolonel Masturi RT 07 RW 02 (setempat dikenal dengan Jl. Kolonel Masturi No. 151 RT 001 RW 003) Kel Cipageran, Kec Cimahi Utara, Kota Cimahi sesuai dengan SHM No. 870/Cipageran seluas 448 m² atas nama Nyonya Lina Herlina, SHM No. 6475/Cipageran seluas 336 m² atas nama Nyonya Lina Herlina, dan SHM No. 6477/Cipageran seluas 943 m² atas nama Nyonya Lina Herlina **adalah sah**, sehingga dalil perlawanan Pelawan angka 10 (sepuluh) tidak beralasan hukum dan patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam hal dalam Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb tertanggal 27 Juli 2023 Pemohon lelang adalah Terlawan, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut adalah tepat, karena berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 238/30/2018 tertanggal 13 Februari 2018

Halaman 78 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb

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

(*vide* bukti surat TT IV-1 yang bersesuaian dengan bukti surat T-18), Pembeli lelang adalah Ii Sumirat Nurdayat (*in casu* Turut Terlawan I) yang bertindak untuk dan atas nama PT Bank MNC Internasional, Tbk, (*in casu* Terlawan). Dengan demikian dalil perlawanan Pelawan angka 11 (sebelas) tidak beralasan hukum dan patut untuk dikesampingkan

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan tidak ada yang dapat membuktikan adanya alasan untuk menunda sita jaminan terhadap Surat Panggilan Teguran Nomor: 25/Pdt.Eks/RIS/2023/PN.Blb. Dan oleh karena lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan IV atas permohonan Terlawan adalah sah, maka *petitum* perlawanan angka 3 (tiga) tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, tentang *petitum* perlawanan angka 4 (empat) Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena *petitum* perlawanan angka 3 tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak, maka *petitum* perlawanan angka 4 (empat) juga dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum dalam *petitum-petitum* perlawanan Pelawan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa perlawanan Pelawan dinyatakan ditolak sehingga Pelawan adalah Pelawan tidak benar, sehingga *petitum* perlawanan angka 1 (satu) dinyatakan **ditolak**;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Pelawan tidak dapat membuktikan dalil perlawanannya, oleh karena itu perlawanan Pelawan dinyatakan tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak untuk seluruhnya**;

Menimbang bahwa oleh karena perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya, maka kepada Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan dalam pasal 207 HIR, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Halaman 79 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.245.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Kamis tanggal 21 Maret 2024 oleh kami, Daru Swastika Rini, S.H., sebagai Hakim Ketua, Catur Prasetyo, S.H., M.H. dan Vici Daniel Valentino, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb tanggal 14 Agustus 2023, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 28 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, Iman Supriatman, S.Mn., S.H. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Catur Prasetyo, S.H., M.H.

Daru Swastika Rini, S.H.

Ttd.

Vici Daniel Valentino, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Iman Supriatman, S.Mn., S.H.

Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,00
Biaya Proses	: Rp.	75.000,00
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00
Biaya Materai	: Rp.	10.000,00
Biaya PNBP	: Rp.	80.000,00
Biaya Panggilan Sidang	: Rp.	450.000,00

Halaman 80 dari 81 Putusan Nomor 224/Pdt.Plw/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Pemeriksaan Setempat : Rp. 1.490.000,00 +

J u m l a h : Rp. 2.245.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh lima 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)