



PUTUSAN

Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

H.Ukon Winardi Bin H.Karmani, bertempat tinggal di Kp. Pabuaran Rt.011 Rw.005, Desa Sukaratu, Kecamatan Ciukesal, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, Desa Sukaratu, Cikeusal, Kab. Serang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Medi Subandi., S.H., Advokat yang berkantor di Kp. Pabrik Rt : 015 Rw : 003 Desa Katulisan Kecamatan Cikeusal Kabupaten Serang Provinsi Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal , sebagai **Penggugat I**

Hj. Iho Binti H.Kusni, bertempat tinggal di Kp. Pabuaran Rt.011 Rw.005, Desa Sukaratu, Kecamatan Ciukesal, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, Desa Sukaratu, Cikeusal, Kab. Serang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Medi Subandi., S.H., Advokat yang berkantor di Kp. Pabrik Rt : 015 Rw : 003 Desa Katulisan Kecamatan Cikeusal Kabupaten Serang Provinsi Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal , sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten, Tbk,
Kantor Cabang Khusus Banten, tempat kedudukan Jl. Veteran Nomor 6 Serang, Banten, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten, Kel. Cimuncang, Serang, Kota Serang, Banten, sebagai **Tergugat I**

Budi Rakmatyah, bertempat tinggal di Jl. Veteran Nomor 6 Serang, Banten, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, Kota

Halaman 1 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serang, Provinsi Banten, Kel. Cimuncang, Serang, Kota
Serang, Banten, sebagai **Tergugat II**

Robert Sipayung, bertempat tinggal di Jl. Veteran Nomor 6 Serang,
Banten, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, Kota
Serang, Provinsi Banten, Kel. Cimuncang, Serang, Kota
Serang, Banten, sebagai **Tergugat III**

M. Ali Sufyan, bertempat tinggal di Jl. Veteran Nomor 6 Serang,
Banten, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, Kota
Serang, Provinsi Banten, Kel. Cimuncang, Serang, Kota
Serang, Banten, sebagai **Tergugat IV**

Miftahul Khoiri, bertempat tinggal di Taman Royal 1, Cluster
Cendana, Jalan Cendana 10 No.33, Kelurahan Tanah Tinggi,
Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, Kel.
Tanah Tinggi, Tangerang, Kota Tangerang, Banten, sebagai
Tergugat V

Rini Parwanti, bertempat tinggal di Taman Royal 1, Cluster
Cendana, Jalan Cendana 10 No.33, Kelurahan Tanah Tinggi,
Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, Kel.
Tanah Tinggi, Tangerang, Kota Tangerang, Banten, sebagai
Tergugat VI;

Gerry, S.H., bertempat tinggal di Jl. Raya Jakarta Km.8, Perum
Taman Ciruas Permai Blok A2 No.04-05, Ciruas, Serang &“
Banten 42182, Desa Ciruas, Ciruas, Kab. Serang, Banten,
sebagai **Turut Tergugat I**

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpkn) Serang,
tempat kedudukan Jl.Raya Cilegon Km.3, Kelurahan Drangong,
Kecamatan Taktakan, Kota Serang, Provinsi Banten, Kel.
Drangong, Taktakan, Kota Serang, Banten, sebagai **Turut
Tergugat II**

Halaman 2 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

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)



Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional R.I cq Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Banten cq Kepala Kantor Pertanahan Serang, tempat kedudukan Jl. Letnan Jidun No.05, Kelurahan Lontar, Kota Serang, Provinsi Banten, Kel. Lontar Baru, Serang, Kota Serang, Banten, sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 25 Oktober 2022 dalam Register Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

TENTANG LEGAL STANDING (KEDUDUKAN HUKUM PARA PENGGUGAT).

1. Bahwa Penggugat I adalah Direktur CV. LIA JAYA MANDIRI, dalam hal ini memiliki kedudukan hukum untuk melakukan perbuatan hukum yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum CV. LIA JAYA MANDIRI;
2. Bahwa Penggugat II adalah selaku pemegang hak atas sertifikat hak milik (SHM) nomor : 77 atas nama HJ. IHO Binti H. KUSNI dan bertindak sebagai "Pemberi Jaminan" yang menjaminkan/mengagunkan sertifikat hak milik (SHM) nomor : 77 dalam surat perjanjian nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 tentang pemberian fasilitas kredit modal kerja antara Penggugat I (Debitur) dan Tergugat I (Kreditur), yang dibuat oleh Notaris GERRY, S.H., (Turut Tergugat I);
3. Bahwa sertifikat hak milik (SHM) nomor : 77 atas nama HJ. IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II) telah dialihkan haknya melalui Lelang yang diajukan oleh Tergugat I, dilaksanakan oleh Turut Tergugat II, dan

Halaman 3 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



dibeli oleh Tergugat V & Tergugat VI selaku pemenang lelang yang mana Tergugat V & Tergugat VI adalah Suami – Istri yang sah, Oleh karenanya sertifikat hak milik (SHM) nomor : 77 atas nama HJ. IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II) menjadi Objek Sengketa/Perkara dalam perkara a quo akibat adanya tindakan pelelangan dimaksud;

4. Bahwa dengan demikian baik Penggugat I, Penggugat II atau secara bersama – sama disebut “Para Penggugat” memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan a quo terhadap perbuatan hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat;

TENTANG DUDUK PERKARA (POSITA).

5. Bahwa Penggugat I dengan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam surat perjanjian nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 tentang pemberian fasilitas kredit modal kerja antara Penggugat I (Debitur) dan Tergugat I (Kreditur), yang dibuat oleh Notaris GERRY, S.H., (Turut Tergugat I);
6. Bahwa Penggugat I (debitur) dalam perjanjian kredit nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 telah menerima dari Tergugat I (kreditur) berupa pinjaman sebesar Rp.310.000.000,- (Tiga ratus sepuluh juta rupiah);
7. Bahwa terhadap kredit dimaksud, Penggugat I telah menjamin kepada Tergugat I berupa :

Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II) dengan luas Tanah : 637 m², Luas Bangunan : 120 m², terletak di Blok Legok Desa Ciukesal, Kecamatan Cieukesal, Kabupaten Serang, Provinsi Banten.

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai : **“OBJEK SENGKETA/PERKARA”**;

8. Bahwa kemudian telah dibuat dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) No.68/2010 dibuat dihadapan GERRY, S.H, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) dan atas pengikatan jaminan tersebut telah diterbitkan sertifikat hak tanggungan peringkat I no.1738/2010 tanggal 23 Juli 2010 oleh Turut Tergugat III dan oleh karenanya,

Halaman 4 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



kapasitas hukum Penggugat II dalam kredit dimaksud adalah sebagai “Penjamin”;

9. Bahwa dalam perkembangannya Penggugat I menerima surat dari Tergugat I yakni surat pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan nomor : 653/KBN-PPK/2020 tanggal 07 Oktober 2020, yang isinya adalah sertifikat hak milik (SHM) Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II/“Penjamin”) yang digunakan sebagai agunan pada Tergugat I akan dilaksanakan lelang. Adapun pelaksanaan Lelang pada hari Selasa, tanggal 24 November 2020, pukul 11.00 WIB, Limit lelang ke-1 : Rp.155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah), tempat lelang di KPKNL Serang (Turut Tergugat II) jalan Raya Serang - Cilegon, km.3 Legok Kota Serang;

10. Bahwa Penggugat I juga telah menerima surat tertanggal 28 April 2021 dari Tergugat I yakni :

1.1. Surat nomor : 0452/KBN-PPK/2021, sifat : Penting, Perihal : pemberitahuan pengosongan objek agunan lelang yang isinya adalah menindaklanjuti :

- Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan ke -1 pada hari Selasa, tanggal 24 November 2020 melalui Tergugat I atas objek sertifikat hak milik (SHM) Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI selaku “Penjamin” (Penggugat II) tidak ada peminat ;
- Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan ke -2 tanggal 13 April 2021 melalui Turut

Tergugat II atas objek sertifikat hak milik (SHM) Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI selaku “Penjamin” (Penggugat II) TERJUAL;

- Kutipan risalah Lelang nomor : 177/22/2021 tanggal 13 April 2021 terlampir; Maka dengan ini kami beritahukan bahwa

Halaman 5 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



agunan saudara telah Terjual dengan rincian hasil lelang sebagai berikut :

- Nilai limit lelang : **Rp.155.000.000,-**
- Nilai limit terjual : Rp. 170.999.999,-
- Biaya Lelang :
- Pph 2.5% : Rp. 4.277.901,-
- Biaya administrasi lelang 2% : Rp. 3.419.999,-
- Nilai bersih hasil lelang : Rp. 163.302.099,-

Sehubungan hal tersebut, **Penggugat I** dimohon untuk melakukan pengosongan objek agunan lelang paling lambat 7 X 24 Jam sejak tanggal surat pemberitahuan ini;

1.2. Surat nomor : 0453/KBN-PPK/2021, Sifat : Penting, Perihal : pemberitahuan sisa kewajiban CV. Lia Jaya mandiri / Penggugat I, adapun sisa kewajiban Penggugat I posisi tanggal 28 April 2021 adalah sebesar Rp. 69.613.242,- dan diharapkan dapat diselesaikan paling lambat tanggal 31 Agustus 2021 dan apabila sampai dengan batas waktu yang telah ditetapkan tidak dapat menyelesaikan seluruh sisa kewajiban dimaksud maka akan dilakukan eksekusi hak tanggungan terhadap objek agunan lain milik Penggugat I ;

11. Bahwa atas pemberitahuan sebagaimana tersebut dalam surat tertanggal 28 April

2021, Penggugat I terkejut bahwa terhadap hasil penjualan lelang agunan milik Penggugat II (Penjamin) yaitu sertifikat tanah atas nama Penggugat II dengan nilai bersih hasil lelang : Rp.

163.302.099,- tidak dapat menyelesaikan pembayaran sisa kewajiban Penggugat sebelum Lelang yaitu sebesar Rp.190.000.000,- (Permintaan pelunasan dari Tergugat I sebelum lelang);

12. Bahwa terhadap hasil penjualan lelang agunan milik Penggugat II (Penjamin) berupa sertifikat tanah atas nama Penggugat II tersebut dirasakan Penggugat I jauh dari rasa keadilan sehingga telah

Halaman 6 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



membuat Penggugat I Kecewa dan dirugikan, karena seluruh kewajiban hutang Penggugat I tidak lunas atau tidak dapat selesai dan Penggugat I pada posisi tanggal 28 April 2021 masih diminta untuk menyelesaikan kekurangan sisa kewajibannya sebesar Rp. 69.613.242,- ;

TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT

13. Bahwa penentuan harga limit lelang yang ditetapkan Tergugat I kemudian didaftarkan kepada Turut Tergugat II sebagaimana dalam risalah lelang nomor :117/22/2021 tanggal 13 April 2021 setelah Penggugat I telusuri dan mengumpulkan berbagai informasi baik dari masyarakat, pihak – pihak terkait maupun dari Penilai tanah (Aprasial) telah ternyata lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II terhadap objek agunan Penggugat II (Penjamin) berupa sertifikat tanah atas nama Penggugat II dilaksanakan dengan cara tidak wajar yang mengandung cacat hukum sehingga patut untuk dibatalkan menurut hukum;

14. Bahwa objek sengketa milik Penggugat II (Penjamin) yang telah dilelang terletak di lokasi yang sangat strategis, berada dipinggir jalan raya akses menuju pintu masuk & keluar pintu Tol, dekat dengan pintu Tol, lagi pula sejak tahun 2018 diwilayah tersebut telah banyak pembebasan tanah untuk Jalan Tol, adapun harga Pasaran menurut masyarakat desa setempat dan berdasarkan informasi dari pemerintah Desa setempat adalah sebesar **Rp. 620.000,-/m²** untuk harga Tanah dan **Rp.2.000.000,-/m²** untuk harga bangunan, sehingga apabila dikalkulasikan harga jual yang layak terhadap objek sengketa berkisar kurang lebih Rp.388.200.000,- ;

15. Bahwa namun kenyataannya oleh Tergugat I dengan sengaja ditetapkan dengan harga limit lelang sebesar Rp.155.000.000,- kemudian dibeli oleh Tergugat V & VI sebesar Rp. 170.999.999,- dan Nilai bersih hasil lelang setelah mendapat potongan adalah Rp. 163.302.099,-. Adapun penjualan ini sangat tidak masuk akal

Halaman 7 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan sebelum dilelang Penggugat I sudah beritikad baik untuk melakukan pelunasan yaitu dengan mengajukan pelunasan sebesar Rp. 184.000.000,- dan waktu itu Tergugat I meminta agar pelunasannya "Diluruskan" sebesar Rp.190.000.000,-. Pelunasan belum terjadi karena pada waktu itu Penggugat I masih menunggu jawaban dari Tergugat I, akan tetapi justru Tergugat I mengajukan Lelang kepada Turut Tergugat II dan lebih memilih mendapatkan nilai hasil lelang yang rendah sebesar **Rp. 163.302.099,-** daripada penawaran yang diajukan Penggugat I **Rp.**

184.000.000,- akibatnya hasil penjualan lelang tersebut tidak dapat menyelesaikan kredit Penggugat I dan Tergugat I sampai sekarang masih menuntut kekurangan pembayaran hutang dari Penggugat I;

16. Bahwa telah ternyata Tergugat I dalam melakukan penilaian agunan berdasarkan hasil **"Laporan Penilaian Agunan" nomor 211/KBN-OKR/M/2020** yang dilaksanakan sendiri oleh Tim aprasial/penilai dari Tergugat I yang terdiri dari :

Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV diketahui **tidak memiliki izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki**, tentunya hal ini melanggar ----- PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG :

Pasal 48

(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat

(1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan :

a. **laporan hasil penilaian oleh Penilai;**

b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau

c. harga perkiraan sendiri.

Halaman 8 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

(4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela.

