



PUTUSAN

Nomor 152/Pdt.G/2022/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. ZORE GANESH DEOO**, NIK 327104407760017, umur 46 tahun, lahir di Mumbai, tanggal 14 Juli 1976, jenis kelamin laki-laki, alamat Jalan Pinang Merah IV Nomor 10 TMN Yasmin Sektor VI RT 004 RW 009, Kelurahan/Desa Curugmekar, Kecamatan Kota Bogor Barat, Kota Bogor, Agama Islam, pekerjaan wiraswasta, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
- 2. ERA NUSYANA**, NIK 3271044107750001, umur 46 tahun lahir di Jakarta tanggal 1 Juli 1975, jenis kelamin perempuan, alamat Jalan Pinang Merah IV Nomor 10 TMN Yasmin Sektor VI RT 004 RW 009, Kelurahan/Desa Curugmekar, Kecamatan Kota Bogor Barat, Kota Bogor, Agama Islam, pekerjaan wiraswasta, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

LAWAN:

- 1. PT TRI SAUDARA ABADI**, diwakili oleh Michael Ryan Adiwinata, bertindak sebagai Direktur Utama sesuai Akta Pendirian Persero Terbatas PT Tri Saudara Abadi Nomor 7 tanggal 10 November 2020, dibuat dihadapan Notaris Bayu Rushadian Hutama, S.H.,M.Kn., di Kota Tangerang, beralamat di Jalan Pembangunan III/11 RT 010 RW 002 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sagu Simanjuntak, S.H., Yanto Sihol Silalahi, S.H., Rolando Hutapea, S.H., Parlin S. Simamora, S.H., dan Hotland Tony Mangatas, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Simanjuntak Hudewi dan Renyaan/SHNR Law Firm beralamat di Jalan Sawo 2 Nomor 11, Gandul, Cinere, Depok, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 054/SHNR.Law Office/06/2022 tanggal 9 Juni 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor 603/SK.Pdt/2022/PN Cbi tanggal 16 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;



2. **PT BANK DANAMON, TBK.**, diwakili oleh Heriyanto Agung Putra dan Herry Hykmanto selaku Direktur, beralamat di Bank Danamon Kantor Pusat Menara Bank Danamon, Jalan Profesor DR. Satrio E4/6 Jakarta, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12950 melalui Kantor Cabang KCP Bandung Pungkur beralamat di Jalan Pungkur Nomor 118, Pungkur, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Jawa Barat 40251. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sony Wijaya, S.H., M. Ali Masyum K, S.H., dan Kurniawan F, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Soni Wijaya dan Partners beralamat di Bintaro Park Office Plaza Bintaro Satoe, Jalan Bintaro Utama 1/I Bintaro Jaya, Jakarta Selatan 12330, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK-HKM-233 tanggal 23 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor 674/SK Pdt/2022/PN Cbi tanggal 30 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BOGOR**, beralamat di Jalan Veteran Nomor 45 RT 01 RW 05, Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat 16125. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M. dan kawan-kawan kesemuanya berdomisili hukum di Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15, Kementerian Keuangan, Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang Negara (DJKN) cq Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, beralamat di Jalan Veteran Nomor 45 Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-255/MK.1/2022 tanggal 24 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor 877/SK Pdt/2022/PN Cbi tanggal 4 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **STEFANUS DANIEL DENDENG**, NIK 3171011508910005, lahir di Manado, tanggal 15 Agustus 1991, laki-laki, alamat Jalan Pembangunan III/11 RT 010 RW 002 Kelurahan Petojo Utara, Gambir, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG RI, CQ. KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI KANWIL JAWA TENGAH CQ. KEPALA**



KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BOGOR, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat 16915. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Dewi Marlina Putri, S.H., M.H., Aria Wijaya, S.H., Upi Surasti, S.H., Zulasma Fadrijah, S.H., Akram Zulkifli, S.H., Fariz Indra Malik, S.H., dan Robhy Haryanto, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1860/SKU-MP.01.02/VI/2022 tanggal 30 Juni 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor 708/SK Pdt/2022/PN Cbi tanggal 6 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 13 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 18 Mei 2022 dalam Register Nomor 152/Pdt.G/2022/PN Cbi., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pengusaha yang bergerak dalam bidang usaha tekstil;
2. Bahwa Penggugat pada saat itu membutuhkan tambahan modal kerja untuk mengembangkan usaha milik Penggugat dan Penggugat berusaha mencari pinjaman guna mengembangkan usaha milik Penggugat tersebut;
3. Bahwa karena Penggugat membutuhkan tambahan modal kerja kemudian Penggugat mengajukan pinjaman kepada PT Bank Danamon Indonesia, Tbk dan atas pengajuan kredit dari Penggugat tersebut diterima oleh Tergugat II;
4. Bahwa atas persetujuan pengajuan kredit dari Tergugat II maka Penggugat dan Tergugat II melakukan hubungan hukum dalam bentuk perjanjian hutang piutang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sesuai dengan surat keterangan yang diberikan oleh Tergugat II kepada Penggugat dengan Nomor 343/SND/215/VI/2017 dan atas hutang tersebut Penggugat memberikan jaminan kepada Tergugat II berupa:
 - Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 00465 atas nama Era Nusyana dengan Surat Ukur Nomor 00086/Utm/2009, sebidang tanah yang terletak dalam Peta bidang Tanah Nomor 599/2009 Nomor



Peta Pendaftaran 48.2.48.076-13-5 Lembar Kotak B-C-D/2-3-4, Keadaan Tanah Sebidang Tanah di atasnya berdiri bangunan, tanda-tanda terdiri dari pagar tembok, luas 4344 m² (empat ribu empat ratus empat puluh empat meter persegi) di Kelurahan Utama Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi Propinsi Jawa Barat;

- Sertifikat Hak Milik Nomor 373 atas nama Era Nusiana, Surat Ukur Nomor 103/CRM/1998 sebidang tanah yang terletak di Desa Curug Mekar, Kecamatan Kota Bogor Barat, Kota Bogor Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 103/CRM/1998, Peta Garis Kodya Bogor, Lembar 126, Kotak D-E/3, keadaan tanah sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan permanen, tanda batas tembok tembok a-b d-a berdiri di dalam tembok tembok dua lapis b-a c-d yang selapis berdiri di luar, luas 162 m² (seratus enam puluh dua meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 912 atas nama Era Nusyana, Surat Ukur Nomor 12/Babakan/2005 sebidang tanah terletak dalam Desa Babakan, Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Peta PBT Nomor 2274/2005 Lembar 48-2-33.083-02-4 Kotak C-1, keadaan tanah sebidang tanah darat berdiri bangunan, tanda batas tembok, luas 180 (seratus delapan puluh meter persegi), penunjukkan dan penetapan batas-batas ditunjuk oleh Usman dkk, yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

5. Bahwa hasil dari pinjaman yang diberikan oleh Tergugat II tersebut digunakan untuk mengembangkan usaha milik Penggugat sebagaimana niat awal dari Penggugat yang sedang membutuhkan tambah modal Kerja guna mengembangkan usaha yang sedang dijalani oleh Penggugat;
6. Bahwa pada saat akad kredit ditanda tangani Penggugat dalam kedudukannya sebagai sebagai debitur dan PT Bank Danamon, Tbk Kantor Cabang Bandung Pungkur (Tergugat II) dalam kedudukannya sebagai Kreditur;
7. Bahwa atas pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat II kepada Penggugat tersebut, fasilitas kredit yang telah diberikan ternyata Penggugat tidak mampu membayar kewajibannya kepada Tergugat II karena usaha yang sedang dikembangkan menggunakan modal dari Tergugat II mengalami kerugian yang besar dikarenakan rekan bisnis Penggugat belum melakukan pembayaran kepada Penggugat yang mana mengakibatkan Penggugat kesulitan dalam membayar pokok, bunga maupun denda kepada Tergugat II;



8. Bahwa walaupun Penggugat sedang mengalami keterpurukan dalam usaha yang dijalannya sehingga perekonomian Penggugat mengalami kekacauan sehingga kesulitan dalam membayar kewajiban Penggugat kepada Tergugat II, Penggugat tetap berusaha untuk membayar kewajibannya kepada Tergugat II yaitu dengan cara Penggugat menjual obyek sengketa yang dijamin, kepada Imronah dan hasilnya dipergunakan untuk membayar tunggakan yang terdapat pada Tergugat II sebesar Rp650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 29 Oktober 2018;
9. Bahwa namun demikian, apa yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan cara membayar tunggakan seperti dalam Posita Nomor 8 yang menunjukkan Penggugat adalah Penggugat beritikad baik tidak disambut dengan baik oleh Tergugat II, bahkan Tergugat II malah mengalihkan piutang (cessie) Penggugat kepada Tergugat I dan pengalihan piutang tersebut dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I pada tanggal 1 April 2021 (bukti terlampir);
10. Bahwa pada tanggal 8 April 2021, Tergugat I mengirimkan surat kepada Penggugat yang isinya adalah memberitahukan bahwa dengan dilakukan pengalihan piutang dari Tergugat II kepada Tergugat I, yang berhak mengelola penagihan adalah Tergugat I;
11. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2021, Tergugat I mengirimkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada Penggugat dengan jaminan:
 - Desa/Kelurahan Babakan, Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat (sesuai sertifikat) setempat dikenal Gang Bara IV Nomor 98, Kelurahan Babakan, Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat yang juga disebut dengan obyek sengketa;
 - Berkaitan dengan pelaksanaan lelang diselenggarakan pada:
 - Hari : Rabu;
 - Tanggal : 28 Juli 2021;
 - Waktu Penawaran: 08.30 sd 09.30 Waktu Server (Sesuai Waktu Indonesia Barat);
 - Alamat Domain : <https://lelang.go.id>;
 - Tempat Lelang : KPKNL Bogor, Jalan Veteran Nomor 45 Bogor;
 - Waktu Penetapan : setelah batas akhir penawaran;
12. Bahwa diketahui dalam pelaksanaan lelang tersebut obyek sengketa telah laku dengan pembeli Tergugat IV dengan harga Rp750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa atas lelang yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut terdapat hal yang tidak wajar berkaitan dengan nilai jual obyek sengketa tersebut;

14. Bahwa sesuai dengan pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan:

Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT (Undang Undang Hak Tanggungan), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadaai dan Lelang Eksekusi Harta Pailiy, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi;