Bahwa berdasarkan peraturan diatas, tentunya sudah menjadi kewajiban Tergugat I untuk memperhatikan petunjuk pelaksanaan lelang dan lebih prinsip terhadap penjualan lelang eksekusi hak tanggungan haruslah dapat menjamin keadilan bagi para Pihak;

17. Bahwa telah ternyata Tergugat I dalam pelaksanaan penilaian agunan yang dilaksanakan oleh "Tim aprasial/Penilai" yakni : Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tidak memiliki berita acara atau yang dapat membuktikan adanya survey dilapangan sebagai dasar untuk menilai harga tanah dan bangunan (objek sengketa) apabila akan menetapkan harga limit lelang, dan termasuk pula yang menjadi pembanding sebagai patokan untuk menetapkan harga limit lelang;

18. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV sebagaimana dimaksud diatas yang telah membuat "**Laporan Penilaian Agunan**" nomor **211/KBN-OKR/M/2020** haruslah dinyatakan cacat hukum, tidak sah, batal demi hukum / setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

19. Bahwa disamping hal itu, Penggugat II sebagai Penjamin dari Penggugat I (Debitur) telah ternyata tidak pernah diberikan "Surat pemberitahuan" dari Tergugat I apabila Objek Sengketa milik

Halaman 9 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Penggugat II (Penjamin) akan di lakukan lelang oleh Tergugat I. Hal ini artinya Tergugat I juga telah melanggar ketentuan hukum :

- **Pasal 1820 KUHPerdara :** “Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ke tiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikat diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”
- **Pasal 1831 KUHPerdara :** “Si penanggung tidaklah diwajibkan membayar kepada si berpiutang, selain jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya.”

Berdasarkan ketentuan dimaksud, semestinya HJ. IHO (Penggugat II) selaku pemilik agunan diberikan “Surat pemberitahuan” dari Tergugat I apabila Debitur (CV. LIA JAYA MANDIRI) tidak dapat melakukan pembayaran hutang maka Agunan atas nama penjamin akan dilelang untuk menutup hutang. Oleh karena tidak dilakukannya pemberitahuan lelang objek sengketa terkhusus kepada Pemilik agunan yaitu HJ. IHO/Penggugat II maka telah terbukti tindakan pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat I adalah cacat prosedur, karena itu haruslah batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan karena bertentangan dengan hukum;

18. Bahwa oleh karena adanya tindakan Tergugat I termasuk tindakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV sebagaimana dimaksud diatas adalah cacat hukum, tidak sah, melanggar hukum sehingga patut dikwalifikasikan sebagai “Perbuatan Melawan Hukum”, maka dengan demikian cukup berasalan hukum terhadap lelang yang sudah dilaksanakan sebagaimana dalam risalah lelang nomor :117/22/2021 tanggal 13 April 2021 haruslah dinyatakan cacat hukum, tidak sah, batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan menurut hukum;

Halaman 10 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



19. Bahwa oleh karena itu, guna melindungi hak – hak serta kepentingan hukum Para Penggugat maka terhadap Turut Tergugat IV sudah selayaknya dihukum untuk mengembalikan objek sengketa dalam keadaan semula sebelum dilakukan Lelang, dan/atau tidak mengalihkan serta tidak melakukan balik nama atas Objek sengketa menjadi atas nama Tergugat V & Tergugat VII;

TENTANG KERUGIAN PARA PENGGUGAT

20. Bahwa Pasal 1365 didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menegaskan : **“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”**.

Akibat perbuatan dari Para Tergugat baik secara bersama – sama atau sendiri – sendiri yang telah melakukan Perbuatan melawan hukum, maka Para Penggugat dalam hal ini telah menderita kerugian baik Kerugian Materiil maupun Immateriil apabila diperhitungkan adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil (Materiele Schade;

Yaitu Kerugian yang dialami apabila objek sengketa dijual dengan harga yang layak sesuai dengan harga pasar berkisar sebesar kurang lebih Rp.388.200.000,- kemudian dikurangi dengan sisa seluruh kewajiban Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp.190.000.000,- (Permintaan pelunasan dari Tergugat I sebelum lelang) = **Rp.198.200.000,-**. Oleh karena itu, Para Tergugat layak untuk dihukum untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sebesar **Rp.198.200.000,-**. (Seratus sembilan puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) sebagai wujud kerugian riil yang dialami Penggugat;

b. Kerugian Immateriil (Immateriele schade);

Halaman 11 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Yaitu Kerugian yang diderita oleh Para Penggugat karena merasa malu Tanahnya telah diumumkan lelang sehingga diketahui oleh publik / masyarakat sekitar objek agunan, merasa tidak nyaman dan tidak tenang karena was-was tanah akan di eksekusi oleh Pengadilan, sehingga mengalami tekanan yang sangat luar biasa secara batin, maka sepantasnyalah apabila Penggugat meminta ganti rugi atas kerugian tersebut kepada Para Tergugat yang apabila diperhitungkan kerugian immateriil tersebut adalah sebesar Rp.1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah);

Total kerugian yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp.198.200.000,. + Rp.1.500.000.000,- = **Rp.1.698.000.000,- (Satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta rupiah),** Kerugian yang mana harus dibayar secara tanggung renteng, tunai dan seketika.

21. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Para Penggugat dikemudian hari, dan untuk kelancaran persidangan perkara ini mohon Kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Serang cq. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan Sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap obyek sengketa, hal tersebut untuk mencegah serta menghindari tindakan-tindakan yang dapat menimbulkan kerugian yang lebih besar pada Para Penggugat dalam hal tanah Terperkara dipindah tangankan dan/atau dialihkan dan/atau dijual oleh Para Tergugat dan/atau Para Turut Tergugat selama proses perkara sedang berjalan hal mana akan sangat berdampak merugikan bagi Para Penggugat;
22. Bahwa Gugatan Para Penggugat didasari bukti-bukti yang otentik dan dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dan kebenaran, mohon kiranya yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Serang cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum

Halaman 12 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



verzet, banding maupun kasasi baik dari Para Tergugat dan Para Pihak lainnya;

TENTANG TUNTUTAN PENGUGAT (PETITUM)

Berdasarkan seluruh uraian alasan / dalil – dalil diatas, maka Para Penggugat dengan ini memohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Serang, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo – melalui Gugatan a quo, agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir beslaag) yang diletakkan terhadap sebidang tanah & bangunan sebagaimana tersebut dalam SHM No.77 atas nama Pemegang hak Hj. IHO Binti H.KUSNI (Penggugat II) dengan luas tanah : 637 m², bangunan : 120 m², terletak di Blok Legok Desa Ciukesal, Kecamatan Ciukesal, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI (Para Tergugat) baik sendiri – sendiri atau secara bersama – sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
4. Menyatakan “Laporan Penilaian Agunan nomor 211/KBN-OKR/M/2020” yang dibuat oleh II, Tergugat III, Tergugat IV adalah cacat hukum, tidak sah, batal demi hukum / setidaknya-tidaknya dapat dibatalkan;
5. Menyatakan penjualan lelang sebagaimana dimaksud dalam risalah lelang nomor :117/22/2021 tanggal 13 April 2021 terhadap objek tanah agunan sertifikat tanah Hak milik (SHM) No.77 atas nama Pemegang hak Hj. IHO Binti H.KUSNI (Penggugat II) dengan luas tanah : 637 m², bangunan : 120 m², terletak di Blok Legok Desa Ciukesal, Kecamatan Ciukesal, Kabupaten Serang, Provinsi Banten Adalah cacat hukum, tidak Sah dan/atau batal demi hukum ;

Halaman 13 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



6. Menghukum dan atau memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk mengembalikan objek sengketa dalam keadaan semula sebelum dilakukan Lelang, dan/atau tidak mengalihkan serta tidak melakukan balik nama atas Objek sengketa menjadi atas nama Tergugat V & Tergugat VI;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materiil kepada Para Penggugat sebesar **Rp.198.200.000,-**. (Seratus sembilan puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) dan Kerugian Immateriil (Immteriele schade) sebesar Rp.1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan Total kerugian yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp.198.200.000,- + Rp.1.500.000.000,- = **Rp.1.698.000.000,- (Satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta rupiah)**, Kerugian yang mana harus dibayar secara tanggung renteng, tunai dan seketika;
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduh dan patuh terhadap isi putusan a quo;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (uitvoerbaar bij Voorraad);
10. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan **Penggugat** hadir menghadap kuasanya

Untuk Tergugat I hadir kuasanya yaitu Ade Juliansyah,S.H. Dkk Para advocat dan konsultan hukum pada AAP Lawfirm beralamat di Jl. Mujair

Halaman 14 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya No.16 Jati Padang Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 8 November 2022;

Untuk Tergugat II, III, dan IV hadir kuasanya dipersidangan yaitu Amal Ghofur, S.H., Dkk Para advocat dan konsultan hukum pada AAP Lawfirm beralamat di Jl. Mujair Raya No.16 Jati Padang Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 8 Desember 2022;

Untuk Tergugat V dan Tergugat VI hadir menghadap sendiri ;

Untuk Turut Tergugat I hadir menghadap sendiri ;

Untuk Turut Tergugat II hadir dipersidangan kuasanya yaitu Juliati, Dkk berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 November 2022;

Untuk Turut Tergugat III hadir dipersidangan kuasanya yaitu Shella Susilawati, S.H. Dkk berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Oktober 2022;

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 Ikha Tina, S.H.M.Hum Hakim pada Pengadilan Negeri Serang sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Penunjukan Mediator tanggal 12 Januari 2023 dan berdasarkan laporan dari Mediator tanggal 19 Januari 2023, ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena proses mediasi tidak berhasil, maka Majelis Hakim menyatakan pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan acara pembacaan surat gugatan;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat :

JAWABAN TERGUGAT I, II, III dan IV

A. EKSEPSI TENTANG SURAT KUASA KHUSUS CACAT HUKUM

- 1) Bahwa berdasarkan bunyi dalam pasal 123 ayat (1) HIR, Surat Kuasa Khusus dibuat secara tertulis atau berbentuk akta. Gugatan yang

Halaman 15 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

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)



diajukan dan ditandatangani oleh Penggugat dari kantor Advokat MEDI SUBANDI & PARTNERS LAW FIRM. Didasarkan pada surat kuasa tertanggal 20 Oktober 2022 sebagai penerima kuasa;

- 2) Bahwa penerima kuasa dari pihak Para Penggugat sudah sepatutnya dan telah nyata haruslah ditolak dan tidak berwenang dalam proses persidangan perkara ini oleh karena surat kuasa ditandatangani oleh penggugat setelah gugatan dibuat (surat gugatan di buat tanggal 20 Juli 2022) oleh penerima kuasa oleh karena itu surat gugatan jelas cacat oleh karena gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa (20 Oktober 2022) yang tidak memenuhi syarat yang digariskan sebagai Penerima kuasa yang melakukan tindakan melampaui kuasa yang diberikan tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1797 KUH Perdata yang mengatur mengenai:

"Penerima kuasa tidak boleh melakukan apa pun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu perkara secara damai, tidak mengandung hak untuk menggantungkan penyelesaian perkara pada keputusan wasit."

Sangat jelas pada pasal ini mengatur bahwa Penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan tindakan yang melampaui kuasa yang diberikan kepadanya.

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN MENGANDUNG UNSUR KETIDAKJELASAN (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL).

- 1) Bahwa pada pokoknya gugatan Para Penggugat pada posita 13 (tiga belas) sampai dengan 19 (sembilan belas) secara keseluruhan mendalilkan Tergugat II,III dan IV dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tentang adanya anggapan lelang yang cacat hukum dan meminta penyerahan jaminan / obyek sengketa / objek lelang serta meminta ganti kerugian. Hal demikian bertentangan dengan pengakuan Para Penggugat sendiri sebagaimana pada surat Gugatan Para Penggugat pada poin 1 (satu) sampai dengan poin 8 (delapan) tentang adanya pinjaman modal "uang" dari tergugat I (bank)

Halaman 16 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



yang kemudian diterima dan digunakan oleh Para Penggugat dengan jaminan kredit yaitu tanah beserta bangunan sebagaimana Penggugat I telah menjaminkan kepada Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) NO. 77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H, KUSNI (Penggugat II) dengan luas Tanah 637 m2 dan luas bangunan 120 m2 yang terletak di Blok Legok Desa Ciukesal, Kecamatan Cieukesal, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, yang telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1738/2010 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang tanggal 23 Juli 2010 (**Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan**) berdasarkan Perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor; 68/2010 tanggal 03 Juni 2010 yang semuanya dibuat dihadapan Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang (**Perjanjian**).

- 2) Bahwa dengan telah adanya keabsahan dan kebenaran obyek lelang / objek sengketa a quo, maka obyek lelang yang sudah menjadi milik pihak lain (Tergugat V dan Tergugat VI) sebagai pemenang lelang yang dibelinya melalui pelelangan atas obyek lelang, maka hal demikian ketidakabsahan proses pelelangan atas obyek lelang, maka hal demikian bertentangan dengan keabsahan serta kebenaran dokumen / akta bukti yang mendasarinya / alas hak. Karenanya patut dan berdasar gugatan Para Penggugat dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang kabur / tidak jelas (obscure libel), gugatannya sama sekali tidak merumuskan Posita dan Petitum dengan jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie - Pasal 8 RV). Tidak jelas rechtfeiten (peristiwa hukum) dan recht ground (dasar hukumnya) dan sudah seharusnya gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).
- 3) Bahwa Para Penggugat sebagaimana dalam gugatannya posita poin 16 (enam belas) telah keliru dan/atau salah dalam menafsirkan isi pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor

Halaman 17 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sesuai dengan aturan tersebut dibenarkan adanya penafsir dalam hal ini Para Tergugat II, III, IV sesuai aturan pasal 48 ayat 1 (b) dan dijelaskan lebih lanjut dalam ayat 3, Penafsir merupakan pihak internal Penjual atau Pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan dan sangat jelas tidak adanya pelanggaran terhadap peraturan tersebut.

- 4) Pada ketentuan pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang 'TIDAK ADA ATURAN YANG DILANGGAR TERHADAP HARGA LIMIT YANG DI AJUKAN OLEH PENJUAL LELANG'.

Isi pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi".

Para Penggugat hanya mendalilkan harga nilai pasar TETAPI belum dan tidak mencantumkan dalam dalil gugatan Para Penggugat nilai likuidasi barang jaminan yakni "obyek sengketa" di perkara ini. Setidak-tidaknya mendalilkan bahwa nilai limit yang diajukan pihak Tergugat I (Bank BJB) dibawah nilai likuidasi. Lagi pula Para Penggugat tidak menarik Penilai Independen ikut serta dalam gugatan ini untuk membuktikan bahwa nilai limit di bawah nilai likuidasi sesuai ketentuan peraturan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pelelangan ini telah di umumkan oleh Penjual melalui selebaran tanggal 15 November 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Banten Pos tanggal 30 Maret 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

Halaman 18 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Sehingga gugatan Para Penggugat kabur (exceptio obscur libelle).

Bahwa pendapat Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Edisi kedua halaman 58 menyebutkan : “untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur atau (obscur libel) harus memuat unsur yaitu :

- Dasar Hukum (Rechtelijke Ground). Memuat penegasan atau penjelasan hubungan Penggugat dengan materi.
- Dasar fakta (Feitelijke Ground). Memuat penjelasan pernyataan mengenai: fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat.

Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, posita yang dianggap cacat adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan yang menjadi dasar fakta atau peristiwa (feitelijke grond) dan Dasar Hukum (Rechtelijk Grond). Hal tersebut kembali dipertegas pendapat Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Edisi Kedua halaman 449: “Posita atau fundamentum Petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts ground) atas kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Dalil gugatan seperti ini tidak memenuhi syarat formil dan gugatan dianggap tidak jelas”;

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat II,III dan IV tentang eksepsi obscur libel tersebut diatas, menunjukkan dan membuktikan gugatan Para Penggugat telah mengandung cacat formil penyusunan surat gugatan. Diantaranya adalah antara posita dan petitum gugatan penggugat saling bertentangan (kontradiksi fundamentum petendi) / tidak sinkron, petitum tidak didukung posita, dan/atau Posita gugatan Penggugat tidak memuat alasan - alasan yang berdasar hukum, kesemuanya itu merupakan cerminan gugatan Penguat yang kabur / tidak jelas (obscur libel), sehingga sudah seharusnya dikesampingkan untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya

Halaman 19 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI NO. 582 K/Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975 yang memberikan kaidah hukum:

“karena petitum gugatan tidak jelas maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1997 Tanggal 9 Maret 1999 memberikan kaidah hukum:

“Petitum suatu gugatan harus didasarkan dan didukung posita atau dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata gugatan yang berkualitas demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1357/K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986, memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

“ Berdasarkan azas hukum acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena dari posita maupun petitum ternyata tidak jelas adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka Gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

C. EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LANDASAN HUKUM UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN.

- 1) Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Terguga II, III dan IV tentang adanya anggapan lelang yang cacat hukum dan/atau tidak sah dan meminta sebagaimana posita poin 19 (sembilan belas) untuk mengembalikan obyek sengketa dalam keadaan semula atau tidak mengalihkannya serta meminta ganti kerugian. Gugatan para penggugat bertentangan dengan gugatan posita yang ada di dalam gugatannya poin (5, 6, 7, dan 8) dengan mengakui secara sadar tentang adanya Akta - Akta Otentik

Halaman 20 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor: 01 tanggal 02 Juni 2010, Akta Pemberian Hak Tanggungan NO. 68/2010 dibuat dihadapan GERRY, S.H, Notaris/PPAT di Serang selaku (Turut Tergugat I), atas perjanjian kredit menyetujui dan memberikan jaminan kredit tanah beserta bangunan sebagaimana SHM No. 77/Cikeusel yang telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1738/2010 tanggal 23 Juli 2010 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang Tanggal 23 Juli 2010 dengan Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan yang kesemuanya itu sah dan mengikat para pihak.

- 2) Bahwa lelang yang telah dilaksanakan karena kredit yang telah jatuh tempo dan dapat ditagihnya hutangnya, dimana Para Penggugat telah melalaikan dan tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan, maka hal demikian merupakan perbuatan “wanprestasi/ingkar janji yang berakibat jaminan milik Para Penggugat yang sudah terdapat” Pengikatan Jaminan Hak - Haknya sebagaimana perjanjian termasuk melaksanakan eksekusi lelang atas barang jaminan milik Para Penggugat. Hal tersebut sebagaimana diatur di dalam Perjanjian dan Tergugat I telah nyata melaksanakan ketentuan Perjanjian serta menggunakan haknya sebagaimana telah diatur di dalam Perjanjian maka dari itu dalam melaksanakan Perjanjian yang oleh Tergugat I (Bank) atas dasar Para Penggugat telah lalai / cidera janji berdasarkan Perjanjian bukanlah Perbuatan Melawan Hukum.
- 3) Bahwa faktanya dalam hal telah adanya pengakuan Para Penggugat selaku pihak debitur dan penjamin dalam kesepakatan (“Perjanjian”) telah dilakukan secara sadar dan mengetahui sejak semula maksud dan tujuan pemberian jaminan, maka telah mengikat dan melekat segala hak dan kewajiban masing masing pihak. Karenanya menjadi hak Tergugat I sebagai Kreditur (Bank) untuk melaksanakan haknya dengan menegur / mengingatkan Debitur maupun Penjamin (Para Penggugat) untuk melaksanakan kewajibannya apabila terdapat

Halaman 21 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



ketentuan perjanjian kredit yang dilanggar / tidak dilaksanakan oleh Para Penggugat (Debitur). Dimana Para Penggugat selaku debitur dan Penjamin dalam Akta Perjanjian Kredit telah mendapatkan tembusan / pemberitahuan teguran dengan adanya surat peringatan (somasi) I, II, dan III dari Tergugat I (Bank) agar debitur membayar segala kewajiban hukumnya yang tertunggak terlebih – lebih Tergugat I sebagai Kreditur (Bank) melakukan upaya persuasife untuk penyelesai seluruh kewajiban sebelum dilaksanakannya obyek lelang a quo. Dengan demikian Perbuatan hukum dan hubungan hukum mana pelelangan telah dilakukan secara sah menurut hukum, terlebih Perbuatan Tergugat I yang melaksanakan hak haknya selaku kreditur (bank) bukanlah perbuatan melawan hukum, karena melaksanakan Akta Perjanjian Kredit beserta turunannya dengan jaminan yang diikat Hak Tanggungan yang telah disepakati bersama dengan demikian Perjanjian Kredit beserta turunanya mengikat sebagai undang undang (pacta sunt servanda) antara Tergugat I (Bank) dengan Para Penggugat (selaku debitur dan Penjamin).

- 4) **Bahwa obyek lelang / obyek sengketa telah terjadi peralihan hak milik menjadi milik Tergugat V dan Tergugat VI (Pembeli yang beritikad baik), serta perbuatan Tergugat I melalui Turut Tergugat II telah melalui proses pelelangan sah dan berdasar hukum serta telah pula dituangkan di dalam risalah lelang Nomor : 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 secara sah dan benar baik menyangkut subyek lelang yakni pihak penjual dan pembeli maupun kebenaran dan keabsahan Obyek lelang, yang kesemuanya telah sesuai dan berdasar dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak jelas rechtfeiten (peristiwa hukum) dan recht ground (dasar hukumnya), gugatan Para Penggugat bertentangan / melanggar akta perjanjian kredit dengan jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan dan bertentangan dengan kewajibannya hukumnya sendiri selaku Penjamin atas hutang debitur.** Maka patut dan berdasar gugatan

Halaman 22 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*).

Bahwa syarat surat gugatan yang harus mutlak ada adalah Para Penggugat harus memiliki hubungan Hak, hubungan hukum dan kepentingan hukum (*point d'interet point d'action*) yang merupakan **syarat mutlak** untuk mengajukan tuntutan perdata (*burgerlijk vordering*) sebagaimana pula ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K /Sip/1971 tertanggal 7 Juli 1971** yang menyatakan;

"bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum"

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1357/K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986, memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

"....Berdasarkan azas hukum acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena dari posita maupun petitum ternyata tidak jelas adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka Gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima ".

D. Eksepsi Kurang Pihak.

Dalam dalil Para Penggugat bahwa Harga Limit dalam penjualan lelang tidak memenuhi ketentuan aturan proses pelaksanaan lelang. Dengan mendalilkan bahwa harga limit jauh di bawah harga pasar.

Sesuai ketentuan Isi pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan

Halaman 23 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

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)



rentang paling tinggi dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi”.

Dalam dalil Para Penggugat tidak ikut sertakan Penilai Independen yang akan memberi pendapat bahwa nilai limit lelang di bawah nilai likuidasi.

Dengan demikian pada gugatan Para Penggugat kurang pihak.

Dalam Pokok Perkara

- Bahwa seluruh dalil-dalil Tergugat II,III dan IV yang dikemukakan dalam Eksepsi sepanjang masih relevan, mohon dianggap dan diberlakukan kembali dalam dalil-dalil Jawaban Tergugat sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (mutatis mutandis) dalam pokok perkara;
- Bahwa pada pokoknya Tergugat II,III dan IV menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas Tergugat II,III dan IV akui kebenarannya;

A. PROSES LELANG ATAS OBYEK JAMINAN KREDIT SHM NO. 77 BERDASARKAN (PERJANJIAN KREDIT DENGAN PENGIKATAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN) AKTA - AKTA YANG SAH DAN MENGIKAT SECARA HUKUM, SEHINGGA TIDAK TERDAPAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I KEPADA PARA PENGGUGAT (debitur).

1. Bahwa sepanjang mengenai rangkaian / runtutan peristiwa maupun perbuatan hukum Tergugat II,III dan IV telah menunduki secara hukum, sesuai dan berdasar hukum sebagaimana keabsahan dari adanya dokumen dokumen bukti yang ada maupun pendukung serta khususnya Perjanjian Kredit beserta seluruh ketentuan umum kredit di dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK), perubahan, addendum dan dokumen pengikatan jaminan / hak tanggungan yang sah secara hukum. Kesemuanya merupakan akta akta yang sah dan mengikat secara hukum, dapat dipertanggungjawabkan serta tidak pernah ada pembatalan maupun syarat kebatalan suatu perbuatan hukum pembuatan dan isi akta tersebut;

Halaman 24 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



2. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Para Penggugat pada poin 1 (satu) hingga 8 (delapan) telah mengakui sendiri secara terang dalam persidangan mengenai hubungan dan perbuatan hukum adanya keberadaan hutang Penggugat I (melalui CV Lia Jaya Mandiri “Debitur”) sebagaimana pula telah disepakati bersama tertuang di dalam **Akta Perjanjian Kredit No. 01 tanggal 02 Juni 2010 beserta Akta perubahan / addendumnya, yang dijaminan dan disetujui oleh istrinya (Penggugat II) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 68/2010 tanggal 03 Juni 2010 dibuat dan dihadapan Notaris / PPAT Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang No. No. 1738/2010 tanggal Tanggal 23 Juli 2010, Peringkat I dengan pemegang Hak Tanggungan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk., berkedudukan dan berkantor pusat di Bandung.** Para Penggugat dalam hal ini **telah menerima jumlah / nilai nominal fasilitas kredit**, Oleh karena berdasarkan seluruh peristiwa hukum, fakta hukum dan dokumen-dokumen tersebut maka hal itu sudah merupakan perjanjian *riil*. Hutang sudah terjadi, sehingga Para Penggugat berkewajiban untuk mengembalikan sesuai syarat - syarat perjanjian;
3. Bahwa jaminan kredit Para Penggugat yaitu berupa tanah beserta bangunan sebagaimana SHM No. 77/Cikeusal atas nama IHO Binti H. Khusni (Penggugat II / istri / Penjamin) yang telah diikat / dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1738/2010 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang Tanggal 23 Juli 2010 (“**Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan**”). berdasarkan Perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 beserta turunannya, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 68/2010 tanggal 03 Juni 2010 kesemuanya dibuat dihadapan Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang (“**Perjanjian**”)

Halaman 25 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



kesepakatan sebagai undang - undang bagi para pihak, dimana proses pengikatan jaminan telah diikat secara sah dan sempurna yang memiliki irah irah ***“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”*** oleh karenanya objek jaminan Kredit dapat dieksekusi lelang apabila debitur telah wanprestasi/ingkar janji. Oleh karenanya pengakuan Para Penggugat tegas tegas dalam persidangan adalah bukti yang sempurna dan menentukan (*volledig bindende beslissende bewijskracht*). Dengan demikian Para Penggugat telah mengetahui dan sadar atas hubungan hukum perjanjian kredit dengan jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan atas jaminan yang akibat hukumnya apabila Para Penggugat ingkar janji tidak melaksanakan kewajiban menyelesaikan kreditnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih sebagaimana yang telah diperjanjian memiliki akibat hukum obyek jaminan berhak dan berdasar hukum untuk dilakukan eksekusi pelelangan. **Oleh karena Para Penggugat telah nyata nyata secara sadar menerima fasilitas kredit serta memberikan jaminan atas pinjaman kredit (melalui CV Lia Jaya Mandiri “Debitur”) dan mengetahui pula secara sadar akibat hukum adanya pelelangan atas obyek jaminan apabila Debitur ingkar janji / wanprestasi dan / atau tidak melakukan kewajibannya untuk pengembalian utang berdasarkan Perjanjian Kredit, maka dengan demikian pula gugatan Para Penggugat terhadap Bank / Tergugat I tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya dan berdasar hukum gugatan Para Penggugat harus dikesampingkan dan ditolak;**

4. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat tidak benar dan keliru dalam mengkonstatir keberadaan dan keabsahan “Perjanjian Kredit” (Pokok) dan “Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan” (accessoris/tambahan). tentang Akta – Akta otentik yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 beserta Akta perubahan / addendumnya, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 68/2010 tanggal 03 Juni 2010 kesemuanya dibuat dihadapan

Halaman 26 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang (“**Perjanjian**”), dan atas perjanjian kredit tersebut IHO Binti H. Khusni (Penggugat II / istri / Penjamin) telah secara sadar menyetujui dan memberikan jaminan kredit tanah beserta bangunan sebagaimana SHM No. 77/Cikeusal yang telah diikat / dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1738/2010 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang Tanggal 23 Juli 2010 (“**Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan**”). Bahwa dengan demikian Akta – Akta otentik dimaksud merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan;

5. Bahwa terlebih lebih sebelum dilakukannya penerimaan jaminan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah pula dilakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat Obyek Jaminana *quo* kepada Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan selama proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan sampai dengan terbitnya sertifikat hak tanggungan telah dicantumkan dengan tegas adanya jumlah hutang berdasarkan perjanjian kredit maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan. Karenanya **APHT dan SHT** tersebut di atas yang timbul berdasarkan perjanjian kredit dan penyerahan obyek sengketa sebagai jaminan kredit yang Sah dan mengikat antara Tergugat I (bank) dengan Para Penggugat, Kesemuanya merupakan **akta akta yang sah dan mengikat secara hukum, dapat dipertanggungjawabkan serta hingga saat ini tidak pernah ada pembatalan maupun syarat kebatalan suatu perbuatan hukum pembuatan dan isi akta tersebut;**

Bahwa dengan demikian klausula klausula dalam isi perjanjian kredit beserta turunannya oleh pihak haruslah dianggap secara hukum sebagai akta yang benar dan mengikat karena tidak ada atau belum ada syarat pembatalan maupun kebatalan (***presumptio iustae Causa – Vermoeden van rechtmatigheid***). Dan perjanjian kredit