15. Bahwa menurut Laporan Penilaian Rumah Tinggal Penggugat yang beralamat di Gang Bara IV Nomor 98 RT 003 RW 007 Desa Babakan, Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor, Jawa Barat yang telah dibuat oleh Perusahaan Jasa Penilai KJPP Firmansyah & Rekan pada bulan Juni 2015 diperoleh harga pasar senilai Rp1.130.120.000 (satu miliar seratus tiga puluh juta seratus dua puluh ribu rupiah) dan Nilai Jual Cepat/Likuidasi senilai Rp. 791.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh satu juta rupiah), bukti terlampir;

16. Bahwa dengan fakta yang tidak terbantahkan tersebut Terugat III telah melanggar pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan oleh karenanya jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

17. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata menegaskan bahwa :

tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;

Unsur unsur Perbuatan Melawan Hukum

- Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (HR 31 Januari 1919) menyatakan pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang undang saja (hukum tertulis) namun juga hukum yang tidak tertulis yaitu:

1. Melanggar undang undang;

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III dengan melelang tanpa mengindahkan appraisal atau laporan penilaian yang telah ada jelas sudah sangat melanggar pasal 51 Peraturan



Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020
tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

2. Melanggar hak subyektif orang lain;

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III dengan melelang tanpa mengindahkan appraisal atau laporan penilaian yang telah ada jelas sudah melanggar hak hak pribadi dari Penggugat terutama berkaitan dengan masalah harga;

3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III dengan melelang tanpa mengindahkan appraisal atau laporan penilaian yang telah ada jelas sudah bertentangan dengan kewajiban Hukum Tergugat III dimana Tergugat III seharusnya tunduk dan patuh kepada Peraturan Menteri Keuangan;

4. Bertentangan dengan kesusilaan

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III dengan melelang tanpa mengindahkan appraisal atau laporan penilaian yang telah ada jelas sudah melanggar moral dan nilai nilai kesusilaan;

5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat, Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III dengan melelang tanpa mengindahkan appraisal atau laporan penilaian yang telah ada jelas sudah bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan yang ada dalam masyarakat

- Adanya kesalahan

Bahwa dengan kesalahan yang telah dilakukan oleh Tergugat III mengakibatkan kerugian kepada Penggugat;

- Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan

Bahwa sudah sangat jelas, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III pada akhirnya menimbulkan kerugian kepada Penggugat

- Adanya kerugian

Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat berupa kerugian materiil dan immaterial yang nanti akan dijelaskan pada posita berikutnya;

18. Bahwa oleh karena lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III tidak memenuhi syarat Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengakibatkan lelang tersebut tidak sah dan oleh karenanya hal tersebut



masuk dalam Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah sepantasnya lelang tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

19. Bahwa atas kelalaian dari Tergugat III tersebut mengakibatkan kerugian yang diderita oleh Penggugat;
20. Bahwa oleh karenanya Tergugat III dalam peristiwa ini telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) maka harus dinyatakan peristiwa lelang tersebut adalah batal demi hukum;
21. Bahwa oleh karena lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III batal demi hukum maka sudah seharusnya Tergugat IV yang dinyatakan sebagai pemenang lelang dinyatakan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik dan harus mengembalikan obyek sengketa *aquo* tersebut kepada Penggugat;
22. Bahwa atas peristiwa lelang yang tidak sah tersebut sudah seharusnya menghukum Turut Tergugat untuk merubah status kepemilikan obyek sengketa *aquo* dari nama Tergugat IV menjadi nama Penggugat seperti sedia kala (*restitutio in integrum*);
23. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum dan menyebabkan timbulnya kerugian kepada Penggugat karena lelang yang tidak sah dan batal demi hukum namun perpindahan hak (pergantian nama) dalam sertifikat sudah terjadi, maka sudah sepantasnya jika Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng dihukum untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil kepada Penggugat;
24. Kerugian;
Kerugian Materiil
Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari, yaitu:
A. Dengan perumpamaan biaya sewa kamar kost pertahun Rp5.500.000,00 dengan jumlah kamar kost sebanyak 17 kamar, dengan waktu pengambil-alihan mulai bulan Agustus 2021 dan biaya sewa kios pertahun Rp8.000.000,00;
Berikut detail perhitungannya:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sewa kamar kost Rp5.500.000,00 x 17 kamar Rp93.500.000
- Sewa kios Rp 8.000.000
- Ganti rugi penghuni kos akibat eksekusi Rp25.000.000
- Jadi total perkiraan pemasukan Penggugat adalah Rp126.500.000 (seratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);

B. Dengan selisih harga jual yang dilakukan dari nilai appraisal Nomor 1391/FIR-CL/DKI/PEN/VI/2015 oleh KJPP 1.13.0115 (dokumen terlampir) pada tanggal 22 Juni 2015, pada poin III kesimpulan nilai berdasarkan RUTR yaitu sebesar Rp1.130.120.000,00 apabila pertahun angka appraisal naik 5% berarti pada tahun ini perkiraan angka appraisal lebih kurang sekitar Rp1.525.626.000,00;

Bahwa telah dilakukan penjualan melalui lelang oleh Tergugat yaitu sebesar Rp750.000,00 berarti terdapat selisih sebesar Rp775.662.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh lima juta enam ratus enam puluh dua ribu rupiah) maka dari poin A-B total kerugian materiil adalah Rp902.162.000,00 (sembilan ratus dua juta seratus enam puluh dua ribu rupiah);

Kerugian Immateriil

Berupa malu pada lingkungan sekitar dan keresahan di dalam keluarga termasuk tekanan bathin yang mengakibatkan keluarga Penggugat terutama istrinya sakit sakitan dan sering terjadi pertengkaran di dalam keluarga Penggugat terutama antara suami dan istri sehingga berimbas kepada keharmonisan di dalam keluarga terganggu, maka jika itu semua diperhitungkan secara rupiah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Setelah dijumlahkan, kerugian materiil dan kerugian immaterial menjadi Rp1.902.162.000,00 (satu milyar sembilan ratus dua juta seratus enam puluh dua ribu rupiah);

25. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah melakukan upaya upaya penyelesaian secara musyawarah maupun upaya upaya yang patut menurut hukum dengan cara mengirimkan surat pernyataan keberatan kepada Tergugat II, namun pada kenyataannya Tergugat II tidak merespon dan menolak permohonan Penggugat;
26. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah darat berdiri bangunan, Tanda batas Tembok seluas 180 m² berdasarkan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 12/Babakan/2005 tanggal 8 September 2005 Nomor 2274/2005 Lembar 48-2-33.083-02-4 Kotak C-1;

27. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat I, II, III, dan IV harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
28. Bahwa dikarenakan Tergugat I, II, III, dan IV telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;
29. Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I, II, III, dan IV maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaarbijvoorad*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan perbuatan melawan hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 912 atas nama Era Nusyana, Surat Ukur Nomor 12/Babakan/2005 sebidang tanah terletak dalam Desa Babakan, Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Peta PBT Nomor 2274/2005 Lembar 48-2-33.083-02-4 Kotak C-1, Keadaan Tanah sebidang tanah darat berdiri bangunan, tanda batas tembok, luas 180 (seratus delapan puluh meter persegi), penunjukkan dan penetapan batas batas batas ditunjuk oleh Usman dan kawan-kawan adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, dan IV terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*);



4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan putusan ini yaitu mengembalikan Sertifikat Nomor 912 dari nama pemilik Tergugat IV menjadi nama Penggugat seperti semula;
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas penerbitan sertifikat hak milik atas nama Tergugat IV;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 912 atas nama Era Nusyana, Surat Ukur Nomor 12/Babakan/2005 sebidang tanah terletak dalam Desa Babakan, Kecamatan Dramaga, Kabupaten/Kodya Bogor, Propinsi Jawa Barat, Peta PBT Nomor 2274/2005 Lembar 48-2-33.083-02-4 Kotak C-1, keadaan tanah sebidang tanah darat berdiri bangunan, tanda batas tembok, luas 180 (seratus delapan puluh meter persegi), penunjukkan dan penetapan batas batas ditunjuk oleh Usman dkk;
7. Menghukum Tergugat I, II, III, dan IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sejumlah Rp1.902.162.000,00 (satu milyar sembilan ratus dua juta seratus enam puluh dua ribu rupiah), dan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
8. Menyatakan bahwa Tergugat IV adalah pembeli yang tidak beritikad baik.
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Memerintahkan kepada Tergugat I, II, III, dan IV untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat I hadir menghadap kepersidangan, Penggugat II hadir Kuasa Insidentil yaitu Penggugat I berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 05/IZ/2022/PN Cbi, tanggal 9 Agustus 2022, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat masing-masing hadir kuasanya sedangkan Tergugat IV tidak pernah datang atau tidak pula mengirim kuasanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah walaupun telah dipanggil secara sah untuk menghadap persidangan;

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, Yudhistira Adi Nugraha S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 September 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan selanjutnya menyerahkan kembali perkara tersebut kepada Majelis Hakim untuk dilanjutkan sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 22 September 2022, Penggugat mengajukan perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap perubahan gugatan tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyatakan tidak keberatan, kemudian Penggugat membacakan gugatannya;

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

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan Kepada Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II adalah pihak yang menerima Pengalihan Hak Atas utang yang mana sesuai dengan Pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPER) yang berbunyi sebagai berikut: "Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat telah menandatangani perjanjian peminjaman kredit dengan Tergugat II dengan Hak Tanggungan;
5. Bahwa Penggugat telah melakukan "Cidera Janji" karena tidak membayar angsuran pinjaman kepada Tergugat I;
6. Bahwa dengan Penggugat melakukan "cidera janji" terhadap kewajibannya maka pihak Tergugat I sudah sah di mata hukum untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 6 (enam) dan Pasal 16 (enam belas) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
7. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUHPer sangat tidak berdasar, dikarenakan bahwa peristiwa hukum ini adalah Hak Tanggungan dan sebagaimana Hak Tanggungan jika debitur cidera janji maka kreditur berhak melakukan eksekusi lelang terhadap jaminan Hak Tanggungan;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara *Aquo* berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pihak Tergugat I sudah sah di muka hukum untuk melakukan Eksekusi Lelang Terhadap Jaminan Barang tak Bergerak sesuai Prinsip Hak Tanggungan milik Penggugat;

Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang Seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

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

Dalam Eksepsi

Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat II dalam Eksepsi ini, mohon secara mutatis muntandis dimasukkan juga ke dalam bagian Pokok Perkara;