Halaman 27 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



(akta akta otentik tersebut) telah ditandatangani secara sadar dan dibuat / dilakukan dihadapan pejabat / Notaris / PPAT yang berwenang sebagai kesepakatan kehendak para pihak yang membuat, maupun telah sesuai berdasar hukum sehingga sah secara hukum terhadap seluruh akta akta otentik tersebut;

6. Bahwa dalil Para Penggugat perihal Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II,III an IV sebagaimana posita gugatan poin 13 (tiga belas) sampai dengan poin 19 (sembilan belas), merupakan dalil gugatan yang tidak benar sama sekali dan menyesatkan, Faktuil justeru Para Penggugat (Debitur / Penjamin) lah yang dalam hal ini telah tidak beritikad baik melaksanakan Perjanjian Kredit, dimana sejak dikirimkannya surat peringatan I, II hingga surat peringatan III, dari Tergugat I kepada Para Penggugat (Debitur / Penjamin) sudah tidak memenuhi dan tidak menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, nyata nyata justeru Para Penggugat (Debitur / Penjamin) telah dapat dinyatakan wanprestasi / tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit, **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2123K/Pdt/1996**, memberikan kaidah hukum yang berbunyi sebagai berikut :

“Agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian” :

7. Bahwa Proses Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II menjalankan ketentuan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), telah jelas adanya kesepakatan bersama bahwa Kreditur / Bank / Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan jika Penggugat (debitur) ingkar janji / wanprestasi (*vide* : Pasal 11 ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan). Terlebih lebih

Halaman 28 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



sertifikat hak tanggungan memiliki *irah irah* ; ***“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”*** yang hal tersebut **memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap**

Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 berbunyi:

“e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji”;

8. Bahwa berdasarkan pada ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal Para Penggugat (debitur /penjamin) ingkar janji/ wanprestasi, maka Tergugat I/ Kreditur / Bank berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), Termasuk namun tidak terbatas pada melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (*vide* : Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan) ;
9. Bahwa dalam **Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan** (Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 597/2017 tanggal 9 Agustus 2017 dibuat dan dihadapan Nining Puspitaningtyas PPAT di Kota Bandung telah mengatur dan menegaskan sebagai berikut :

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 :

Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak tanggungan peringat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima

Halaman 29 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan.*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan.*
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang.*

Bahwa dengan demikian, perbuatan Tergugat II,III dan IV adalah semata mata melaksanakan ketentuan dalam perjanjian kredit dengan jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan, melaksanakan janji janji di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah irah“Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa” sebagai kekuatan eksekutorial yang dijamin dan diatur UU Hak Tanggungan. Yang kesemuanya itu merupakan serangkaian perbuatan yang berdasar dan diperbolehkan hukum / undang undang, bukanlah perbuatan melawan hukum. Karenanya gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang dibuat buat dan tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya gugatan Para Penggugat harus dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

B.PROSES LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DILAKSANAKAN BERDASARKAN UNDANG - UNDANG RI NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN JO. PERATURAN MENTERI KEUANGAN RI NO. 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG.

Halaman 30 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



10. Bahwa terhadap seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang menerangkan tentang adanya cacat hukum tentang proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II serta penentuan nilai limit lelang, dalil – dalil demikian merupakan dalil yang tidak benar dan hanya dibuat – buat oleh Para Penggugat untuk mengkaburkan fakta hukum sesungguhnya, karena pada faktanya proses Lelang sebagaimana Risalah Lelang **Nomor : 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II berlandaskan** kebenaran dan keabsahan obyek lelang sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 77/Cikeusal, **telah dilakukan survey dan verifikasi keabsahannya oleh Tergugat I dan ditunjukkan batas batasnya sendiri oleh Para Penggugat sebagai Penjamin / debitur saat itu, telah dilakukan pengecekan oleh Tim Appraisal Independent, telah dilakukan pengecekan oleh Notaris/PPAT saat diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), telah dilakukan pengecekan oleh Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang saat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1738/2010 atas nama Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten.** Karenanya keseluruhan perbuatan hukum penyerahan obyek jaminan kredit yang sekarang sudah dilelang dan menjadi milik Tergugat V dan Tergugat VI dan telah memenuhi keabsahan dan prinsip publisitas kebenarannya;

11. Bahwa proses lelang dalam perkara *in casu* adalah untuk melaksanakan **Pasal 6** Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, menentukan bahwa apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan (**Parate Eksekusi**), sehingga TERGUGAT I (bank) melakukan haknya sekaligus kewajibannya sebagai pihak yang sebelumnya telah

Halaman 31 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



dititipkan dana dari masyarakat untuk melakukan pengelolaan dana masyarakat tersebut, maka dalam lelang eksekusi yang merupakan “penjualan paksa” untuk menjalankan kewajibannya TERGUGAT I atas ingkar janji / wanprestasi Para Penggugat, hal tersebut berdasarkan Pasal 3 angka huruf e Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan:

“e. lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)”

12. Bahwa dalam hal masih adanya sisa kewajiban Para Penggugat setelah dilakukan Pelelangan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 77 yang telah pula dilakukan pengikatan jaminan kredit secara sah dan sempurna *Vide* bukti : **Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1738/2010 atas nama Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten**, hal demikian merupakan hak tagih dari Tergugat I untuk menyampaikan kewajiban Para Penggugat sebagaimana ketentuan sebagaimana Pasal 8 poin 4 Akta Perjanjian Kredit No. 01 tanggal 02 Juni 2010 beserta Akta perubahan / addendumnya dibuat dan dihadapan Notaris / PPAT Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang;

13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas mengenai dalil penggugat pada poin 14 (empat belas) yang menyatakan penentuan limit lelang dibawah harga pasaran, karena faktanya penentuan limit lelang *in casu* pada lelang ke-2 dua terjual di atas estimasi harga pasaran (appraisal) justeru jauh lebih tinggi dari harga limit lelang ke-1 satu. Terlebih Tergugat II, III dan IV dalam melakukan appraisal dilaksanakan secara teliti dan seksama, sehingga dalam hal obyek lelang *a quo* tidak diperlukan KJPP sebagaimana ketentuan Pasal 49 huruf a Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur tentang Nilai Limit yaitu ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari

Halaman 32 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Penilai dalam... : a. **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT,...dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), artinya Penggunaan Penilai Independen atas agunan dilakukan bilamana Nilai Limitnya paling sedikit Rp. 5.000.000.000, - (lima milyar rupiah) atau lebih, sehingga dalam perkara **a quo** TIDAK diperlukan Penilai Independen untuk menilai agunan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 68/2010 tanggal 03 Juni 2010 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 77 karena dibawah Rp. 5.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**

14. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I,II,III dan IV merupakan serangkaian tindakan Bank / Kreditur dalam melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana **ketentuan perjanjian kredit dengan jaminan yang diikat hak tanggungan terhadap debitur** merupakan tindakan yang sesuai dengan prosedur atau tata cara yang **disepakati bersama dalam perjanjian kredit dan hak tanggungan sebagai undang undang yang mengikat kreditur dengan debitur (pacta sunt servanda)** bukan sebagai perbuatan yang melanggar hukum, maka tuntutan ganti kerugian Penggugat baik materiil maupun imateriil tidak berdasar, harus dikesampingkan dan ditolak ;

Bahwa dengan demikian, perbuatan Tergugat I,II,III dan IV yang melaksanakan ketentuan dalam perjanjian kredit dengan jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan, melaksanakan janji janji di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan yang **memiliki irah irah“Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa” sebagai kekuatan eksekutorial yang dijamin dan diatur UU Hak Tanggungan** serta melaksanakan pelelangan atas obyek jaminan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/Pmk.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, **merupakan serangkaian perbuatan yang berdasar dan diperbolehkan hukum / undang undang.** Karenanya gugatan Para Penggugat mengenai pembatalan lelang obyek jaminan adalah gugatan yang dibuat buat

Halaman 33 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



dan tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya gugatan Para Penggugat harus dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

C.SHM 77 TELAH BERALIH MENJADI HAK MILIK TERGUGAT V & VI (PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK) SEBAGAIMANA RISALAH LELANG NOMOR: 117/22/2021 TANGGAL 13 APRIL 2021 SAH SECARA HUKUM SEHINGGA PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LANDASAN HUKUM UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

15. Bahwa konstataasi gugatan, Para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I, II, III dan IV, tentang adanya anggapan lelang yang cacat hukum dan meminta penyerahan jaminan / obyek sengketa / obyek lelang serta meminta ganti kerugian. Ironisnya Gugatan Para Penggugat yang demikian bertentangan dengan pengakuan Para Penggugat sendiri di dalam posita gugatannya (poin 5, 6, 7 dan 8,) tentang adanya Akta – Akta otentik yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 68/2010 tanggal 03 Juni 2010 kesemuanya dibuat dihadapan Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang (“**Perjanjian**”), atas perjanjian kredit tersebut IHO Binti H. Khusni (Penggugat II / istri / Penjamin) telah secara sadar menyetujui dan memberikan jaminan kredit tanah beserta bangunan sebagaimana SHM No. 77/Cikeusal yang telah diikat / dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1738/2010 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang Tanggal 23 Juli 2010 (“**Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan**”). yang kesemuanya itu sah dan mengikat para pihak. Adapun lelang yang dilaksanakan karena kredit yang telah jatuh tempo dan dapat ditagihnya utang, dimana Para Penggugat telah melalaikan / tidak melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan, maka hal demikian merupakan perbuatan “wanprestasi/ingkar janji” yang berakibat jaminan milik Para Penggugat yang sudah terdapat “Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan” dapat dan menjadi hak Tergugat I untuk melaksanakan hak haknya

Halaman 34 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



sebagaimana perjanjian termasuk melaksanakan eksekusi lelang atas barang jaminan milik Para Penggugat, kesemuanya itu sebagaimana diatur di dalam “Perjanjian” (Vide : Pasal 17 “Perjanjian” Jo. Pasal 2 APHT). Tergugat I,II,III dan IV nyata nyata telah menunduki dan melaksanakan ketentuan “Perjanjian” serta mempergunakan haknya sebagaimana telah diatur dalam “Perjanjian”. Karenanya melaksanakan “Perjanjian” oleh Tergugat I atas dasar Para Penggugat telah lalai / cidera janji berdasarkan “Perjanjian” bukanlah perbuatan melawan hukum.

16. Terlebih – lebih faktanya dalam hal telah adanya pengakuan Para Penggugat selaku pihak debitur dan penjamin dalam kesepakatan (“Perjanjian”) telah dilakukan secara sadar dan mengetahui sejak semula maksud dan tujuan pemberian jaminan, maka telah mengikat dan melekat segala hak dan kewajiban masing masing pihak. Karenanya menjadi hak Tergugat I sebagai Kreditur (Bank) untuk melaksanakan haknya dengan menegur / mengingatkan Debitur maupun Penjamin (Para Penggugat) untuk melaksanakan kewajibannya apabila terdapat ketentuan perjanjian kredit yang dilanggar / tidak dilaksanakan oleh Para Penggugat (Debitur). Dimana Para Penggugat selaku debitur dan Penjamin dalam Akta Perjanjian Kredit telah mendapatkan tembusan / pemberitahuan teguran dengan adanya surat peringatan (somasi) I, II, dan III dari Tergugat I agar debitur membayar segala kewajiban hukumnya yang tertunggak terlebih – lebih Tergugat I sebagai Kreditur (Bank) melakukan upaya persuasife untuk penyelesai seluruh kewajiban sebelum dilaksanakannya obyek lelang *a quo*. Dengan demikian Perbuatan hukum dan hubungan hukum mana pelelangan telah dilakukan secara sah menurut hukum, terlebih **Perbuatan Tergugat I yang melaksanakan hak haknya selaku kreditur (bank) bukanlah perbuatan melawan hukum, karena melaksanakan Akta Perjanjian Kredit beserta turunannya dengan jaminan yang diikat Hak Tanggungan yang telah disepakati bersama dengan demikian**

Halaman 35 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Perjanjian Kredit beserta turunanannya mengikat sebagai undang-undang (*pacta sunt servanda*) antara Tergugat I (Bank) dengan Para Penggugat (selaku debitur dan Penjamin).

17. Bahwa obyek lelang / obyek sengketa telah terjadi peralihan hak milik menjadi milik Tergugat V dan Tergugat VI (Pembeli yang beritikad baik), serta perbuatan Tergugat I melalui Turut Tergugat II telah melalui proses pelelangan sah dan berdasar hukum serta telah pula dituangkan di dalam risalah lelang Nomor : 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 secara sah dan benar baik menyangkut subyek lelang yakni pihak penjual dan pembeli maupun kebenaran dan keabsahan Obyek lelang, yang kesemuanya telah sesuai dan berdasar dengan ketentuan yang berlaku.

Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No.1230 K/Sip/1980 "***bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi hukum***"

Dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak jelas *rechtfeiten* (peristiwa hukum) dan *rechtground* (dasar hukumnya), **gugatan Para Penggugat bertentangan / melanggar akta perjanjian kredit dengan jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan dan bertentangan dengan kewajibannya hukumnya sendiri selaku Penjamin atas hutang debitur**. Maka patut dan berdasar gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*)

Bahwa syarat surat gugatan yang harus mutlak ada adalah Para Penggugat harus memiliki hubungan Hak, hubungan hukum dan kepentingan hukum (**point d'interet point d'action**) yang merupakan **syarat mutlak** untuk mengajukan tuntutan perdata (*burgerlijk vordering*) sebagaimana pula ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K /Sip/1971 tertanggal 7 Juli 1971** yang menyatakan;

Halaman 36 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



“bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1357/K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986, memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

“....Berdasarkan azas hukum acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena dari posita maupun petitum ternyata tidak jelas adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya-tidaknya kabur, maka Gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima ”.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan yang *amarnya* berbunyi sebagai berikut ;

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II,III dan IV untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menetapkan biaya perkara menurut hukum ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Tergugat II,III dan IV untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menetapkan biaya perkara menurut hukum ;

Halaman 37 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Subsida

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil - adilnya atas perkara ini (*ex aequo et bono*) ;

JAWABAN TERGUGAT V DAN VI :

- Berawal dari tanggal 8 April 2021 kami coba membuka aplikasi lelang DJKN dan kebetulan melihat lot lelang bank BJB dengan kode LOVVUZ, sebidang tanah luas 637 m2, dengan luas bangunan 120 m2, SHM No. 77, Blok Legok Desa Cikeusal, Kecamatan Cikeusal, Kabupaten Serang. Yang akan di lelang pada tanggal 13 April 2021 dengan nilai limit Rp 155.000.000 (Seratus lima puluh lima juta rupiah) dengan uang jaminan Rp 31.000.000 (Tiga puluh satu juta rupiah), akhirnya kami tertarik untuk mencoba ikut menawar melalui lelang,

- Pada tanggal 12 April 2021 kami mendaftarkan diri sebagai peserta lelang dengan mengirimkan biodata berupa foto KTP, NPWP, Nomor rekening untuk diverifikasi dan juga memasukkan uang jaminan sebesar Rp 31.000.000 (Tiga puluh satu juta rupiah) melalui Virtual Account BANK NEGARA INDONESIA (BNI) dengan No VA 9880050521040907 atas nama RINI PARWANTI LOVVUZ.

Pada tanggal 13 April 2021, pagi sekitar jam 08:46:34 kami menawar untuk aset lelang tersebut dengan nominal Rp 170.999.999 (Seratus tujuh puluh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) dengan kode penawaran ABVICYF40U. Pada siang harinya sekitar kurang lebih jam 13 kami, coba memonitor/mengecek dan ternyata ada 2 (dua) penawaran, yang satunya menawar dibawah dari nilai tawaran kami, akhirnya kami dinyatakan sebagai pemenang lelang.

Halaman 38 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 18 April 2021, kami mencoba menghubungi bagian legal bank BJB Banten untuk koordinasi perihal menang lelang dan tata cara prosedurnya serta meminta NOP objek lelang untuk mengurus pembayaran SPPT PBB dan BPHTB sebagai syarat pengambilan Risalah lelang,
- Pada tanggal 19 April 2021 jam 09:30:27 kami melakukan pembayaran pelunasan melalui BANK NEGARA INDONESIA (BNI) dengan No VA 9880050521040907 a/n RINI PARWANTI LOVVUZ sebesar Rp 143.419.999, (Seratus empat puluh tiga juta empat ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah). Nominal tersebut sudah berikut dengan bea lelang 2% dari nilai lelang.

Demikian Yang Terhormat Majelis Hakim yang dapat kami sampaikan sebagai jawaban dari tergugat V dan tergugat VI menjadi satu kesatuan karena kami sebagai pasangan suami istri yang sah.

JAWABAN TURUT TERGUGAT II :

DALAM EKSEPSI:

Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Eksepsi Turut Tergugat II Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa kedudukan Turut Tergugat II dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* bertindak sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan lelang dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. (Tergugat I/Penjual).
2. Bahwa pelelangan *a quo* dilaksanakan untuk memenuhi penyelesaian atas kewajiban Debitur atas nama CV Lia Jaya Mandiri dengan Direktur Sdr. H. Ukon Winardi bin H. Karmani (Penggugat I) kepada

Halaman 39 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

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)



Tergugat I karena kredit telah macet dengan jalan menjual agunan kredit berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik No. 77 atas nama Hj. Iho binti H. Kusni (Penggugat II) yang terletak di Blok Legok Ds.Cikeusal Kec. Cikeusal Kab. Serang (objek lelang).

3. Bahwa Turut Tergugat II sebagai pelaksana lelang memiliki kewajiban hukum sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan kepada Turut Tergugat II sepanjang permohonan tersebut telah lengkap sehingga Turut Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 (PMK 213/2020), yang mengatur sebagai berikut:

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

4. Bahwa selain itu, Tergugat I telah menyampaikan Surat Pernyataan tertanggal 22 Desember 2020, yang pada angka 4 Surat Pernyataan tersebut menyatakan sebagai berikut:

"4. Bahwa PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom atau uang paksa yang akan timbul di kemudian hari dan membebaskan pejabat lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang berwenang baik sekarang maupun di kemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan (pembayaran ganti rugi dan atau dwangsom atau uang paksa) yang timbul baik perdata maupun pidana sebagai akibat pelelangan obyek hak tanggungan tersebut".

Halaman 40 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



5. Bahwa hal tersebut pada angka 4 di atas, juga sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 yang mengatur bahwa ***“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual.”***
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa seharusnya Para Penggugat tidak menjadikan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk *in casu* Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab atas gugatan yang timbul terhadap Turut Tergugat II. Oleh karenanya Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Bahwa sebelum Turut Tergugat II menyampaikan tanggapan dalam bagian pokok perkara ini, terlebih dahulu Turut Tergugat II menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya yakni terkait dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 13 April 2021 yang dilakukan Turut Tergugat II atas permohonan lelang dari Tergugat I/Penjual, yang menurut Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, karena nilai jual/harga limit lelang di bawah

Halaman 41 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



harga pasaran sehingga menimbulkan ketidakadilan dan kerugian bagi Para Penggugat.

2. Bahwa pelelangan yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet dan juga berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
3. Bahwa sesuai dengan Risalah Lelang No. 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek lelang telah dilaksanakan, dengan pembeli lelang adalah Sdri. Rini Parwanti (Tergugat III).

Tanggapan Turut Tergugat II atas Dalil Para Penggugat yang Menyatakan Nilai Jual/Harga Limit Lelang Di Bawah Harga Pasaran

4. Bahwa dapat Turut Tergugat II tegaskan, bahwa penentuan nilai limit lelang dan penilaian harga objek lelang sepenuhnya merupakan kewenangan mutlak dari Penjual dhi. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk dan bukan ditentukan oleh Turut Tergugat II.
5. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 sebagai berikut:
 - a. Ketentuan Pasal 1 angka 25, bahwa nilai limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
 - b. Ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf e, bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap kebenaran formil dan materiil nilai limit;

Halaman 42 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



- c. Ketentuan Pasal 47 ayat (2), bahwa penetapan nilai limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 48 PMK No. 213/PMK.06/2020 ayat 1, “ Nilai Limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
 - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
 - c. harga perkiraan sendiri.
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 48 PMK No. 213/PMK.06/2020 ayat 2, “Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.
8. **Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 48 PMK No. 213/PMK.06/2020 ayat 3, “Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.**
9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 48 PMK No. 213/PMK.06/2020 ayat 3, Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela.
10. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 47 ayat (2) dan Pasal 48 ayat 3 PMK No. 213/PMK.06/2020, Penjual dhi. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk telah menetapkan harga limit lelang atas objek lelang sebesar Rp155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah), berdasarkan laporan hasil penaksiran oleh Penaksir dari internal pihak penjual dan sesuai surat Pernyataan Nilai Limit dari PT Bank

Halaman 43 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Khusus Banten tertanggal 22 Desember 2020.

11. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 52 ayat (5) PMK No. 213/PMK.06/2020, “KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran”.
12. Bahwa berhubung penawaran yang dilakukan oleh Sdri. Rini Parwanti (Tergugat VI) telah melampaui harga limit lelang yang ditetapkan oleh Penjual dhi. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Kantor Cabang Khusus Banten, maka pihak yang mengajukan penawaran lelang tersebut ditetapkan sebagai pemenang lelang yang sah.
13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa penilaian nilai limit telah sesuai dengan ketentuan dalam PMK No. 213/PMK.06/2020, sehingga dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan karena penetapan nilai limit yang rendah maka lelang menjadi cacat hukum dan tidak sah adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo,

Pelaksanaan Lelang Atas Objek Lelang Yang Dilaksanakan Oleh Turut Tergugat II Sesuai dengan Prosedur dan Peraturan Perundang-undangan, sehingga Sah, Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat, dan Tidak Dapat Digugat.

14. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelelangan yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II cacat hukum, tidak sah, dan harus dinyatakan batal demi hukum adalah harus ditolak.
15. Bahwa lelang yang dilaksanakan melalui perantara Turut Tergugat II berdasarkan permohonan dari Tergugat I adalah merupakan lelang

Halaman 44 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



eksekusi hak tanggungan berdasarkan parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk (Tergugat I) sebagai pemegang hak tanggungan berhak melakukan eksekusi hak tanggungan, apabila Debitur cedera janji/wanprestasi.

16. Bahwa lelang atas objek sengketa dilaksanakan dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU HT) yang berbunyi:

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

17. Bahwa kewenangan tersebut juga diatur dalam salah satu klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berbunyi:

"Jika Debitur 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 tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*

Halaman 45 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



e. mengambil uang dari 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"

klausul dalam APHT tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

"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), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya."

18. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 5 *Vendu Reglement* jo. Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 disebutkan bahwa Penjual/Pemilik Barang yang ingin melelang barang harus terlebih dahulu menyampaikan surat permohonan lelang secara tertulis kepada kantor lelang. Bahwa permohonan lelang telah disampaikan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat II melalui surat No. 859/KBN-PPK/2020 tanggal 22 Desember 2020, dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang.

19. Bahwa selanjutnya, terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat I, Turut Tergugat II meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang berdasarkan ketentuan Pasal 6 angka 5 (a) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, berupa:

a. Salinan/Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan;

Halaman 46 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



- b. Salinan/Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. Salinan/Fotokopi Surat Nilai Limit Lelang;
- d. Salinan/Fotokopi Surat Pernyataan dari Kreditur selaku pemohon lelang yang berisi akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana.

20. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, rencana pelelangan terhadap objek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Selebaran tanggal 15 Maret 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Banten Pos tanggal 30 Maret 2020 sebagai Pengumuman Kedua serta ralat melalui Surat Kabar Harian Banten Pos tanggal 9 April 2021 serta telah ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <https://www.lelang.go.id>.

21. Bahwa pengumuman-pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penjual (Tergugat I) bertujuan memberikan kesempatan yang luas kepada khalayak umum untuk mengikuti lelang tersebut sebagai asas publisitas dan memberikan kesempatan kepada pihak-pihak lain yang keberatan atas pelelangan tersebut. Bahwa hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.

22. Bahwa selain itu, Tergugat I selaku Penjual juga telah memberitahukan rencana pelelangan *a quo* kepada Debitur melalui surat No. 330/KBN-PPK/2021 tanggal 10 Maret 2021 dengan tembusan kepada Sdri. Iho Binti H. Kusni selaku Pemilik Jaminan.

23. Bahwa karena dokumen persyaratan telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Turut Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-231/WKN.06/KNL.01/2021 tanggal 3 Maret 2021.

Halaman 47 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



24. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada seseorang haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- a. Adanya suatu perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 - d. Adanya kerugian bagi korban; dan
 - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
25. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, oleh karena Turut Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi. Bahwa dengan demikian, dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak.
26. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II telah sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, **Risalah Lelang Nomor No. 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tidak dapat dibatalkan** (vide Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 halaman 100, disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan). Bahwa selain itu, **sesuai dengan ketentuan Pasal 25 PMK 213/2020 yang menyatakan bahwa, "lelang yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"**, oleh karenanya, terbukti bahwa Turut Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun pada saat melaksanakan pelelangan.

Halaman 48 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



27. Bahwa dapat Turut Tergugat II sampaikan kembali, dalam pelaksanaan lelang dimaksud, objek gugatan Terjual dengan penawaran tertinggi sebesar Rp 170.999.999,00 (Seratus tujuh puluh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) oleh Rini Parwanti in casu Tergugat VI.
28. Bahwa Tergugat VI selaku pembeli lelang adalah pembeli lelang yang sah serta beritikad baik sehingga harus **mendapatkan perlindungan hukum**. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu :
- a) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".
 - b) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - c) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - d) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - e) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - f) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".
29. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka berdasarkan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 dengan

Halaman 49 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



tegas menyatakan **“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”**

Dengan demikian, lelang yang dilakukan Turut Tergugat IV **tidak dapat dibatalkan** karena telah **sah secara hukum**.

Turut Tergugat II Menolak Permohonan Para Penggugat Menyatakan Putusan Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu Meskipun ada Upaya Verzet, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali

30. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Para Penggugat pada angka 22 dan petitum gugatan angka 9 yang pada intinya memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi dan peninjauan kembali.
31. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.
32. Bahwa dalam perkara *a quo*, Para Penggugat tidak menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa dan dengan demikian jelas bahwa tanpa disertainya pemberian jaminan dari Para

Halaman 50 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang nilainya sama dengan objek sengketa tersebut, maka pelaksanaan putusan serta merta tidak boleh dijalankan.

33. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Para Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Turut Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan pelaksanaan lelang pada tanggal 13 April 2021 sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 117/22/2020 tanggal 13 April 2021 sah dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

JAWABAN TURUT TERGUGAT III :

I. OBJEK SENGKETA

Bahwa maksud dan tujuan dari pengajuan surat gugatan yang

Halaman 51 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



diajukan oleh Para Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 77/Cikeusal seluas 637 m2 (seratus tiga puluh enam meter persegi) atas nama Pemilik **Tergugat IV**.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III secara tegas menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat III dan tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat diluar Konteks tugas, wewenang, dan tanggung jawab Turut Tergugat III;
2. Bahwa semula Penggugat I yang tertuang didalam gugatannya merupakan Direktur CV. Lia Jaya Mandiri telah mengikatkan diri dengan Tergugat I dalam suatu Perjanjian utang-piutang berdasarkan Akta nomor 01, tanggal 02 Juni 2010 yang di buat dihadapan Turut Tergugat I;
3. Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah), Penggugat II menjaminkan Objek sengketa kepada Tergugat I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 68/2010 yang dihadapan Turut Tergugat I sampai sejumlah nilai Tanggungan Rp. 88.428.000,- (delapan puluh delapan juta empat ratus dua puluh delapan ribu rupiah) berupa Hak Milik Nomor: 77/Desa Cikeusal dengan gambar situasi tanggal 19 Maret 1981 Nomor : 302/GS/1981 seluas 637 m2 dengan nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB) 28.01.23.01.00036 terletak di :
 - Provinsi : Banten (dahulu Jawa Barat)
 - Kabupaten/Kota : Serang
 - Kecamatan : Cikeusal
 - Desa/Kelurahan : Cikeusal
 - Jalan : Persil nomor 22a/D/II, Blok Legok Nyenang
4. Bahwa atas pengikatan Hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada angka 3 (tiga) diatas telah diterbitkan Sertipikat Hak

Halaman 52 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan nomor:1738/2010 tanggal 23 Juli 2010;