- A. Eksepsi Tentang Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Tentang Gugatan Para Penggugat adalah Gugatan yang Kurang Pihak dengan alasan sebagai berikut:



1. Bahwa Subyek Hukum atau Para Pihak yang ditarik oleh Para Penggugat menjadi Tergugat dalam Perkara *a quo* tidaklah lengkap, hal ini disebabkan dalam Perkara *a quo* melingkupi beberapa jenis perbuatan hukum yang berbeda, yaitu meliputi antara lain; Perbuatan Hukum Pembuatan dan Penandatanganan Akta Perjanjian Kredit, Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat, Pelaksanaan Isi Perjanjian Kredit dan Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Jo. Akta Perjanjian Pengalihan Piutang, yang keseluruhannya merupakan satu kesatuan rangkaian utuh yang tak terpisahkan dan melibatkan lebih dari satu Subjek Hukum (sebagai Tergugat - Tergugat);
2. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan utama dalam perkara *a quo* adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Cessie Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 912/Kelurahan Babakan atas nama Penggugat II, seluas 180 m² yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Dramaga, Kelurahan Babakan, *juncto* Sertifikat Hak Milik Nomor 1712/Desa Curug Mekar atas nama Penggugat II, seluas 162m² yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bogor, Kecamatan Kota Bogor Barat, Desa Curug Mekar, *juncto* Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 465/Kelurahan Utama atas nama Penggugat II, seluas 28,88 m² yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Cimahi, Kecamatan Cimahi Selatan, Kelurahan Utama, selanjutnya disebut ("objek-objek jaminan"), berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 01 tanggal 1 April 2021 *juncto* Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 02 tanggal 1 April 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn., antara Tergugat II dan Tergugat I, yang sebelumnya telah dijaminan oleh Para Penggugat kepada Tergugat II sebagai jaminan hutang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 05 tanggal 2 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ernie Yulianti, S.H., MM., M.Kn., *juncto* Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 3300/17 tanggal 14 Maret 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13 tanggal 2 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPATR. Henry Susanto, S.H., *juncto* Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 698/2017 tanggal 7 Maret 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota



Bogor *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 2 tanggal 2 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ratna Komala, S.H., *juncto* Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 199/2017 tanggal 16 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Cimahi;

3. Bahwa peristiwa hukum dan hubungan hukum yang sempurna, telah terjadi terhadap “objek-objek jaminan” milik Para Penggugat (sebagai “Pemberi Jaminan”) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 09 November 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Boy Budiman Iskandar, S.H., M.Hum., antara Tergugat II sebagai Kreditur dan Para Penggugat sebagai debitur, yang seluruhnya dituangkan secara bersama dalam Akta Otentik (Akta Pemberian Hak Tanggungan) dan didaftarkan kepada Kantor Badan Pertanahan sebagai Hak Tanggungan, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) atas “objek-objek jaminan” tersebut;
 4. Bahwa dengan demikian, untuk lengkap dan tuntasnya pemeriksaan perkara ini maka Notaris Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn., selaku Pejabat yang berwenang dalam proses peralihan piutang, Notaris Boy Budiman Iskandar, S.H., M.Hum., selaku pejabat yang berwenang dalam proses perikatan, Notaris/PPAT Ernie Yulianti, S.H., MM., M.Kn., Notaris/ PPAT R. Henry Susanto, S.H., dan Notaris/PPAT Ratna Komala, S.H., selaku Pejabat yang berwenang dalam proses pembuatan dan pengesahan APHT-APHT atas objek jaminan tersebut, seluruhnya adalah “subyek hukum utama” dalam perkara gugatan Para Penggugat, sehingga haruslah ditarik menjadi tergugat-tergugat;
 5. Bahwa atas dasar-dasar tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat dikualifikasikan mengandung *cacat formil berupa gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium)*, sehingga akan berpotensi perkara *a quo* diperiksa secara tidak menyeluruh dan tidak akurat. Oleh karena itu berdasarkan uraian diatas, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
- B. Eksepsi Mengenai Gugatan Para Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) Karena Gugatan Para Penggugat Tidak Selaras Antara Posita Dengan Petitumnya;
1. Bahwa dalil dalam point 3 pada petitum gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III,



dan IV terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun setelah Tergugat II mempelajari dengan seksama seluruh dalil-dalil dalam Gugatan *a quo* pada posita gugatan, Para Penggugat sama sekali tidak dapat menjelaskan dan membuktikan serta menunjukkan dengan jelas dasar hukum perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II;

2. Bahwa hal tersebut diatas dapat dijelaskan sebagai berikut:

2.1. Bahwa dari seluruh dalil dalam posita gugatan Para Penggugat, tidak ada satupun dalil yang menyebutkan bahwa Para Penggugat keberatan atas terjadinya Cessie Hak Tanggungan yang dilakukan antara Tergugat II dan Tergugat I, sehingga Cessie Hak Tanggungan yang dilakukan antara Tergugat II dan Tergugat I tersebut adalah secara sah dan legal;

2.2. Bahwa Para Penggugat hanya mendalilkan mengenai keberatannya atas nilai lelang terhadap objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 912/Kelurahan Babakan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III dan dibeli oleh Tergugat IV, yang kemudian telah dilakukan balik nama oleh Turut Tergugat dari semula atas nama Penggugat II menjadi atas nama Tergugat IV adalah tidak sah dan Para Penggugat menyebutkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga atas hal tersebut Tergugat II tidak ada hubungan hukum atas lelang terhadap objek jaminan tersebut;

2.3. Bahwa dengan demikian, dalil dalam point 3 pada petitum Gugatan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun pada faktanya Tergugat II tidak melakukan perbuatan yang dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga petitum point 2 Gugatan Para Penggugat tidak didukung dengan positanya maka antara posita dengan petitumnya tidak selaras dan dikualifisir sebagai petitum yang kabur/tidak jelas;

3. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Yurisprudensinya menyebutkan sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979



menyatakan "*bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;*"

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972 menyatakan "*Dalam hal dalil-dalil Penggugat asal tidak selaras dan bertentangan dengan petitum-petitumnya, maka gugatan tersebut harus dinyatakan kabur dan putusan judex factie harus dibatalkan;*"
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 menyatakan "*Karena petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;*"
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 28 K/Sip/1973 tanggal 15 November 1975, menyatakan "*Karena gugatan bertentangan dengan petitum, maka gugatan harus dinyatakan kabur dan karenanya harus ditolak;*"

4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, oleh karena gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*) maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II didukung dengan fakta-fakta hukum yang ada, maka bersama ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk pokok perkara, berkenan mempertimbangkan dan menerima eksepsi Tergugat II, atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat II dalam bagian eksepsi dan provisi diatas, mohon agar dianggap terulang kembali seluruhnya pada jawaban dalam pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dipisahkan, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat II akan kebenarannya dalam perkara ini;
2. Bahwa dalil dalam pokok perkara point 1 sampai dengan point 6 Gugatan Para Penggugat menjelaskan bahwa memang benar antara Tergugat II dan Para Penggugat telah saling sepakat untuk mengikatkan diri satu dengan yang lain



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didalam suatu Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 09 November 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Boy Budiman Iskandar, S.H., M.Hum., antara Tergugat II sebagai Kreditur dan Para Penggugat sebagai Debitur, dengan Objek Jaminan berupa Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 912/Kelurahan Babakan atas nama Penggugat II, seluas 180m² yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Dramaga, Kelurahan Babakan, *juncto* Sertifikat Hak Milik Nomor 1712/Desa Curug Mekar atas nama Penggugat II, seluas 162 m² yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bogor, Kecamatan Kota, Bogor Barat, Desa Curug Mekar, *juncto* Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 465/Kelurahan Utama atas nama Penggugat II, seluas 28,88 m² yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Cimahi, Kecamatan Cimahi Selatan, Kelurahan Utama, yang telah diikat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 05 tanggal 2 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ernie Yulianti, S.H., MM., M.Kn., *juncto* Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 3300/17 tanggal 14 Maret 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13 tanggal 2 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT R. Henry Susanto, S.H., *juncto* Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 698/2017 tanggal 7 Maret 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Bogor *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 2 tanggal 2 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ratna Komala, S.H., *juncto* Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 199/2017 tanggal 16 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Cimahi;

3. Bahwa Perjanjian kredit antara Tergugat II dan Para Penggugat tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata yakni:

Sepakat Para Pihak;

Bahwa Tergugat II dengan Para Penggugat telah saling sepakat untuk mengadakan perjanjian Kredit, yang mana Para Penggugat merupakan pihak debitur yang membutuhkan dana untuk modal kerjanya dengan menjaminkan asset jaminan atas hutangnya dan Tergugat II merupakan pihak Bank yang memberikan Kredit yang dibutuhkan oleh Para Penggugat dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang didalam Perjanjian Kredit;

Cakap dalam melakukan sikap tindak hukum;

Halaman 18 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2022/PN Cbi.

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)



Bahwa Para Penggugat pada saat melakukan akad kredit dengan Tergugat II merupakan subjek hukum yang telah dianggap dewasa menurut undang-undang serta menurut peraturan didalam perbankan untuk melakukan tindak hukum, begitupula Tergugat II merupakan Perseroan Terbatas yang didirikan secara sah menurut Hukum di Indonesia;

Hal tertentu;

Di dalam perjanjian tersebut objek atau hal-hal yang diperjanjikan didalam Perjanjian Kredit jelas maksud dan tujuannya, yaitu Para Penggugat sebagai pihak yang membutuhkan dana (sebagai debitur) dengan menyerahkan asset milik Para Penggugat sebagai jaminan atas hutang atau pinjaman tersebut dan Tergugat II sebagai pihak penyedia atau yang memberikan dana tersebut (sebagai kreditur) yang menerima asset sebagai jaminan atas pemberian dana, serta hal-hal lainnya atau ketentuan lainnya yang jelas dan berlandaskan hukum didalam Perjanjian Kredit;

Sebab yang halal;

Bahwa mengikatnya Tergugat II dengan Para Penggugat didalam Perjanjian Kredit dilandaskan dengan hal yang tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, sehingga segala macam perikatan yang terjadi diantara Tergugat II dan Para Penggugat yang berhubungan dengan perkara *a quo* sah dan berlaku serta mengikat;

Oleh karena Perjanjian Kredit telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka Perjanjian Kredit tersebut berlaku sebagai undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata;

4. Bahwa dalil dalam pokok perkara point 7 dan 8 gugatan Para Penggugat yang menyatakan pada intinya setelah diberikan fasilitas kredit oleh Tergugat II ternyata Para Penggugat tidak mampu membayar kewajibannya kepada Tergugat II...dst, maka atas dalil tersebut Para Penggugat secara nyata telah mengakui bahwa Penggugat I telah melakukan tindakan Wanprestasi terhadap Tergugat II selaku kreditur baik yang telah menjalankan prestasinya dengan telah membrikan Fasilitas Kredit kepada Penggugat I dan selanjutnya perlu dipahami oleh Para Penggugat bahwa atas pembayaran kewajiban yang dilakukan oleh Penggugat I merupakan suatu kewajiban yang memang harus dibayarkan oleh Penggugat I sebagai debitur terhadap Tergugat II atas perjanjian kredit yang telah disepakati dan ditandatangani beserta perjanjian turunannya, sehingga dalam hal ini atas keterpurukan usaha yang dialami Para Penggugat adalah suatu hal yang menjadi resiko Para Penggugat sebagai pihak yang mengelola usahanya



sendiri namun dalam hal ini Penggugat I tetap memiliki kewajiban untuk melunasi atas kewajiban hutangnya terhadap Fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat II;

5. Lebih lanjut lagi Penggugat I telah lalai melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat II, sehingga kemudian Tergugat II telah memperingatkan Para Penggugat atas wanprestasi yang dilakukan Penggugat I melalui surat peringatan sebagai berikut:

- Surat Peringatan I Nomor B.157/SME-R/SnD5/BDG/0917 tanggal 15 September 2017;
- Surat Peringatan II Nomor B.170/SME-R/SnD5/BDG/1017 tanggal 11 Oktober 2017;
- Surat Peringatan III/Terakhir Nomor B.188/SME-R/SnD5/BDG/1117 tanggal 1 November 2017;

Namun demikian, setelah Tergugat II menyampaikan Surat Peringatan I, II dan III ternyata Para Penggugat tidak juga membayar kewajibannya kepada Tergugat II;

6. Bahwa atas hal tersebut di atas, Tergugat II kembali memperingatkan kepada Para Penggugat dengan memberikan Surat Teguran/Somasi Nomor: B.204/SME-R/SND5/BDG/1117 tanggal 22 November 2017, namun demikian setelah Tergugat II menyampaikan Surat Somasi tersebut, Para Penggugat tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Tergugat II, dimana surat peringatan tersebut dikirimkan Tergugat II kepada Penggugat I sebagai bentuk pembinaan agar Penggugat I membayar kewajiban hutangnya yang tertunggak kepada Tergugat II, namun tidak diindahkan oleh Penggugat I, sehingga dengan wanprestasi Penggugat I hingga masuk dalam kategori macet;

7. Bahwa dengan demikian, berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara yang menyebutkan *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"* maka Para Penggugat telah lalai atas kewajibannya terhadap Tergugat II;

8. Bahwa petitum dalam gugatan Para Penggugat adalah petitum yang tidak dapat dieksekusi oleh Majelis Hakim perkara *a quo* dikarenakan:

- 8.1. Bahwa Majelis Hakim tidak mempunyai kewajiban untuk mengabulkan perintah dari Para Penggugat atas petitum pada point 2, karena Objek Jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat



Hak Milik Nomor 912/Kelurahan Babakan tersebut pada awalnya memang terdaftar atas nama Para Penggugat, namun atas Cessie Hak Tanggungan yang tidak dibantah oleh Para Penggugat, kemudian dijual oleh Tergugat I melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat III dan telah terjual kepada Tergugat IV (Pembeli), sehingga sertifikat atas Objek Jaminan tersebut telah diubah oleh Turut Tergugat dari semula atas nama Penggugat II menjadi atas nama Tergugat IV, oleh karena itu petitum tersebut harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

8.2. Bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan petitum pada point 3 Gugatan *a quo* karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II dan Para Penggugat juga tidak dapat merincikan dengan jelas perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV, oleh karena itu petitum pada point 3 tersebut haruslah ditolak Majelis Hakim perkara *a quo* atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

8.3. Bahwa pada petitum point 4 dan point 5, Para Penggugat tidak dapat menunjukkan kesalahan apa yang dilakukan Turut Tergugat dalam merubah nama Sertifikat Hak Milik dari semula atas nama Penggugat II menjadi atas nama Tergugat IV, dan juga hal ini bukanlah kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga petitum tersebut haruslah ditolak Majelis Hakim perkara *a quo* atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

8.4. Bahwa Petitum yang tidak didukung dengan posita akan berakibat tidak dapat diterimanya tuntutan, sedangkan petitum yang tidak sesuai dengan posita maka akibatnya tuntutan ditolak oleh Majelis Hakim, oleh karenanya suatu gugatan harus dinilai mengandung kecacatan baik formil maupun materil sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Nomor 3 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*) dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 128 PK/Pdt.SusPHI/2016;

9. Bahwa dalil dalam pokok perkara gugatan Para Penggugat pada point 9 yang menyatakan Tergugat II malah mengalihkan piutang kepada Tergugat I, namun berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 09 November 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Boy Budiman Iskandar, S.H., M.Hum., Pasal 12.1 yang berbunyi "Debitur setuju bahwa apabila



dianggap perlu oleh Bank, berdasarkan pertimbangannya sendiri Bank mempunyai hak untuk mengalihkan, baik seluruh atau sebagian hak-hak yang timbul sehubungan dengan pemberian Fasilitas Kredit yang diberikan kepada Debitur berdasarkan Perjanjian (berikut setiap perubahan, penambahan atau perpanjangannya) kepada pihak lainnya. Dan debitur dengan ini setuju bahwa penerima pengalihan hak yang bersangkutan akan mendapat manfaat yang sama dengan yang diberikan kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini” dan berdasarkan Pasal 12.3 yang berbunyi “dalam hal bank mengalihkan fasilitas kredit ini, baik sebagian maupun seluruhnya, Debitur tetap terikat dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian (berikut setiap perubahan dan/atau perpanjangannya) serta perjanjian-perjanjian lainnya yang berhubungan dengan pemberian fasilitas kredit oleh bank kepada debitur.” Sehingga pada dasarnya peralihan hak tagih melalui cessie tersebut juga telah disetujui oleh Para Penggugat sendiri secara sadar;

10. Bahwa dari semua dalil dalil Gugatan Para Penggugat, tidak ada satupun dalil yang menyatakan bahwa Para Penggugat keberatan terhadap Cessie Hak Tanggungan yang dilakukan antara Tergugat II dan Tergugat I, namun Para Penggugat hanya keberatan terhadap nilai lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III dan dibeli oleh Tergugat IV yang kemudian telah dilakukan balik nama oleh Turut Tergugat dari semula atas nama Penggugat II menjadi atas nama Tergugat IV, sehingga atas hal tersebut Tergugat II tidak ada hubungan hukum atas lelang terhadap objek jaminan tersebut;
11. Bahwa dengan demikian, peralihan hak tagih melalui cessie berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 01 tanggal 1 April 2021 *Juncto* Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 02 tanggal 1 April 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn., antara Tergugat II dan Tergugat I adalah sah dan legal;
12. Bahwa dalil dalam pokok perkara Gugatan Para Penggugat pada point 10, dimana kemudian atas Cessie tersebut Tergugat II telah memberitahukan secara resmi kepada Para Penggugat mengenai peralihan hak tagih melalui cessie tersebut berdasarkan Surat Nomor B.066/SME-R/SND05/BDG/0321 tanggal 8 Maret 2021 perihal pemberitahuan *juncto* Surat Nomor B.106/SME-R/SND05/BDG/0421 tanggal 1 April 2021 perihal peralihan hak tagih oleh Tergugat II terhadap Tergugat I;



13. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam yurisprudensinya terkait Cessie juga menyebutkan sebagai berikut:
- Yurisprudensi MARI Nomor 1809 K/PDT/2007 tanggal 28 Januari 2008 yang menyebutkan “Utang Debitur akan tetap ada meskipun kreditur telah mengalihkan piutang secara cessie kepada pihak lain;”
 - Yurisprudensi MARI Nomor 48 K/PDT/2000 tanggal 18 Oktober 2002 yang menyebutkan “dalam peralihan piutang tidak ada peraturan yang mengatur atau mengharuskan para pihak yang terlibat untuk memberitahukan kepada debitur bahwa utangnya telah dialihkan;”
14. Bahwa dalil dalam pokok perkara gugatan Para Penggugat pada point 11 sampai dengan point 22 adalah dalil yang mengada-ada, karena berdasarkan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 05 tanggal 2 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ernie Yulianti, S.H., M.M., M.Kn., *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13 tanggal 2 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT R. Henry Susanto, S.H., *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 2 tanggal 2 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ratna Komala, S.H., yang berbunyi “Jika Debitur (Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas oleh Pihak Pertama (Penggugat), Pihak Kedua (Tergugat I) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (Penggugat) untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian” yang berarti Tergugat II dapat mengalihkan Objek Jaminan tanpa harus ada persetujuan terlebih dahulu dari Para Penggugat, dimana Para Penggugat secara sadar dan suka rela mengikatkan diri atas hal tersebut;
15. Bahwa selain itu juga, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 16 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi “*Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru*” maka peralihan hak tagih atas Objek Jaminan telah beralih dari Tergugat II kepada Tergugat I;
16. Bahwa selanjutnya perlu dipahami oleh Para Penggugat bahwa atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III adalah suatu proses lelang yang sah secara hukum,



karena Tergugat III sebagai saluran hukum yang berwenang melakukan proses pelelangan umum tentunya sebelum melakukan lelang telah melakukan pemeriksaan terhadap syarat-syarat pelaksanaan lelang atas permohonan lelang yang diajukan Tergugat I, sehingga atas permohonan tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang

17. Lebih lanjut lagi Tergugat IV selaku pembeli/pemenang lelang merupakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Hal ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, yang menyatakan:

“bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang.”