5. Bahwa kemudian pada tanggal 05 Oktober 2020 Turut Tergugat III menerima Surat Permohonan dari Turut Tergugat II dengan nomor : S-1232/WKN.06/KNL.01/2020 perihal Permohonan SKPT Guna Persyaratan Lelang terhadap Objek Sengketa;
6. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat III menindak lanjuti permohonan sebagaimana dimaksud pada angka 5 (lima) diatas berdasarkan ketentuan yang diatur didalam pasal 31 PMK No. 213/PMK.06/2020 dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 823/SKPT/KAB/X/2020 tanggal 26 Oktober 2020;
7. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat III menerima surat permohonan dari Tergugat I dengan nomor: 0554/KBN-OKR/2021 perihal permohonan Penghapusan dari Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang telah dipasang Sertipikat Hak Tanggungan No. 1738/2010 Peringkat : I (ke-satu) a.n PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten (Bank Jabar Banten) untuk di hapus hak tanggungannya (diroya) dengan melampirkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 117/22/2021 tertanggal 21 April 2021 yang di terbitkan oleh Turut Tergugat III;
8. Bahwa sebagai tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada angka 7 (tujuh) diatas Turut Tergugat III telah menghapus atau Roya atas Hak tanggungan No. 1738/2010;
9. Bahwa kemudian pada tanggal 13 Oktober 2021 Turut Tergugat III menerima permohonan Balik Nama Sertipikat dari Dadan Pramadhana Wijaya, S.H, selaku penerima Kuasa dari Tergugat VI dengan melampirkan dokumen pendukung salah satunya Kutipan Risalah Lelang Nomor : 117/22/2021 tertanggal 21 April 2021 yang di terbitkan oleh Turut Tergugat III;
10. Bahwa berdasarkan pasal 1 ayat 35 PMK No. 213/PMK.06/2020 Kutipan Risalah Lelang adalah Kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang, sedangkan selanjutnya

Halaman 53 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

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)



pada pasal 1 ayat 32 Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;

11. Bahwa dikarenakan telah terjadi peralihan hak karena lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat VI telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka Turut Tergugat III telah memberikan persetujuan kepada Tergugat IV sebagai pemegang hak atas objek sengketa aquo berdasarkan Kutipan Risalah Nomor 117/22/2021 tertanggal 13 April 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Suhandi Sarna Hukum. Pejabat KPKNL Serang dan diberikan kutipan kepada Pembeli Sebagai Akta Jual Beli Tgl. 21 April 2021 yang di tandatangani oleh Dharma Setiawan Hardjowikarto selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang;

12. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dimaksud diatas Turut Tergugat III berpendapat pelelangan telah sah sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, dan berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 menjelaskan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

13. Selanjutnya Pasal 25 PMK 213/2020 yang menyatakan bahwa "lelang yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

14. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dimaksud diatas Turut Tergugat III menyatakan menolak petitum angka 6 yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menolak gugatan para Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima

Halaman 54 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



(niet ontvankelijk verklaard).

III. PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berkenan untuk memeriksa dan memutus sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan jawaban ;

Menimbang, atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat/Turut Tergugat juga telah mengajukan Duplik ;

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

1. Fotocopy dari asli Undangan penyelesaian kredit nomor : 093-93/Spp/2011 tanggal 04 Mei 2011, selanjutnya diberi tanda P-01;
2. Fotocopy dari asli undangan nomor : 476/FUND-SRG/2011 tanggal 1 Juli 2011, selanjutnya diberi tanda P-02;
3. Fotocopy dari asli Undangan penyelesaian kredit nomor : 283-18/PPK-PYS/2012, selanjutnya diberi tanda P-03;
4. Fotocopy dari fotocopy lampiran daftar objek lelang, selanjutnya diberi tanda P-04;

Halaman 55 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



5. Fotocopy dari asli surat transaksi setoran tunai tanggal 18/06/2020, selanjutnya diberi tanda P-05;
6. Fotocopy dari asli Pemberitahuan lelang eksekusi Hak tanggungan nomor 653/KBN-PPK/2020 tanggal 7 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda P-06;
7. Fotocopy dari asli Penetapan jadwal lelang Nomor: S-1230/WKN.06/KNL.01/2020 tanggal 5 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda P-07;
8. Fotovopy dari asli pemberitahuan penyelesaian kredit melalui eksekusi hak tanggungan nomor : 0008/KBN-PPK/2021 tanggal 7 Januari 2021;
9. Fotocopy dari asli pengumuman kedua lelang ulang eksekusi hak tanggungan nomor : 0370/KBN-PPK/2021 tanggal 5 April 2021, selanjutnya diberi tanda P-09;
10. Fotocopy dari asli pemberitahuan pengosongan objek lelang agunan Nomor: 0452/KBN-PPK/2021 tanggal 28 april 2021, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotocopy dari fotocopy surat permohonan keringanan penyelesaian sisa kewajiban CV.LIA Jaya mandiri/Penggugat tanggal 1 November 2021, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy dari salinan putusan Perkara nomor 80/Pdt.G/2021/PN Srg tanggal 24 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda P-12;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan saksi-saksi :

1, saksi **KHUZAEMI**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut :

saksi kenal, para penggugat merupakan suami istri;

tempat tinggal saksi tidak saling berdekatan dengan para penggugat

saksi hanya mengetahui tentang hutang piutang antara penggugat dengan bank Jabar Banten;

saksi mengenal penggugat saat saksi bertugas di kantor BRI Cabang Cikesal, karena penggugat merupakan nasabah saksi, penggugat cerita sekitar bulan November 2020 mereka punya hutang denga bank Jabar

Halaman 56 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banten rencananya akan dilunasi akan tetapi penggugat belum memiliki uang yang cukup;

Apa jaminan pinjaman penggugat saksi tidak tahu apa jaminannya;

Setahu saksi ada jaminannya tapi penggugat tidak cerita kepada saksi apa jaminannya;

alasan para penggugat tersebut bercerita kepada saksi mengenai hutangnya di bank Jabar Banten saat itu karena para penggugat meminta solusi kepada saksi untuk menyelesaikan hutangnya;

setahu saksi penggugat Akhir tahun 2020 penggugat belum juga melunasi hutangnya, sampai saat ini juga belum melunasi hutangnya;

Setahu saksi penggugat mempunyai kesanggupan membayar Rp184.000.000,00 (seratus delapan puluh empat juta) tapi pihak bank Jabar Banten meminta Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);

Penggugat cerita pernah ada tunggakan, lalu penggugat cerita kepada saksi masalah tunggakan tersebut;

Penggugat cerita juga pernah ada pemberitahuan mengenai tunggakan dari bank Jabar Banten;

Dalam pinjaman tersebut saksi tidak tahu mengenai jaminan penggugat

Saksi tidak tahu tidak alasan penggugat mengajukan gugatan ini ;

saksi pernah tahu penggugat mengajukan permohonan keringanan, tapi permohonan tersebut yang membuat pertugas Bank Jabar yaitu Pak Diki;

Setahu saksi tidak ada tanggapan dari pihak bank Jabar Banten mengenai permohonan keringanan tersebut;

Berapa kali penggugat mengajukan surat permohonan keringanan tersebut

Setahu saksi hanya 1 kali;

Penggugat cerita bahwa jaminannya akan dilelang;

penggugat tidak pernah cerita mulai mengajukan kredit pinjaman sejak kapan

saksi tahu keinginan dari pihak Bank Jabar sejumlah Rp190.000.000,00

tersebut dari surat permohonan yang dibuat oleh saudara Diki tersebut;

Halaman 57 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

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

2. saksi WASIS dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut :

saksi tahu jaminan hutang penggugat tersebut adalah lokasi rumah/tanah yang dijaminakan;

saksi tidak tahu apa alasan para Penggugat tersebut mengajukan gugatan perkara ini ;

Setahu saksi objek jaminan penggugat tersebut berada / terletak di Cikeusal Kab.Serang setahu saksi aat ini yang menguasai objek jaminan tersebut masih keluarga penggugat;

saksi tidak tahu mengenai hutang piutang antara penggugat dengan Bank Jabar banten

saksi tidak tahu rumah penggugat tersebut sudah dijual ;

Saat ini dirumah tersebut ditempati oleh anak penggugat yaitu saudara Dendi;

Saksi tidak tahu bahwa rumah tersebut sudah dilelang

setahu saksi luas tanah dan bangunan rumah penggugat tersebut kurang lebih sekitar 660 m²;

harga pasaran tanah dilokasi tersebut Kurang lebih seharga Rp600.000,00 per meter persegi disekitar lokasi tersebut kalau beserta bangunan harga per meter sekitar Rp2.000.000,00;

saksi tahu luas tanah milik penggugat melihat dari data di desa setempat, karena saya saat itu pernah menjadi anggota satgas PTSL dari BPN;

setahu saksi harga per meter persegi tanah dilokasi tersebut sebelum ada proyek pembangunan jalan tol harga tanah sekitar Rp200.000,00 per meter persegi;

Untuk harga tanah Rp200.000,00 per meter persegi tersebut pada tahun sekitar tahun 2018;

Yang menjadi dasar harga tanah Rp200.000,00 per meter persegi setahu saksi berdasarkan harga taksiran saat itu;

Jarak tanah penggugat dengan lokasi proyek pembangunan tol tersebut Jaraknya kurang lebih sekitar 1,5 km;

Halaman 58 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I – IV telah mengajukan bukti surat berupa:

Bukti T.I-IV.1.	Salinan Risalah Lelang No. 117/22/2021 tanggal 13 April 2021..
Bukti T.I- IV.2. A.	Surat Permohonan Kredit H. Ukon Penggugat I (CV. LIA JAYA MANDIRI) No.036/IV/2010. Tanggal 28 Maret 2010;
Bukti T.I-IV.2. B.	Kartu Tanda Penduduk a.n Ukon Winardi Penggugat I NIK 3604230708620039;
Bukti T.I-IV.2. C.	Kartu Tanda Penduduk a.n HJ. IHO Penggugat II NIK 360425811660003;
Bukti T.I-IV.2. D.	Salinan Akta Pendirian CV LIA JAYA MANDIRI tanggal 04 Februari 2009;
Bukti T.I-IV.3. A.	KEPUTUSAN KREDIT No. 219/Kept.Srg/2010 tanggal 27 Mei 2010:
Bukti T.I-IV.3. B.	Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K) No. 928/Srg/Adm.Krd/2010 tanggal 27 Mei 2010:
Bukti T.I-IV.4. A.	Akta Perjanjian Kredit No. 01 tanggal 02 Juni 2010 dibuat dan dihadapan Notaris Gerry SH, Notaris di Serang:
Bukti T.I-IV.4. B.	Informasi & Cetak Mutasi Rekening pukul 17:52 WIB tanggal 02 Juni 2010:
Bukti T.I-IV.5.	Sertifikat Hak Milik No. 77 a.n Hj. Iho Desa Cikeusal, Kec. Cikeusal, Kab. Serang, Prov.Banten;
Bukti T.I-IV.6.	Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 68/2010;

Halaman 59 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

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

Bukti T.I-IV.7.	Sertifikat Hak Tanggungan No. 1738/2010, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Serang Prov. Banten;
Bukti T.I-IV.8. A	Surat somasi I No. 0081/PPK-SRG/2013 tanggal 23 Maret 2013:
Bukti T.I-IV.8. B	Surat somasi II No. 0112/PPK-SRG/2013 tanggal 26 Juni 2013:
Bukti T.I-IV.8. C	Surat somasi III No. 0142/PPK-SRG/2013 tanggal 14 Agustus 2013:
Bukti T.I-IV.9.	Laporan Penilai Agunan untuk Debitur CV. Lia Jaya Mandiri No. 211/KBN-OKR/M/2020 tanggal 27 April 2017;
Bukti T.I-IV.10.	Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kredit melalui eksekusi Hak Tanggungan No. 0008/KBN-PPK/2021 tanggal 07 Januari 2021:
Bukti T.I-IV.11.	Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi hak Tanggungan No. 330/KBN-PPK/2021 tanggal 10 Maret 2021:
Bukti T.I-IV.12.	Surat Pemberitahuan Pengosongan Objek Agunan Lelang No. 0452/KBN-PPK/2021 tanggal 28 April 2021:
Bukti T.I-IV.13.	Surat Pemberitahuan sisa Kewajiban CV. Lia Jaya Mandiri No. 0453/KBN-PPK/2021 tanggal 28 April 2021:
Bukti T.I-IV.14.	FOTO KUNJUNGAN TERGUGAT I (KREDITUR) KETEMPAT USAHA PARA PENGUGAT (DEBITUR).
Bukti T.I-IV.15.	FOTO KUNJUNGAN TERGUGAT I (KREDITUR)

Halaman 60 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

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)



	KETEMPAT (DEBITUR).	USAHA	PARA	PENGUGAT
--	------------------------	-------	------	----------

Menimbang bahwa Tergugat I – IV telah mengajukan saksi-saksi didalam perkara ini;

1. saksi DIKI ARISTIA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saat ini saksi bekerja di Bank BJB cabang khusus banten di Serang, saksi dibagian officer AO PPK tugas melakukan penagihan dan lelang;

saksi tahu mengenai gugatan Penggugat ini saksi tahu karena adanya kredit macet dari penggugat tersebut;

saksi tidak tahu sejak kapan penggugat mengajukan kredit

Jumlah pinjaman awal dari penggugat tersebut sekitar Rp 310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah);

Dinilai berapa saat kredit penggugat tersebut macet Saat itu diangka Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);

Ada jaminan kredit dari penggugat tersebut berupa sertifikat tanah dan bangunan;

saat kredit penggugat tersebut macet Sudah dilakukan penagihan berupa surat pemberitahuan dan kunjungan langsung kepada penggugat;

Setahu saksi berapa sisa kredit penggugat saat ini Ada sekitar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Apakah saksi tahu apa alasan dari penggugat mengajukan gugatan ini Alasannya karena jaminan kredit penggugat dilelang;

Sebelum lelang terjadi berapa sisa hutang dari penggugat Sebelum adanya lelang sisa hutang Penggugat sekitar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Berapa lama perjanjian kredit penggugat tersebut Untuk jangka 3 (tiga) tahun dari 2 Juni 2010 sampai 2 Juni 2013;

Penagihan kepada Penggugat tersebut saat kreditnya macet Kurang lebih ada 10 kali panggilan untuk pelunasan, antara lain dengan cara melalui surat, panggilan dan kunjungan;



surat pemberitahuan Lelang Ditahun 2021 ada 3 kali surat pemberitahuan lelang ;

Tanaggapan penggugat atas surat pemberitahuan lelang tersebut Penggugat akan melunasinya, tapi saat waktu yang ditunggu penggugat tidak juga melunasinya;

pelaksanaan lelang tersebut dimulai pada tanggal 14 April 2021;

tanggapan dari penggugat atas pelaksanaan lelang tersebut Secara lisan penggugat mengatakan agar jaminan tersebut tidak dilelang dan akan melunasi, dan tanggapan dari pihak Bank lelang akan dibatalkan apabila sisa hutang segera dilunasi;

saksi pernah mengetahui bukti surat T10 (bukti surat diperlihatkan)

Tugas saksi saat ini terkait penagihan, pengajuan lelang dan restrukturisasi kredit;