18. Bahwa dengan demikian, dalil dalam pokok perkara gugatan Para Penggugat pada point 11 sampai dengan point 22 adalah dalil yang tidak berdasar sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;
19. Bahwa dalil dalam dalil dalam pokok perkara gugatan Para Penggugat pada point 23 dan point 24 yang pada intinya Para Penggugat menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut adalah perbuatan melawan hukum sehingga harus mengganti kerugian kepada Para Penggugat adalah dalil yang mengada-ada karena berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, tidak ada satu perbuatan apapun yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;
20. Bahwa dengan demikian, dalil dalam pokok perkara gugatan Para Penggugat pada point 23 dan point 24 adalah dalil yang tidak berdasar sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;
21. Bahwa selain itu, dalil dalam pokok perkara gugatan Para Penggugat pada point 29 yang meminta untuk putusan perkara *A quo* dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun diajukan perlawanan (*Verzet*) atau permohonan Banding, Kasasi, maupun PK. Namun perlu Tergugat II ingatkan kembali kepada Para Penggugat akan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil *juncto* Surat Edaran Nomor 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, yang menjelaskan:

Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- Gugatan tentang hutang - piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;

22. Bahwa putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil tidak dapat dengan mudah dikabulkan bilamana tidak terpenuhinya salah satu dari persyaratan sebagaimana diatas, hal mana menurut Tergugat II tidak ada satu pun syarat-syarat dari dan atau dalam gugatan perkara *a quo* yang Para Penggugat tujukan kepada Tergugat II yang memenuhi persyaratan untuk dapat dikabulkannya putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan provisionil;

23. Bahwa berdasarkan bukti dan fakta-fakta yuridis pada bagian eksepsi, posita, dan pokok perkara, telah membuktikan bahwa Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum seperti apa yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya, justru malah membuktikan bahwa Para Penggugat beritikad tidak baik untuk menguasai kembali secara melawan hukum terhadap Sertifikat atas nama Penggugat II yang telah dijaminkan

Halaman 25 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2022/PN Cbi.



serta dialihkan dengan prosedur hukum yang benar kepada Tergugat I, sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti hukum tersebut sebagaimana diuraikan di atas, maka Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk dapat menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat II dan untuk memutus perkara ini sebagai berikut:

PRIMAIR:

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet ontvankelijke Verklaard*).
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Bilamana Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dengan Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan barang jaminan kredit Penggugat I pada Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 912 seluas 180 m² atas nama Era Nusyana (Penggugat II), Surat Ukur Nomor 12/Babakan/2005 terletak di Desa Babakan Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor, setempat dikenal Gang Bara IV Nomor 98 Kelurahan Babakan, Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor (objek sengketa), yang dilakukan melalui Tergugat III dengan status laku terjual lelang kepada Tergugat IV;
2. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Para Penggugat terbukti wanprestasi atas Pemberian Fasilitas Pinjaman atas Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 9 November 2016 antara Tergugat II dengan Penggugat I, (yang mana kemudian piutang tersebut dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I dengan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 01 tanggal 1 April 2021, Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 02 tanggal 1 April 2021), dan disertai dengan adanya Surat Peringatan I Nomor SK/SP1/IV/2I/DNM001 tanggal 15 April 2021, Surat Peringatan II Nomor SK/SP2/IV/2I/DNM001 tanggal 22 April 2021, dan Surat Peringatan III Nomor SK/SP3/IV/2I/DNM001 tanggal 29 April 2021, yang ketiganya diterbitkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat;
 - b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 1081/32/2021 tanggal 28 Juli 2021 sebagai akta autentik, karenanya dalil Para Penggugat mengenai nilai jual objek lelang berdasarkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 adalah keliru;
 - c. Tergugat III tidak bertanggung jawab dalam penentuan nilai limit karena sepenuhnya menjadi kewenangan penjual dan dalam melaksanakan lelang
Tergugat III menggunakan nilai limit yang disampaikan penjual;
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Para Penggugat, maka Tergugat III akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini;
- Dalam Eksepsi:
1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III. Namun demikian, hal tersebut bukan berarti Tergugat III membenarkan dalil-dalil Para Penggugat tersebut.
 2. Eksepsi Kompetensi Relatif
Para Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong:
2.1. Bahwa dalam Pasal 16.13 Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 9 November 2016 Bagian Ketentuan Penutup telah tertuang dengan jelas bahwa Para Pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA di Kota Bandung;



2.2. Bahwa sesuai Pasal 118 ayat (4) HIR pada pokoknya menyatakan bahwa bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu;

2.3. Bahwa mengingat dalam Perjanjian Kredit sudah ditentukan tempat kedudukan hukum yang tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA di Kota Bandung, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat diajukan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA di Kota Bandung;

2.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* kiranya dapat menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), karena sepatutnya menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Kelas IA di Kota Bandung untuk memeriksa perkara *a quo*;

3. Eksepsi *Error in Persona*

Para Penggugat telah keliru menarik KPKNL Bogor sebagai pihak dalam perkara *a quo*:

3.1 Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III. Untuk itu perlu Tergugat III sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang dan Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor 028/GNGBRA/MRA/PTCESSIE-DNM/VI/2021 tanggal 08 Juni 2021 dari Tergugat I kepada Tergugat III;

3.2 Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor 028E/GNGBRA/MRA/PTCESSIE-DNM/VI/2021 tanggal 08 Juni 2021 dari Tergugat I, dimana terdapat pernyataan sebagaimana mengutip bunyi angka 4:

"Bahwa PT Tri Saudara Abadi menjamin dan membebaskan Pejabat Lelang dan KPKNL Bogor yang berwenang, baik sekarang maupun dikemudian hari bertanggung jawab penuh terhadap segala gugatan dan tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/ uang paksa yang timbul segala akibat pelelangan barang-barang yang disebutkan dan diuraikan secara terperinci serta dilampirkan dalam surat pernyataan ini".



3.3 Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK Lelang) yang menyebutkan yaitu:

“Penjual bertanggung jawab terhadap:

- k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*
- l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsum, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.”*

3.4 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi, maupun *dwangsum* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Para Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan *cq.* KPKNL Bogor sebagai pihak Tergugat III dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;

3.5 Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan *cq.* KPKNL Bogor masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat III dan mengeluarkan Kementerian Keuangan *cq.* KPKNL Bogor sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat III mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III dengan tegas menolaknya dan guna menanggapinya, Tergugat III akan menyampaikan uraian dan penjelasan dalam pokok perkara ini;
3. Akar Permasalahan *A Quo* adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit:



- 3.1 Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Para Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas perjanjian pembiayaan yang telah dilakukan oleh Para Penggugat;
- 3.2 Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 9 November 2016 adalah Penggugat I/Debitur dan Tergugat II/Kreditur yang telah disetujui oleh Penggugat II, dan selanjutnya dilakukan perjanjian jual beli piutang dari Tergugat II kepada Tergugat I dengan Nomor 01 tanggal 1 April 2021 dan Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 02 tanggal 1 April 2021, dengan barang jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 912 seluas 180 m² atas nama Era Nusyana (Penggugat II), Surat Ukur Nomor 12/Babakan/2005 terletak di Desa Babakan, Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor, setempat dikenal Gang Bara IV Nomor 98, Kelurahan Babakan, Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor;
- 3.3 Bahwa faktanya, Penggugat I sebagaimana pula diakuinya dalam dalil posita angka 7 gugatan, tidak dapat membayar utangnya kepada Tergugat I. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat I telah melakukan *wanprestasi* atas perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat I sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat I sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian;
- 3.4 Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata);
- 3.5 Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Para Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Para



Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya;

3.6 Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 8 November 2020 yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan

"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;"

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1235;



Bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;”

3.7 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Para Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim;

4. Tentang fakta hukum objek dalam perkara *a quo* yang merupakan barang jaminan kredit yang diikat hak tanggungan:

4.1 Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat I pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 9 November 2016, Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 01 tanggal 1 April 2021, Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 02 tanggal 1 April 2021 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3300/2017 tanggal 14 Maret 2017 dan APHT Nomor 05/2017 tanggal 2 Februari 2017;

4.2 Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya;

4.3 Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat I atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT;

4.4 Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan



Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;

4.5 Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat III sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat I melalui Tergugat III adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan;

4.6 Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam klausul Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit Nomor 10 Tanggal 09 November 2016 yang berbunyi:

- Pasal 13. Peristiwa Kelalaian:

“Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit, seluruh jumlah pinjaman dari Debitur terhadap Bank baik karena hutang pokok, bunga, komisi, fee dan biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan perjanjian ini, dapat ditagih dan wajib dibayar Kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, tanpa perlu adanya surat teguran, juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu, dan tanpa perantaraan pengadilan, Bank dapat langsung menjual harta benda yang dijamin oleh Debitur dan/atau Penjamin kepada Bank di bawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh kewajiban atau hutang Debitur kepada Bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada Debitur dan/atau penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijamin kepada Bank. Sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban atau hutang Debitur kepada Bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban atau hutang Debitur kepada Bank dan wajib dibayar oleh Debitur dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh Bank”;

4.7 Bahwa dengan bunyi klausul Perjanjian *a quo*, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas wanprestasi/cidera janji harus dipatuhi



oleh para pihak khususnya Para Penggugat, terlebih Para Penggugat telah secara sadar mengakui dalam posita gugatan bahwa dirinya tidak mampu membayar utangnya. Artinya Para Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I;

4.8 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat I dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil petitum angka 2 dan dalil-dalil Para Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

5. Tentang dalil para penggugat bahwa pelelangan objek perkara *a quo* bertentangan dengan pasal 51 pmk nomor 213/pmk.06/2020 terkait nilai limit;

5.1 Bahwa Tergugat III menolak dalil posita angka 15 gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan menurut laporan penilaian objek sengketa dari KJPP Firmansyah & Rekan pada bulan Juni 2015 diperoleh harga pasar senilai Rp1.130.120.000 dan nilai jual cepat/likuidasi senilai Rp791.000.000;

5.2 Bahwa Tergugat III juga menolak dalil posita angka 16 gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat III telah melanggar pasal 51 PMK Nomor 213/2020 berkaitan dengan nilai jual objek sengketa yang tidak wajar, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa perlu Tergugat III tegaskan berdasarkan ketentuan PMK 213/2020 menyebutkan:

Pasal 1 ayat 25:

"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual";

Pasal 13 ayat (1) huruf e:

"Penjual bertanggung jawab terhadap (e) kebenaran formil dan materiil Nilai Limit";

Pasal 47 ayat (2):

"Nilai limit penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual";

Pasal 52 ayat (5):



"KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran";