Setahu saksi penggugat belum melakukan pelunasan sampai saat ini;

Saksi pernah bertemu dengan penggugat memohon untuk keringanan pelunasan hutangnya dan sanggup membayar sebesar Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) tapi tidak disetujui oleh pihak Bank;

saksi pernah mengajukan permohonan keringanan pelunasan tersebut ke pimpinan saksi akan tetapi ditolak oleh pimpinan saksi permohonan keringanan tersebut;

saksi tidak punya bukti tertulis atas penolakan dari pimpinan saksi tersebut

Setahu saksi dasar dilakukannya lelang jaminan kredit penggugat tersebut

Dasarnya kredit dari pemohon tersebut sudah dinyatakan macet;

Setahu saksi surat jaminan kredit penggugat tersebut atas nama penggugat Hj.lho;

Apakah saksi mengetahui bukti surat T-11 (bukti surat diperlihatkan) saksi mengetahuinya;

saksi tidak mengetahui bukti surat P-12 (bukti surat diperlihatkan)

Setahu saksi posisi dari Tergugat II sampai Tergugat IV dalam kredit penggugat sebagai tim appricial kredit penggugat;

Dalam kaitannya dengan perkara siapa yang menentukan nilai lelang jaminan milik penggugat tersebut saksi tidak tahu;

Halaman 62 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam proses lelang tersebut apakah saksi dilibatkan dari proses pengajuan dan persiapan lelang saja;

Saksi tidak tahu berapa nilai dari hasil lelang tersebut

2. saksi MUHAMMAD SAEFULLAH, dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

jabatan saksi saat ini pada Tergugat I sebagai bisnis legal;

saksi tahu mengenai penggugat mengajukan gugatan perkara ini karena jaminan/agunan penggugat yang dilelang;

posisi penggugat setahu saksi adalah debitur dari Tergugat I;

saksi tidak tahu nilai kredit yang diajukan penggugat ;

saat ini penggugat sebagai debitur Setahu saksi kredit penggugat dinyatakan macet saksi tidak tahu nilai akhir sisa hutang penggugat

penggugat mengajukan kredit ada jaminan yaitu berupa tanah dan bangunan;

Yang melakukan penilaian dari agunan kredit penggugat tersebut regulasi penilaian agunan penggugat tersebut;

Yang menjadi dasar saksi melakukan penentuan nilai agunan tersebut Atas dasar harga pasar disekitar lokasi, dan menanyakan kepada warga sekitar lokasi, melihat iklan penawaran sekitar lokasi yang diagunkan;

Apakah dokumen NJOP tidak ikut dijadikan dasar penentuan nilai agunan

Yang dilakukan setelah nilai agunan ditentukan saksi serahkan kepada pelaksana lelang ;

saksi tahu apa jabatan dari Tergugat II Sebagai manajer operasional dan jabatan dari Tergugat III Sebagai Officer kredit;

saksi tahu apa jabatan dari Tergugat IV Sebagai Ketua Tim penilai lelang;

Yang menentukan nilai lelang terkait jaminan penggugat Yaitu tergugat IV;

tim penilai lelang tersebut Setahu saksi sudah bersertifikasi semua tim appricial;

Setahu saksi berapa nilai jual jaminan penggugat tersebut saat itu sekitar Rp 170.000.000,00 (serratus tujuh puluh juta rupiah);

setahu saksi tim appricial yang ditunjuk untuk objek tersebut yaitu Tergugat IV M Ali Sofyan;

Halaman 63 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

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

Setahu saksi nilai objek yang menggunakan tim penilai dari luar Untuk nilai objek jaminan diatas Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) menggunakan tim penilai dari luar/eksternal;
saksi tahu mengenai bukti surat T-9 (bukti surat diperlihatkan)
Saksi bekerja di tergugat I sejak tahun 2011;
saksi tidak tahu nilai kredit awal yang diajukan oleh penggugat
ada surat penunjukkan M.Ali Sofyan sebagai tim penilai tapi saksi belum bisa menunjukkannya pada persidangan hari ini;
setahu saksi yang membuat bukti surat T-9 tersebut adalah Tergugat IV;

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

TT.II-1	Akta Perjanjian Kredit No. 01 tanggal 02 Juni 2010.
TT.II-2	Surat PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Khusus Banten No. 859/KBN-PPK/2020 tanggal 22 Desember 2020 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Bantuan Penerbitan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah).
TT.II-3	Surat Pernyataan Nilai Limit dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Khusus Banten tanggal 22 Desember 2020.
TT.II-4a	Sertifikat Hak Tanggungan No. 1738/2010 tanggal 23 Juli 2010.
TT.II-4b	Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor No. 68/2010 tanggal 03 Juni 2010.

Halaman 64 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TT.II-5a	Surat PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Banten No. 0081/PPK-SRG/2013 tanggal 23 Maret 2013 perihal Surat Peringatan I
TT.II-5b	Surat PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Banten No. 0112/PPK-SRG/2013 tanggal 26 Juni 2013 perihal Surat Peringatan II.
TT.II-5c	Surat Peringatan III dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Banten No. 0142/PPK-SRG/2013 tanggal 14 Agustus 2013 perihal Surat Peringatan III.
TT.II-6	Surat Pernyataan dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Khusus Banten (Tergugat I) tanggal 22 Desember 2020.
TT.II-7	Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang No. S-231/WKN.06/KNL.01/2021 tanggal 03 Maret 2021 perihal Penetapan Jadwal Lelang
TT.II-8a	Pengumuman Lelang melalui Selebaran tanggal 15 Maret 2021 sebagai Pengumuman Lelang Pertama.
TT.II-8b	Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Banten Pos pada tanggal 30 Maret 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

Halaman 65 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

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)



TT.II-9	Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Nomor 832/SKPT/KAB/X/2020 tanggal 02 November 2020.
TT.II-10	Risalah Lelang Nomor 117/22/2021 tanggal 13 April 2021.

Menimbang bahwa Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat
didalam perkara in berupa :

1.	Fotocopy Sesuai Asli Buku Tanah Hak Milik No. 77/Cikeusal tercatat atas nama Rini Parwanti (Tergugat VI).	TT.III - 1	
2.	Fotocopy Sesuai Asli Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 1738/2010.	TT.III - 2	

3.	Fotocopy Sesuai Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 68/2010 tanggal 03 juni 2010.	TT.III - 3	
4.	Fotocopy Sesuai Asli Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang Nomor S-1232/WKN.06/KNL.01/2020 perihal Permohonan SKPT Guna Persyaratan Lelang.	TT.III - 4	

Halaman 66 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



5.	Fotocopy Sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 823/SKPT/KAB/X/2020 tanggal 26 Oktober 2020.	TT.III – 5
6.	Fotocopy Sesuai Asli Kutipan Risalah Lelang Nomor 117/22/2021 tanggal 21 April 2021.	TT.III – 6
7.	Fotocopy Sesuai Asli Surat dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa dan Banten, Tbk., Cabang Khusus Banten Nomor 0554/KBN-OKR/2021 tanggal 29 April 2021 perihal Penghapusan dari Hak Tanggungan.	TT.III – 7

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat dan tidak mengajukan saksi-saksi dan Tergugat VI, VI dan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi ;

untuk memperjelas objek sengketa dalam perkara ini sesuai dengan SURAT EDARAN Mahkamah Agung Nomor : 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat dengan juga memperhatikan ketentuan Pasal 150 HIR/180 RBg Dan Petunjuk Mahkamah Agung tentang Biaya Pemeriksaan Setempat (SEMA Nomor : 5 Tahun 1999 point 8) dan Pembuatan Berita Acara Pemeriksaan setempat. Dan atas permintaan dari Kuasa Penggugat, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan setempat atas objek Perkara

Halaman 67 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



yang dihadiri oleh Para Pihak pada hari **Jum'at, tanggal 9 Juni 2023** dan hasilnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam berkas perkara ;

Menimbang, para pihak telah mengajukan kesimpulan dan para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi berupa:

1. Eksepsi tentang surat kuasa khusus cacat hukum

Bahwa surat kuasa Para Penggugat diberikan tanggal 20 Oktober 2022 tetapi surat gugatan di buat tanggal 20 Juli 2022 oleh karena itu surat gugatan jelas cacat

2. Gugatan penggugat kabur dan mengandung unsur ketidakjelasan (*exceptio obscur libel*) dan eksepsi gugatan para penggugat tidak memiliki landasan hukum untuk mengajukan gugatan.

Bahwa pada pokoknya gugatan Para Penggugat pada posita 13 (tiga belas) sampai dengan 19 (sembilan belas) mendalilkan Tergugat II,III dan IV dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Hal demikian bertentangan dengan pengakuan Para Penggugat pada poin 1 (satu) sampai dengan poin 8 (delapan) tentang adanya Perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang. Karenanya patut dan berdasar gugatan Para Penggugat dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang kabur / tidak jelas (*obscure libel*),

3. Eksepsi kurang pihak.

Halaman 68 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Dalam dalil Para Penggugat tidak ikut sertakan Penilai Independen yang akan memberi pendapat bahwa nilai limit lelang di bawah nilai likuidasi.

4. bahwa seharusnya Para Penggugat tidak menjadikan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk *in casu* Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab atas gugatan yang timbul terhadap Turut Tergugat II. Oleh karenanya Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa eksepsi adalah suatu sanggahan atau bantahan dari pihak tergugat terhadap gugatan penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara, **(menurut Sudikno Mertokusumo)**. Dan pengajuan jawaban berupa eksepsi tersebut bertujuan agar hakim mengakhiri pemeriksaan tanpa melanjutkan kepada pemeriksaan pokok perkaranya. Artinya, suatu jawaban berupa eksepsi hanya ditujukan kepada syarat formil dari suatu surat gugatan, dan tidak berhubungan dengan substansi (syarat materil) **(M. Yahya Harahap)**.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut terhadap Eksepsi Tergugat I-IV dan Turut Tergugat II Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi tentang **surat kuasa khusus cacat hukum** setelah diteliti antara dalil eksepsi, surat gugatan dan surat kuasa, diperoleh fakta antara gugatan dengan surat kuasa yang ditandatangani bertanggal yang sama yaitu tanggal 20 Oktober 2022, sehingga alasan eksepsi yang menyatakan surat kuasa Para Penggugat diberikan tanggal 20 Oktober 2022 tetapi surat gugatan di buat tanggal 20 Juli 2022 menjadi tidak beralasan hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa eksepsi tentang Gugatan gugatan penggugat kabur dan mengandung unsur ketidakjelasan (*exceptio obscur libel*) dan eksepsi gugatan para penggugat tidak memiliki landasan hukum untuk mengajukan gugatan dan kurang pihak, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati seluruh alasan-alasan eksepsi ini dapatlah disimpulkan

Halaman 69 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



bahwa pada petitum angka 3 gugatan Penggugat telah dinyatakan dengan jelas dasar hukum tuntutan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana pasal 1365 KUH Perdata dan tentang alasan eksepsi yang berkaitan dengan **gugatan penggugat kabur dan mengandung unsur ketidakjelasan (*exceptio obscur libel*) dan eksepsi gugatan para penggugat tidak memiliki landasan hukum untuk mengajukan gugatan dan kurang pihak, oleh karena alasan-alasanya** seluruhnya perlu pembuktian, maka telah dapat dipastikan alasan eksepsi ini telah menyangkut dalam materi pokok perkara yang baru akan diketahui setelah adanya pembuktian para pihak sehingga terlalu premature untuk memutus alasan-alasan eksepsi ini pada bagian eksepsi, sehingga eksepsi ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai :

1. Bahwa Penggugat I adalah selaku direktur CV. Lia Jaya Mandiri yang merupakan debitur dari Tergugat I yang telah mengikatkan diri dalam surat perjanjian nomor : 01 tanggal 02 Juni 2011 tentang pemberian fasilitas kredit modal kerja Umum. Oleh karenanya antara Penggugat I dengan Tergugat I memiliki hubungan hukum terkait dengan perkara a quo;
2. Bahwa Penggugat II adalah selaku pemberi jaminan sertifikat hak milik no. 77 atas nama H. IHO Binti H Kusni dimana tersebut dalam risalah Lelang nomor 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 oleh karenanya memiliki hubungan hukum terhadap perkara a quo;
3. Bahwa terhadap permasalahan hutang Penggugat I sebagaimana surat perjanjian nomor : 01 tanggal 02 Juni 2011 telah mengakibatkan objek jaminan Penggugat II di Lelang sebagaimana risalah Lelang nomor 117/22/2021 tanggal 13 April 2021;

Halaman 70 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



4. Bahwa terhadap Lelang yang diajukan oleh Tergugat I, dilaksanakan oleh Turut Tergugat II dan telah dibeli oleh Tergugat V, VI mengakibatkan kerugian terhadap Para Penggugat sebab Lelang yang dilaksanakan dibawah harga wajar atau menurut lazimnya akibat dari perbuatan Tergugat II, III, IV sehingga perbuatan nya sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah menolak dalil gugatan Penggugat yang didalam jawabannya telah menyatakan :

1. Proses lelang atas obyek jaminan kredit SHM no. 77 berdasarkan (perjanjian kredit dengan pengikatan jaminan hak tanggungan) akta - akta yang sah dan mengikat secara hukum, sehingga tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat (debitur).
2. Proses lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan berdasarkan Undang - Undang RI No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK/06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
3. SHM No. 77 telah beralih menjadi hak milik tergugat V & VI (pembeli yang beritikad baik) sebagaimana risalah lelang nomor: 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 sah secara hukum sehingga para penggugat tidak memiliki landasan hukum untuk mengajukan gugatan

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat telah dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat/Turut Tergugat juga membuktikan dalil sangkalannya, sebagaimana Pasal 1865 (KUHPerdata/BW) jo Pasal 163 HIR, tentang pembuktian setiap orang yang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

Halaman 71 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotocopy yang bertanda P-1 s.d P-12 dan mengajukan saksi 2 (dua) orang bernama **KHUZAEMI, WASIS** sedangkan Tergugat I-IV telah mengajukan surat-surat bukti bertanda **Bukti T.I-IV.1.s.d Bukti T.I-IV.15.**, dan mengajukan saksi, DIKI ARISTIA, MUHAMMAD SAEFULLAH sedangkan Turut Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotocopy yang bertanda TT.II-1 s.d.TT.II-10 dan tidak mengajukan saksi bernama, Turut Tergugat III telah mengajukan surat-surat bukti bertanda TT III-1 s.d TT.III – 7 dan tidak mengajukan saksi, Tergugat V dan VI, Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat dan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan para pihak yang konkret dan relevan saja yang berkaitan langsung dengan pokok perkara yang disengketakan, sedangkan surat bukti dan keterangan saksi yang tidak ada hubungannya dan tidak ada relevansinya dengan pembuktian perkara ini akan dikesampingkan dan juga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17/9/1998, bahwa fotokopi surat sebagai “alat bukti surat” yang tidak disertai atau dicocokkan dengan aslinya atau tanpa didukung oleh keterangan saksi dan/atau alat bukti lainnya, maka bukan termasuk alat bukti yang sah. dan terhadap bukti surat yang tidak sesuai dengan aslinya namun bersesuaian dengan alat bukti lainnya maka terhadap bukti tersebut dapat dijadikan petunjuk (sesuai putusan Mahkamah Agung RI Nomor 710 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulul apakah Tergugat dan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana petitum angka 3 gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, pada dasarnya, suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Halaman 72 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

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)



adalah perbuatan yang karena kesalahan, kelalaian atau kurang hati-hati, membawa kerugian bagi orang lain, sehingga mewajibkan si pelaku mengganti kerugian tersebut dan berdasarkan hal tersebut, unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM, antara lain:

- 1) harus ada perbuatan.
- 2) perbuatan itu harus melawan hukum.
- 3) ada kerugian.
- 4) hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.
- 5) ada kesalahan.”