- b. Bahwa mengacu ketentuan tersebut di atas, kewenangan untuk menentukan harga limit ada pada Penjual *in casu* Tergugat I dan bukan merupakan tanggung jawab Tergugat III ataupun Pejabat Lelang. Dengan demikian, hasil penilaian dari KJPP Firmansyah & Rekan yang dijadikan dasar dalil Para Penggugat tersebut sangat tidak berdasar, karena hasil penilaian yang dijadikan sebagai dasar nilai limit adalah hasil penilaian yang disampaikan oleh pihak penjual, yaitu hasil penilaian KJPP Samsul Rahman dengan hasil Laporan Penilaian Nomor 0001152/SR/3.20.0077/PI/00492/V/2021 tanggal 31 Mei 2021;
- c. Bahwa terhadap dalil posita angka 15 gugatan Para Penggugat juga disampaikan nilai jual cepat/likuidasi senilai Rp791.000.000 yang diperoleh dari penilaian KJPP Firmansyah dan rekan pada bulan Juni 2015;
- d. Bahwa dapat Tergugat III jelaskan, sesuai ketentuan Pasal 1 angka 26 PMK 213/2020, yang dimaksud dengan harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Harga lelang selanjutnya menjadi harga jual yang disepakati peserta lelang dalam pelaksanaan lelang *a quo*;
- e. Bahwa dalam hasil penilaian penjual *in casu* Tergugat I melalui KJPP Samsul Rahman harga likuidasi sebesar Rp700.000.000,00 dan dalam pelaksanaan lelang harga penawaran tertinggi peserta lelang sebesar Rp705.000.000,00. Maka, harga jual/harga lelang sebesar Rp705.000.000,00 merupakan harga penawaran tertinggi peserta lelang yang kemudian disepakati sebagai harga jual/harga lelang dalam objek sengketa *a quo*. Dengan demikian, keseluruhan dalil Para Penggugat terkait harga jual/harga lelang sangat tidak berdasar dan menyesatkan;
- f. Bahwa selain itu, sesuai Pasal 52 ayat (1) PMK 213/2020 telah diatur masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang;



g. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mengingat hanya pihak penjual *in casu* Tergugat I yang bertanggung jawab terhadap harga limit dan hasil penilaian dari KJPP Firmansyah & Rekan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat sudah tidak berlaku, tidak relevan, dan tidak dapat dipergunakan lagi karena diterbitkan pada bulan Juni 2015 sudah melebihi masa 12 bulan sejak tanggal penilaian, maka dalil Para Penggugat *a quo* sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

5.3 Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, penetapan Nilai limit lelang telah melalui proses penilaian dari KJPP Samsul Rahman Nomor 0001152/SR/3.20.0077/PI/00492/V/2021 tanggal 31 Mei 2021 yang telah memberikan opini Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi, telah memenuhi ketentuan Pasal 49 PMK Nomor 213/PMK.06/2020;

5.4 Bahwa Lelang atas objek perkara *a quo* dilaksanakan pada tanggal 28 Juli 2021 sesuai Risalah Lelang Nomor 1081/32/2021, dengan mendasarkan pada peraturan pelaksanaan lelang PMK Nomor 213/PMK.06/2020;

5.5 Bahwa mencermati hasil penilaian dari KJPP diperoleh Nilai Likuidasi yaitu Rp700.000.000,00. Berdasarkan nilai tersebut, maka Tergugat I telah menerapkannya sebagai Nilai Limit, sebagaimana ketentuan Pasal 51 PMK Nomor 213/PMK.06/2020;

5.6 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jelas membuktikan dalil-dalil Para Penggugat tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

6. Lelang melalui Tergugat III adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli:

6.1 Bahwa Tergugat III adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan;

6.2 Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad



baik, sehingga harus dilindungi hukum;

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi;

6.3 Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan;

6.4 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum;

7. Pembeli dalam pelelangan umum adalah pembeli yang beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum:

7.1 Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Stefanus Daniel Dendeng selaku Pembeli lelang *in casu* Tergugat IV dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar;
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum;
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Proses pelelangan telah sesuai dengan



ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi;

- SEMA Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum;
- SEMA Republik Indonesia Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah);"

7.2 Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* Tergugat IV dalam lelang umum *a quo* adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum;

8 Tanggapan mengenai perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh para penggugat:

8.1 Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat III, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Tergugat III sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Para Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

8.2 Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat III dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, *juncto* Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 *juncto* PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6



UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku;

8.3 Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat III diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang dan Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor 028/GNGBRA/MRA/PTCESSIE-DNM/VI/2021 tanggal 8 Juni 2021 dari Tergugat I kepada Tergugat III;

8.4 Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- Copy Perjanjian Kredit Nomor 10 Tanggal 9 November 2016;
- Copy Perjanjian Jual Beli Piutang dari Tergugat II kepada Tergugat I dengan Nomor 01 tanggal 1 April 2021;
- Copy Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 02 tanggal 1 April 2021
- Copy Surat Peringatan I Nomor SK/SPI/IV/2I/DNM001 tanggal 15 April 2021;
- Copy Surat Peringatan II Nomor SK/SP2/IV/2I/DNM001 tanggal 22 April 2021;
- Copy Surat Peringatan III Nomor SK/SP3/IV/2I/DNM001 tanggal 29 April 2021;
- Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 912 seluas 180 m² atas nama Era Nusyana (Penggugat II), Surat Ukur Nomor 12/Babakan/2005 terletak di Desa Babakan Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor, setempat dikenal Gang Bara IV Nomor 98 Kelurahan Babakan, Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor;
- Copy SHT 3300/2017 tanggal 14 Maret 2017 dan APHT Nomor 05/2017 tanggal 2 Februari 2017;
- SKPT Nomor 1246/2021 tanggal 6 Juli 2021;
- Penilaian dari KJPP Samsul Rahman Nomor 0001152/SR/3.20.0077/PI/00492/V/2021 tanggal 31 Mei 2021;
- Surat Pernyataan Nilai Limit dari Tergugat I kepada Tergugat III Nomor 028A/GNGBRA/MRA/PTCESSIE-DNM/VI/2021 tanggal 8 Juni 2021;
- Surat Pernyataan Tergugat I Nomor 028E/GNGBRA/MRA/PTCESSIE-DNM/VI/2021 tanggal 8 Juni 2021;
- Surat Pemberitahuan lelang dari Tergugat I kepada Para Penggugat Nomor 071/SPL-DNM/TSA/VI/2021 dan Nomor 072/SPL-DNM/TSA/VI/2021 tanggal 29 Juni 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada selebaran tanggal 29 Juni 2021;
- Pengumuman Lelang Kedua pada Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 14 Juli 2021;

8.5 Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 11 PMK 213/PMK.06/2022 Tergugat III tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka Tergugat III menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-3074/WKN.08/KNL.03/2021 tanggal 25 Juni 2021.

8.6 Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang

8.7 Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang ulang oleh Tergugat III, maka Tergugat I melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat I, serta pengumuman lelang pada selebaran dan surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.

8.8 Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang telah laku terjual kepada Tergugat IV (Pembeli Lelang) dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1081/32/2021 tanggal 28 Juli 2021 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.

8.9 Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim.

8.10 Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.

9 Tuntutan ganti kerugian yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum:

9.1 Bahwa sebagaimana telah Tergugat III uraikan di atas, Tergugat III sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak

Halaman 40 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2022/PN Cbi.

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)



melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya;

9.2 Bahwa tindakan Para Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat III sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Para Penggugat;

9.3 Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2 Juni 1971 Nomor 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan;

b. putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Desember 1971 Nomor 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan;

c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 Nomor 146/1970/Perd/PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak;

9.4 Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

10. Permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak berdasarkan hukum

10.1 Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi;

10.2 Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim



Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
 - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
 - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;
- 10.3 Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut;
- 10.4 Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu “Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: “Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;
- 10.5 Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Para Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;
- 11 Konsekuensi hukum dan tanggung jawab dalam permasalahan *A Quo*;
- 11.1 Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam



rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya;

- 11.2 Bahwa demikian hal nya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Para Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian *a quo*;
- 11.3 Bahwa dengan dalil-dalil Para Penggugat yang mengakui tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Para Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Para Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat III dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat III. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Para Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas *wanprestasi* nya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Para Penggugat;
- 11.4 Bahwa penetapan Nilai Limit yang telah melalui proses penilaian dari KJPP dan diterapkan oleh Tergugat I dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 47 s.d 51 PMK Nomor 213/PMK.06/2020, jelas membuktikan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, namun justru merupakan bagian dari proses taat dan tertib hukum;
- 11.5 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat III;



2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 1081/32/2021 tanggal 28 Juli 2021 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian materiil yang dimohonkan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menyatakan menolak permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) yang dimohonkan oleh Para Penggugat;
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Tentang kewenangan mengadili secara absolut (*absolute competentie*);
Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan dan/atau upaya untuk mencari keadilan Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong karena tuntutan Penggugat dalam Pokok Perkaranya, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Pasal 2 ayat 1 menyatakan "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige overheids daad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dan kemudian pada Pasal 11 menyatakan Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige overheids daad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang pada pokok perkaranya Poin 5 dalam kutip " Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat IV";
Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas, fakta hukum telah terungkap secara tegas untuk mengadili Perkara aquo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan aquo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan aquo ditolak atau setidaknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara “*Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata*” maka Sertipikat obyek sengketa (Sertipikat Milik Nomor 912/Desa Babakan) merupakan *Bescheking*/Keputusan Tata Usaha Negara dan produk final dari Turut Tergugat/Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang merupakan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang Undang Nomor 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa mengenai tuntutan untuk dinyatakan tidak sah atau cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yang esensinya menyatakan Batal demi hukum atas Sertipikat obyek perkara berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, *juncto* Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian sengketa tindakan Pemerintahan dan kewenangan mengadili Perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan /atau Pejabat Pemerintahan (*Onrehtmatige overheids daad*) kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1985 Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor 224/Td.TUN/X/1993 Perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan

Halaman 45 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2022/PN Cbi.