Menimbang, bahwa agar dapat dikenakan Pasal 1635 KUHPerdota tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan *“agar pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut. karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada pasal 1635 KUHPerdota.”*

Menimbang, Bahwa untuk dapat dikatakan suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka Perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- a. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan pada posita angka 13 tentang perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa penentuan harga limit lelang yang ditetapkan Tergugat I telah ternyata lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II terhadap objek agunan Penggugat II (Penjamin) berupa sertifikat tanah atas

Halaman 73 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Penggugat II dilaksanakan dengan cara tidak wajar yang mengandung cacat hukum sehingga patut untuk dibatalkan menurut hukum;

2. Bahwa telah ternyata Tergugat I dalam melakukan penilaian agunan berdasarkan hasil **"Laporan Penilaian Agunan" nomor 211/KBN-OKR/M/2020** yang dilaksanakan sendiri oleh Tim aprasial/penilai dari Tergugat I yang terdiri dari : Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV diketahui **tidak memiliki izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki**, tentunya hal ini melanggar PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG :

Menimbang, bahwa adanya fakta yang tidak dibantah atau setidaknya tidaknya telah diakui oleh Para Pihak dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 174 HIR, bahwa pengakuan yang dilakukan di depan sidang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat dapat disimpulkan berupa fakta hukum :

1. Bahwa Penggugat I dengan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam surat perjanjian nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 tentang pemberian fasilitas kredit modal kerja antara Penggugat I (Debitur) dan Tergugat I (Kreditur), yang dibuat oleh Notaris GERRY, S.H., (Turut Tergugat I); (bukti T I-IV-2, T I-IV-3A, T I-IV-3B,
2. Bahwa Penggugat I (debitur) dalam perjanjian kredit nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 telah menerima dari Tergugat I (kreditur) berupa pinjaman sebesar Rp.310.000.000,- (Tiga ratus sepuluh juta rupiah);
3. Bahwa terhadap kredit dimaksud, Penggugat I telah menjaminkan kepada Tergugat I berupa :

Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II) dengan luas Tanah : 637 m², Luas Bangunan : 120 m², terletak di Blok Legok Desa Ciukesal, Kecamatan Cieukesal, Kabupaten Serang, Provinsi Banten. Untuk selanjutnya

Halaman 74 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

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)



sebagai : **"OBJEK SENGKETA/PERKARA"**; Dan Penggugat II sebagai
atas nama Jaminan tersebut ;

(berdasarkan bukti surat bertanda T I-IV-2A, T I-IV-3A, T I-IV-3B, T I-IV-4A, T I-IV-4B, T I-IV-5, T I-IV-6, T I-IV-7, yang bersesuaian dengan fakta hukum adanya hubungan hukum dengan surat perjanjian pemberian fasilitas kredit modal kerja nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 tentang pemberian fasilitas kredit modal kerja sebagaimana dalam bukti surat Penggugat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-11 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda P-1, P-2, P-3, P-4, dan bukti Tergugat bertanda T I-IV 8A, T I-IV 8B, T I-IV 8C, diperoleh fakta hukum bahwa Pembayaran pemberian fasilitas kredit modal kerja dari Penggugat I (Debitur) kepada Tergugat I (Kreditur) terjadi belum dilakukan pembayaran sebagaimana mestinya dalam perjanjian kredit nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 (bukti T I-IV4A) sehingga Tergugat I melakukan teguran /somasi kepada Penggugat I untuk memenuhi kewajibannya tersebut ;

Menimbang, bahwa sampai dengan batas waktu yang ditentukan oleh Tergugati, ternyata Penggugat I tidak bisa memenuhi kewajibannya tersebut, walaupun Penggugat I telah melakukan pembayaran angsuran/penyetoran (surat bukti P-5) tertanggal 18 Juni 2020 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) akan tetapi belumlah bisa membayar angsuran/penyetoran berdasarkan saldo pokok per 10 Mei 2015 (surat bukti P-3) sebesar Rp.209.051.612,00,- (dua ratus sembilan juta lima puluh satu ribu enam ratus dua belas rupiah) dan posisi tanggal 07 Januari 2021 (bukti P-8) sebesar Rp. 232.915.341,00.- (dua ratus tiga puluh dua juta Sembilan ratus lima belas tiga puluh empat satu rupiah) kepada Tergugat I ;

Mernimbang, Bahwa menurut Majelis Hakim dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, PENGGUGAT telah menerima dana tersebut dan sudah jelas pasti PENGGUGAT telah menikmati pencairan fasilitas kredit dari TERGUGAT, itu artinya PENGGUGAT harus melaksanakan kewajibannya, yaitu dengan melakukan pembayaran angsuran tepat waktu. Hal ini sejalan dengan pengertian kredit sebagaimana dalam Pasal 1 Angka (11) UU No. 10

Halaman 75 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan:

"(11) Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

Adanya Pasal tersebut di atas, jelas PENGUGAT sudah semestinya melaksanakan kewajiban yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit ;

Menimbang, bahwa selanjutnya karena adanya ketidaksanggupan pembayaran angsuran/penyetoran oleh Penggugat I kepada Tergugat I kemudian Tergugat I membentuk TIM Penilai Agunan dalam perjanjian kredit nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 tersebut yaitu jaminan/agunan berupa Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II) dengan luas Tanah : 637 m², Luas Bangunan : 120 m², terletak di Blok Legok Desa Ciukesal, Kecamatan Cieukesal, Kabupaten Serang, Provinsi Banten. (surat bukti T I-IV 5, T I-IV 6, T I-IV 7) dimana Tergugat IV sebagai Penilai, Tergugat III sebagai Review, Tergugat II sebagai Penandatanganan, yang hasil kerjanya TIM dibuat dalam bentuk Laporan Penilaian Agunan untuk Debitor CV Lia Jaya Mandiri/Penggugat I dan II (surat bukti T I-IV 9) ;

Menimbang, bahwa oleh karena objek jaminan di TERGUGAT telah diikat Hak Tanggungan, sebagaimana Pasal 6 UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan sbb:

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

Dalam Penjelasan Pasal dimaksud disebutkan :

Halaman 76 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg

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 untuk menjual objek Hak Tanggungan ...hak dimaksud didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan..."

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti tersebut, Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat I akan dilaksanakannya Penyelesaian pembayaran pemberian fasilitas kredit modal kerja antara Penggugat I (Debitur) dan Tergugat I (Kreditur), melalui eksekusi Hak Tanggungan berupa : Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II) dengan luas Tanah : 637 m², Luas Bangunan : 120 m², terletak di Blok Legok Desa Ciukesal, Kecamatan Cieukesal, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (surat bukti P-6, P-8, T I-IV 10, T I-IV 11 dan surat bukti T I-IV 5, T I-IV 6, T I-IV 7) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-7, P-9, T I-IV 11 berupa pengumuman lelang eksekusi dan surat bukti T I-IV 1 berupa Risalah Lelang yang dibuat dan dilaksanakan oleh Turut Tergugat II dan butki P-10, diperoleh fakta hukum bahwa lelang telah dilaksanakan dengan harga Lelang/nilai limit Terjual sebesar Rp. 170.999.999,00,- (seratus tujuh puluh juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) dengan Nilai Limit Lelang sebesar Rp. 155.000.000,00,- (seratus lima puluh lima juta rupiah) dan Nilai bersih Hasil Lelang sebesar Rp. 163.302.099.00,- (seratus enam puluh tiga juta tiga ratus dua ribu Sembilan puluh Sembilan rupiah) dan pembeli/pemenang lelang adalah Tergugat VI ;

Menimbang bahwa Penggugat berdasarkan dalilnya menyatakan keberatan dengan adanya surat bukti P-9/ T I-IV 11 dan T I-IV 1 dari Tergugat I Bahwa telah ternyata Tergugat I dalam melakukan penilaian agunan berdasarkan hasil **"Laporan Penilaian Agunan" nomor 211/KBN-OKR/M/2020** yang dilaksanakan sendiri oleh Tim aprasial/penilai dari Tergugat I yang terdiri dari : Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV diketahui **tidak memiliki izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi**

Halaman 77 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki, tentunya hal ini melanggar PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan penetapan Nilai Limit dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ditetapkan oleh Penjual berdasarkan penilaian dari Penilai Independen. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 47 dan 48 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:

"Pasal 47

- (1) Setiap Pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.*
- (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat 1 penetepannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.*
- (3) Ketentuan keharusan terdapat nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta.*
- (4) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang....."*

Pasal 48

- (1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*
 - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
 - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
 - c. harga perkiraan sendiri."*

Menimbang, bahwa selain itu, berkaitan dengan penetapan nilai limit berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, nilai limit ditetapkan oleh Penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai independen yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilai.



Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Pengugat tidak bisa membuktikan baik dengan saksi, Ahli maupun dengan surat-surat atau alat bukti lainnya yang menguatkan dalil nya tersebut, sedangkan Tergugat I telah membuktikan berdasarkan keterangan saksi-saksi nya bernama DIKI ARISTIA, MUHAMMAD SAEFULLAH dibawah sumpah dipersidangan menerangkan bahwa “ Laporan Penilai Agunan (surat bukti T I-IV 9) yang dibuat oleh Tergugat IV sebagai Ketua Tim penilai, Tergugat III sebagai Review/jabatan sebagai Officer Kredit, dan Tergugat II sebagai Penandatanganan/jabatan sebagai Manager Operasional adalah dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Direksi dari Tergugat I dengan tujuan melakukan penilaian lelang Hak Tanggungan SHM No.77 / Cikeusal an IHO Binti H Kusni, dimana Tergugat II, III dan IV sudah bersertifikat sebagai penilai objek lelang “;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I dalam pelaksanaan penilaian agunan yang dilaksanakan oleh “Tim aprasial/Penilai” yakni : Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tidak memiliki berita acara atau yang dapat membuktikan adanya survey dilapangan sebagai dasar untuk menilai harga tanah dan bangunan (objek sengketa), walaupun Penggugat tidak bisa membuktikan dengan surat, saksi-saksi, ahli dan alat bukti lainnya, tetapi berdasarkan surat bukti T I-IV 9, T I-IV 1 dapat diperoleh fakta hukum bahwa proses lelang atas objek sengketa telah dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat II telah melalui prosedur Lelang yang benar dan sah secara hukum mulai dari proses penawaran, penilaian agunan dan proses lelang berdasarkan ketentuan UU Nomo 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Jo Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang dan juga mengacu pada Pasal 8 angka 4 AKta perjanjian Kredit No. 01 Tanggal 02 Juni 2010 (surat bukti T I-IV 4A) beserta Akta pemberian Hak Tanggungan No. 68 /2010 (surat bukti T I-IV 6) ; dan juga TERGUGAT telah mengikutsertakan PENGGUGAT hadir langsung ke lokasi jaminan bersama-sama dengan Pihak penilai ;

Halaman 79 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Menimbang, Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta di atas, dapat disimpulkan TERGUGAT sebagai Pihak Pemegang Hak Tanggungan mempunyai Dasar yang Kuat untuk melakukan lelang Jaminan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak bisa membuktikan bahwa Tergugat I – IV dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena tidak bisa dipenuhi *syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum "pmh" dalam pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut:*

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

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut, maka oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya tersebut, maka petitum angka 3 gugatan Penggugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum angka 3 gugatan Penggugat telah ditolak, dan setelah Majelis Hakim mencermati petitum-petitum lainnya dalam gugatan Penggugat oleh karena berkaitan dengan petitum-petitum pokok dalam angka 3 gugatan, maka Majelis Hakim berkesimpulan dengan telah ditolaknya petitum tentang angka 3 gugatan, maka petitum-petitum lainnya dengan mengambil alih seluruh pertimbangan dalam mempertimbangkan petitum tentang tidak dapat dibuktikannya perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat, maka petitum-petitum lainnya tidak perlu lagi untuk dipertimbangkan dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum-petitum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Halaman 80 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan hukum diatas, maka Penggugat berada dipihak yang dikalahkan, maka oleh karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini.

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 8.100.000,- (delapan juta seratus ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Selasa, tanggal 27 Juni 2023, oleh kami, Uli Purnama, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hasmy, S.H., M.H., dan Diah Tri Lestari S.H.M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg tanggal 25 Oktober 2022, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 13 Juli 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota Hasmy SH MH dan Dr Bony Daniel SH MH berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg tanggal 12 Juli 2023 dengan dibantu oleh Jefry Novirza, S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I,II,III,IV, Kuasa Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Tergugat V, VI , dan Turut Tergugat I;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Hasmy S.H., M.H.

Uli Purnama, S.H., M.H.

Halaman 81 dari 80 Putusan Perkara Nomor 176/Pdt.G/2022/PN Srg



Dr Bony Daniel S.H.MH

Panitera Pengganti,

Jefry Novirza, S.H.,

Perincian Biaya-biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses.....	Rp. 150.000,-
3. PNBP/Pihak.....	Rp. 90.000,-
4. Biaya Panggilan.....	Rp. 5.440.000,-
5. Pemeriksaan setempat.....	Rp. 2.135.000,-
6. Pemberitahuan PS	Rp. 225.000,-
7. Materai.....	Rp. 10.000,-
8. <u>Redaksi.....</u>	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	Rp. 8.100.000,-
(delapan juta seratus ribu rupiah)	