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)



Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan:

“Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum”;

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan sertipikat obyek perkara untuk dinyatakan batal demi hukum/tidak mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan dasar dalil gugatan tentang adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat maupun Turut Tergugat dengan dalih penerbitan sertipikat obyek sengketa yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak prosedural melanggar hukum yang imbasnya merugikan Penggugat selaku demikian permasalahan dalam perkara *aquo* murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas, fakta hukum telah terungkap secara tegas untuk mengadili Perkara *aquo* merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan *aquo* diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan *aquo* ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Turut Tergugat;
- 2) Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Turut Tergugat dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;
- 3) Bahwa dalil-dalil posita *aquo* tidak ada relevansinya dan tidak berdasar hukum mengingat tindakan administratif Turut Tergugat dalam menerbitkan sertipikat *in litis* adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang Undang



Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jis. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 serta telah memilih Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur /principle of good administration*) sebagaimana yang diuraikan oleh W. Riawan Tjandra, SH dalam bukunya Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, halaman 68 dan 69 bahwa menurut Crinice Le Roy (*principle of good administration*) terutama asas kepastian hukum (*principle of legal security*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan oleh Koentjoro Purbo Pranoto, pada Asas Kebijaksanaan (*principle of sapiently*);

- 4) Dengan demikian Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan yang melanggar hukum karena tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de pouvoir*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Para Penggugat (*willekeur*) dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b *juncto* Undang Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:
- Telah sesuai dengan asas legalitas;
 - Tidak berbuat sewenang-wenang (*De tournement de pouvoir*);
 - Tidak berbuat sekehendak hati (*Willekeur*);
 - Sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);
 - Tidak melanggar hukum;

Berdasarkan dengan hal-hal tersebut di atas maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk mengabulkan permohonan Turut Tergugat agar mejelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI



- Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya pada tanggal 20 Oktober 2022 kemudian atas Replik dari Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III

masing-masing telah mengajukan Dupliknya pada tanggal 27 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya KTP Provinsi Jawa Barat Kabupaten Bogor, NIK 3271041407760017 atas nama Zore Ganesh Deoo, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya KTP Provinsi Jawa Barat Kabupaten Bogor, NIK 3271044107750001 atas nama Era Nusyana, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Nikah Kantor Urusan Agama, Nomor 892/12/IX/2002, tanggal 2 September 2002, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga Nomor 3271040601150034, Nama Kepala Keluarga Zore Ganesh Deoo, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 912, Desa/Kelurahan Babakan, Nama Pemegang Hak Era Nusyana, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648.II/66/TB-DCK/06, tanggal 29-09-2006, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Laporan Penilaian Rumah Tinggal Zore Ganesh Deoo 1391/FIR-CL/DKI/PEN/VI/2015, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit atas nama Zore Ganesh Deoo, Nomor 10, tanggal 9 November 2016, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Tanda Terima Dokumen Asli, diberi tanda P-9;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Surat Pernyataan Keberatan, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Setoran Bank Danamon, tanggal 26 Januari 2021, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Setoran Bank Danamon, tanggal 18 Februari 2021, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Aplikasi Pemindahbukuan Bank Danamon, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 1 Juli 2021, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Aplikasi Pemindahbukuan Bank Danamon, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan dari Bank Danamon, Nomor B.066/SME-R/SND05/BDG/0321, tanggal 8 Maret 2021, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi sesuai dengan data digital ideb informasi debitur, Sistem Layanan Informasi Keuangan, Otoritas Jasa Keuangan, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pemerintah Kabupaten Bogor, Kecamatan Dramaga, Kantor Kepala Desa Babakan, Surat Keterangan Desa Nomor 581/01/XII/2022, tanggal 2 Desember 2022, diberi tanda P-18;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu Nurdin Hamzah, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I dan Penggugat II, tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu dengan bukti surat bertanda P-18, dan bukti surat tersebut benar;
- Bahwa latar belakang keluarnya bukti surat P-18 dari Desa, adalah berdasarkan permohonan dari Penggugat I;
- Bahwa Saksi tahu yang menjadi objek persengketaan dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan yang terletak di Gang Bara 4 nRT.3 RW.07 Desa Babakan Dramaga;
- Bahwa batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa adalah:
 - Utara berbatasan dengan jalan lingkungan;
 - Timur berbatasan dengan jalan lingkungan;
 - Selatan berbatasan dengan rumah bapak Usman;
 - Barat berbatasan dengan tanah milik Hasanudin;
- Bahwa setahu Saksi objek sengketa adalah rumah kos-kosan milik Penggugat II;

Halaman 49 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2022/PN Cbi.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga tanah yang menjadi objek sengketa hanyalah berdasarkan duga-dugaan saja dari Kepala Desa, karena tidak ada penilaian dari penaksir;
- Bahwa saat ini Saksi tidak tahu siapa pemilik objek sengketa ;
- Bahwa rekomendasi aparat desa terhadap nilai tanah yang menjadi objek sengketa hanya perkiraan saja yaitu berdasarkan kebiasaan dari jual beli tanah yang lalu;
- Bahwa penilaian harga tanah adalah dilihat dari nilai pasaran ;
- Bahwa tugas Saksi di desa adalah bagian administrasi ;
- Bahwa setahu Saksi di Kantor Desa tidak ada staf yang mempunyai kualifikasi keahlian dibidang harga tanah ;

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

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya akta Perjanjian Pengalihan Utang, tanggal 1 April 2021, Nomor 02, diberi tanda T.I-1
2. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit an. Zore Ganesh Deoo, Nomor 10, tanggal 9 November 2016, diberi tanda T.I-2;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit an. Zore Ganesh Deoo, Nomor 10, tanggal 9 November 2016, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 00465, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00199 / 2017 Nama Pemegang Hak PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Sertipikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor 373, Desa/Kelurahan Curug Mekar, diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 698/2017 Nama Pemegang Hak PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Sertipikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor 912, Desa/Kelurahan Babakan, Nama Pemegang Hak Era Nusyana, diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3300/17 Nama Pemegang Hak PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Surat Nomor B.157/SME-R/SND5/BDG/0917, tanggal 15 September 2017, perihal Konfirmasi Fasilitas Kredit / Peringatan I, diberi tanda T.II-8;

Halaman 50 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2022/PN Cbi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi surat Nomor B.170/SME-R/SND5/BDG/1017, tanggal 11 Oktober 2017, perihal Konfirmasi Fasilitas Kredit / Peringatan II, diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi surat Nomor B.188/SME-R/SND5/BDG/1117, tanggal 1 November 2017, perihal Surat Peringatan III, diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi surat Nomor B.204/SME-R/SND5/BDG/1117, tanggal 22 November 2017, perihal Teguran / Somasi, diberi tanda T.II-11;
12. Fotokopi surat Nomor B.066/SME-R/SND5/BDG/0321, tanggal 8 Maret 2021, perihal Pemberitahuan, diberi tanda T.II-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya akta Perjanjian Jual Beli Utang, tanggal 1 April 2021, Nomor 01, diberi tanda T.II-13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya akta Perjanjian Pengalihan Utang, tanggal 1 April 2021, Nomor 02, diberi tanda T.II-14;
15. Fotokopi surat Nomor B.106/SME-R/SND5/BDG/0421, tanggal 1 April 2021, perihal Peralihan Hak Tagih oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, terhadap PT Tri Saudara Abadi, diberi tanda T.II-15;
Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan Saksi;
Menimbang, bahwa Tergugat III untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:
 1. Fotokopi sesuai dengan aslinya, surat PT Tri Saudara Abadi, Nomor SK/SP1/IV/21/DNM001, tanggal 15 April 2021, Perihal: Surat Pemberitahuan I, diberi tanda T.III-1a;
 2. Fotokopi sesuai dengan aslinya, surat PT Tri Saudara Abadi, Nomor SK/SP2/IV/21/DNM001, tanggal 22 April 2021, Perihal: Surat Pemberitahuan II, diberi tanda T.III-1b;
 3. Fotokopi sesuai dengan aslinya, surat PT Tri Saudara Abadi, Nomor : SK/SP3/IV/21/DNM001, tanggal 29 April 2021, Perihal: Surat Pemberitahuan III, diberi tanda T.III-1c;
 4. Fotokopi sesuai dengan aslinya, surat PT Tri Saudara Abadi, Surat Pernyataan Nomor: 028E/GNGBRA/MRA/PTCESSIE-DNM/VI/2021, tanggal 8 Juni 2021, diberi tanda T.III-2;
 5. Fotokopi sesuai dengan aslinya, surat PT Tri Saudara Abadi, Nomor: 028/GNGBRA/MRA/PTCESSIE-DNM/VI/2021, tanggal 8 Juni 2021, diberi tanda T.III-3;
 6. Fotokopi sesuai dengan aslinya, surat PT. Tri Saudara Abadi, Nomor: 028A/GNGBRA/MRA/PTCESSIE-DNM/VI/2021, tanggal 8 Juni 2021, diberi tanda T.III-4;

Halaman 51 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2022/PN Cbi.



7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Laporan Penilaian Untuk Keperluan Lelang Nomor: 0001152/SR/3.20.0077/PI/00492/V/2021, diberi tanda T.III-5;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor, Nomor S-3074/WKN.08/KNL.03/2021, tanggal 25 Juni 2021, Hal: Penetapan Jadwal Lelang PT Tri Saudara Abadi, diberi tanda T.III-6;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 29 Juni 2021, diberi tanda T.III-7a;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 14 Juli 2021, diberi tanda T.III-7b;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kementerian Agraria Dan Taat Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 124/2021, tanggal 6 Juli 2021, diberi tanda T.III-8;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Risalah Lelang Nomor 1081/32/2021, diberi tanda T.III-9;
13. Print out, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.III-10;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Badan Pertanahan Nasional Buku Tanah Hak Milik Nomor 912 Provinsi Jawa Barat, Kabupaten/Kotamadya Bogor, Kecamatan Dramaga, Desa/Kelurahan Babakan, diberi tanda T.T-1;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 13 Januari 2023, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulan;

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



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tidak sahnya pelaksanaan lelang terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 912 atas nama Era Nusyana, Surat Ukur Nomor 12/Babakan/2005 sebidang tanah terletak dalam Desa Babakan, Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Peta PBT Nomor 2274/2005 Lembar 48-2-33.083-02-4 Kotak C-1, keadaan tanah sebidang tanah darat berdiri bangunan, tanda batas tembok, luas 180 (seratus delapan puluh meter persegi) yang dilaksanakan oleh Tergugat III sebab tidak memenuhi syarat Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengakibatkan lelang tersebut batal demi hukum, sehingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sebagai pelaksana lelang serta Tergugat IV sebagai pemenang lelang melakukan perbuatan melanggar hukum dan oleh karena lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III batal demi hukum, maka sudah seharusnya Tergugat IV dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik dan harus mengembalikan obyek sengketa *a quo* tersebut kepada Para Penggugat. Atas peristiwa lelang yang tidak sah tersebut, Turut Tergugat harus dihukum untuk merubah status kepemilikan obyek sengketa *a quo* dari nama Tergugat IV menjadi nama Para Penggugat seperti sedia kala (*restitutio in integrum*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan ParabPenggugat tersebut, Kuasa Tergugat III telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif) sedangkan Kuasa Turut Tergugat mengajukan Eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut), terhadap Eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tanggal 17 November 2022, dengan amar:

1. Menolak eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut;
4. Menanggihkan biaya di dalam perkara hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, selain Eksepsi kompetensi yang telah diputus di atas, baik Tergugat II maupun



Tergugat III dalam jawabannya mengajukan beberapa eksepsi mengenai surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), sebab subyek hukum atau para pihak yang ditarik oleh Para Penggugat menjadi Tergugat dalam perkara *a quo* tidaklah lengkap, hal ini disebabkan dalam perkara *a quo* melingkupi beberapa jenis perbuatan hukum yang berbeda, yaitu perbuatan hukum pembuatan dan penandatanganan akta perjanjian kredit, pembuatan akta pemberian hak tanggungan, pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat, pelaksanaan isi perjanjian kredit dan pembuatan akta perjanjian jual beli piutang *juncto* akta perjanjian pengalihan piutang, yang keseluruhannya merupakan satu kesatuan rangkaian utuh yang tak terpisahkan dan melibatkan lebih dari satu subjek hukum (sebagai tergugat – tergugat), sehingga untuk lengkap dan tuntasnya pemeriksaan perkara ini maka Notaris Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn., selaku Pejabat yang berwenang dalam proses peralihan piutang, Notaris Boy Budiman Iskandar, S.H., M.Hum., selaku pejabat yang berwenang dalam proses perikatan, Notaris/PPAT Ernie Yulianti, S.H., MM., M.Kn., Notaris/ PPAT R. Henry Susanto, S.H., dan Notaris/PPAT Ratna Komala, S.H., selaku Pejabat yang berwenang dalam proses pembuatan dan pengesahan APHT-APHT atas objek jaminan tersebut, seluruhnya adalah “subyek hukum utama” dalam perkara gugatan Para Penggugat, sehingga haruslah ditarik menjadi tergugat-tergugat, maka gugatan Para Penggugat dikualifikasikan mengandung *cacat formil berupa gugatan kurang pihak (plurium litis consortium)* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, selain itu dalam eksepsinya Tergugat II menyatakan gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) karena gugatan Para Penggugat tidak selaras antara posita dengan petitumnya karena point 3 petitum gugatan Para Penggugat menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, dan IV terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun Para Penggugat sama sekali tidak dapat menjelaskan dan membuktikan serta menunjukkan dengan jelas dasar hukum perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II, oleh karenanya gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut, Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:



Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat II yaitu gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), setelah Majelis Hakim mempelajari materi eksepsi Tergugat II yang pada pokoknya mengenai tidakikutsertakan Notaris Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn., selaku Pejabat yang berwenang dalam proses peralihan piutang, Notaris Boy Budiman Iskandar, S.H., M.Hum., selaku pejabat yang berwenang dalam proses perikatan, Notaris/PPAT Ernie Yuliati, S.H.,MM.,M.Kn., Notaris/ PPAT R. Henry Susanto, S.H., dan Notaris/PPAT Ratna Komala, S.H., selaku Pejabat yang berwenang dalam proses pembuatan dan pengesahan APHT-APHT atas objek jaminan tersebut, seluruhnya adalah “subyek hukum utama” dalam perkara gugatan Para Penggugat, hal tersebut menurut Majelis Hakim telah menyangkut materi pokok perkara karena untuk mengetahui apakah memang perlu diikutsertakannya pihak-pihak tersebut diatas dalam perkara gugatan Para Penggugat, karena adanya hubungan hukum dengan perkara *a quo* memerlukan pembuktian lebih lanjut yang mana hal tersebut sudah masuk dalam pokok perkara, maka terhadap eksepsi Tergugat II tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, terhadap eksepsi Tergugat II yaitu gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menguraikan mengenai pokok gugatannya secara jelas terkait dengan Tergugat I sebagai penerima pengalihan piutang (*cessie*) dari Tergugat II yang merupakan kreditur awal utang Penggugat, Tergugat III yang melaksanakan lelang atas permintaan Tergugat I dan Tergugat IV sebagai pemenang lelang, selai itu untuk mengetahui tentang apa yang menjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, dan IV, sebagaimana telah didalilkan oleh Para Penggugat, eksepsi tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut yang mana hal tersebut sudah masuk dalam pokok perkara, maka terhadap eksepsi Tergugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat III menyatakan gugatan Penggugat *error in persona* karena Para Penggugat telah keliru menarik KPKNL Bogor sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Para Penggugat mendalilkan mengenai keberatan atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III. Terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang dan Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor 028/GNGBRA/MRA/PTCESSIE-DNM/VI/2021 tanggal 08 Juni 2021 dari Tergugat I kepada Tergugat III. Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor 028E/GNGBRA/MRA/PTCESSIE-DNM/VI/2021 tanggal 8 Juni 2021



dari Tergugat I, dimana terdapat pernyataan sebagaimana mengutip bunyi angka 4: *"Bahwa PT Tri Saudara Abadi menjamin dan membebaskan Pejabat Lelang dan KPKNL Bogor yang berwenang, baik sekarang maupun dikemudian hari bertanggung jawab penuh terhadap segala gugatan dan tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/ uang paksa yang timbul segala akibat pelelangan barang-barang yang disebutkan dan diuraikan secara terperinci serta dilampirkan dalam surat pernyataan ini"*. Berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi, maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada penjual. Sehingga tindakan Para Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan *cq* KPKNL Bogor sebagai pihak Tergugat III dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;

Menimbang, terhadap eksepsi Tergugat III tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil Para Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III. telah masuk kepada materi pokok perkara, yang tunduk pada ranah pembuktian. Oleh karena itu eksepsi Tergugat III mengenai hal tersebut haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Para Penggugat tersebut lebih lanjut, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan hasil sidang Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat, 13 Januari 2023, atas permintaan Para Penggugat, Majelis Hakim telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat di obyek lokasi tanah yang disengketakan oleh para pihak yaitu di Desa Bantarsari, Kecamatan Rancabungur, Kabupaten Bogor, dari sidang pemeriksaan setempat tersebut Majelis Hakim telah menemukan fakta sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang disengketakan di Gang Bara IV, Nomor 98, RT 003, RW 007, Desa Babakan, Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
- Bahwa batas-batasnya adalah:
 1. Utara: dengan Gang Bara IV,
 2. Selatan: kontrakan Usman,
 3. Timur: jalan setapak,
 4. Barat : bangunan Hasanudin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Penggugat I yang menguasai fisik dari objek yang disengketakan sekarang ini adalah Vicky, menurut Penggugat I, Vicky memperolehnya dengan cara membeli dari pemenang lelang;

Menimbang, bahwa dari fakta yang ditemukan dalam sidang pemeriksaan setempat ternyata bersesuaian dengan alat bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat yang diberi tanda T.T-1, yaitu Buku Tanah Hak Milik Nomor 912, pada halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya pada kolom nama yang berhak dan pemegang hak lain-lainnya tertulis nama Vicky Fernando yang memperoleh objek sengketa dengan cara jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 23/2022, tanggal 16/01/2022 yang dibuat oleh Suwanda, S.H., M.Kn selaku PPAT;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat dalam suatu gugatan perkara perdata, senantiasa terlibat dua pihak. Pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat dan pihak yang berkedudukan sebagai Tergugat. Sehubungan dengan hal tersebut pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat harus memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu juga pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang tepat memiliki kapasitas dan kedudukan yang benar. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Demikian pula sebaliknya apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru dan salah mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil (*M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 111*);

Menimbang, bahwa dalil Para Penggugat pada poin/angka 12 menyatakan pada intinya bahwa diketahui dalam pelaksanaan lelang tersebut obyek sengketa telah laku terjual dengan pembeli Tergugat IV dengan harga Rp750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Pasal 153 ayat (1) HIR dan Pasal 211 Rv menegaskan nilai kekuatan yang melekat pada hasil pemeriksaan setempat, dapat dijadikan keterangan bagi Hakim dan oleh karena keterangan tersebut merupakan hasil yang diperoleh dalam persidangan pemeriksaan setempat, berarti keterangan itu sama dengan fakta yang ditemukan dalam persidangan, sesuai hukum pembuktian, setiap fakta yang ditemukan dalam persidangan, Hakim terikat untuk menjadikannya sebagai bagian dasar pertimbangan mengambil putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, dari hasil pemeriksaan setempat, dari apa yang dilihat oleh Majelis Hakim ternyata di obyek sengketa masih ada pihak lain yang tidak ditarik untuk didudukkan sebagai

Halaman 57 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2022/PN Cbi.



pihak oleh Para Penggugat dalam gugatannya yaitu Vicky Fernando yang membeli objek sengketa dari Tergugat IV (pemenang lelang), dari hal tersebut Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga surat gugatan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tersebut diatas dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka pokok perkara tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugatan para penggugat tersebut diatas dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Para Penggugat berada dipihak yang kalah, dan dihukum untuk membayar biaya perkara ini, yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam peraturan dan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.263.000,00 (empat juta dua ratus enam puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Senin, tanggal 3 April 2023 oleh Indra Meinantha Vidi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dandy Wilarso, S.H., M.Hum., dan Ariani Ambarwulan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 152/Pdt.G/2022/PN Cbi tanggal 18 Mei 2022 dan tanggal 23 Juni 2022, putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 13 April 2023 secara elektronik, dibantu oleh Nizar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah diteruskan secara elektronik dalam Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga, tanpa dihadiri oleh Tergugat IV.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dandy Wilarso, S.H., M.Hum.,

Indra Meinantha Vidi, S.H.

Ariani Ambarwulan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nizar, S.H., M.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Pemberkasan/ATK	:	Rp75.000,00;
3. Panggilan	:	Rp2.660.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp60.000,00;
5. Biaya Kirim Wesel	:	Rp218.000,00
6. Biaya Kirim Pos	:	Rp110.000,00
7. Biaya PS	:	Rp1.000.000,00;
8. PNBP PS	:	Rp10.000,00;
9. Biaya Transport Kantor Pos	:	Rp80.000,00
10.Redaksi	:	Rp10.000,00;
11.Materai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp4.263.000,00;

(empat juta dua ratus enam puluh tiga ribu rupiah)