



PUTUSAN
Nomor 10/Pdt.Plw/2023/PN Cjr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Doni Tarutung, bertempat tinggal di Jl. Palbatu Iii No. 43, Rt.011/rw.011, Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, Dki Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Alif Kahar Masyhur, S.H, S.Hum., Advokat yang berkantor di Jalan Kertanegara No.16, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur dengan Nomor Register 118/SK/Pdt/2023/PN Cjr pada tanggal 8 Mei 2023 selanjutnya disebut sebagai penerima Kuasa dari **Pelawan**;

Lawan

PT BPR Central Artha Rezeki, tempat kedudukan Bsd Sektor I.I, Rt.010/rw.019, Kel. Rawabuntu, Kec. Serpong, Tangerang Selatan, sebagai **Terlawan**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rachmad S. Siregar, S.H, Advokat/Konsultan Hukum Pada Kantor Advocate & Consultan Rachmad S. Siregar, S.H. & Partner berkantor di Kompl Ruko Grand Nusa Indah Blok A 2 Nomor 10 Jalan Raya Cileungsi KM 6,5 Gandoang-Cileungsi Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 44.04/SKK-RSP/Pdt/IV/2023 tertanggal 17 April 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur dengan Nomor Register 118/SK/Pdt/2023/PN Cjr pada tanggal 8 Mei 2023 selanjutnya disebut sebagai penerima Kuasa dari **Terlawan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan Perlawanannya tanggal 28 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 4 April 2023 dalam Register Nomor 10/Pdt.Plw/2023/PN Cjr, telah mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 2 /Pdt.Eks.Lelang/2022/PN Cjr, tertanggal 14 Maret 2023 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 650/32/2022 tertanggal 8 April 2022, yang dimohonkan oleh PT BPR CENTRAL ARTHA REZEKI dengan dalil-dalil yang menjadi dasar dan alasan hukum diajukannya Perlawanan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN bertindak selaku debitur yang dirugikan dan diperlakukan tidak sebagaimana mestinya, dalam hal ini TERLAWAN telah menentukan secara sepihak besaran nilai limit yang dapat diambil oleh Pelawan tanpa adanya persetujuan dari PELAWAN selaku Debitur;
2. Bahwa berdasarkan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo dan Rekan, dengan referensi yang didapat dari TERLAWAN, harga pasar per bulan Oktober 2018 adalah Rp. 12.476.700.000,- (Dua Belas Miliard Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah);
3. Bahwa PELAWAN sebagai debitur sama sekali tidak pernah menerima risalah lelang maupun pemberitahuan atas risalah lelang dari TERLAWAN, meskipun PELAWAN sudah mengupayakan berbagai cara untuk memperoleh informasi terkait dengan risalah lelang tersebut, termasuk di dalamnya PELAWAN telah meminta untuk bertemu secara langsung kepada TERLAWAN namun TERLAWAN menolak untuk bertemu dengan PELAWAN;
4. Bahwa dikarenakan sudah tidak lagi bertempat tinggal di daerah Palasari, PELAWAN dering terlambat dalam menerima dokumen-dokumen yang dikirimkan oleh TERLAWAN kepada PELAWAN;
5. Bahwa berdasarkan poin 4 diatas, hal inilah yang menjadi alasan PELAWAN tidak dapat menghadiri persidangan di Pengadilan Negeri Cianjur, dan tidak adanya inisiatif dari TERLAWAN untuk memberitahukan informasi tersebut kepada PELAWAN;
6. Bahwa PELAWAN telah beritikad baik untuk melaksanakan kewajiban PELAWAN, namun PELAWAN diharuskan untuk membayar uang sejumlah

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



- Rp. 11.059.524.000,- (Sebelas Milyard Lima Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Dua Puluh Empat Ribu Rupiah);
7. Bahwa PELAWAN merasa dirugikan, karena nilai aset atau jaminan PELAWAN per tahun 2018 adalah Rp. 12.476.700.000,- (Dua Belas Milyard Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah);
 8. Bahwa PELAWAN dengan plafon pinjaman Rp 6.000.000.000,- (Enam Milyard Rupiah), jaminan atau aset PELAWAN menjadi hilang dan PELAWAN tidak mendapatkan sedikitpun kelebihan, hal inilah yang merugikan PELAWAN;
 9. Bahwa harga lelang yang ditetapkan oleh TERLAWAN di dalam lelang yang telah dilaksanakan berada jauh dibawah harga pasar, sehingga sudah jelas dan patutlah dianggap perbuatan yang dilakukan oleh TERLAWAN telah merugikan PELAWAN;
 10. Bahwa asumsi nilai jaminan per tahun 2023 berdasarkan harga Pasar Rp.15.000.000.000 (Lima Belas Milyard Rupiah) kewajiban dan bunga Rp 6.500.000.000 (Enam Milyard Lima Ratus Juta Rupiah),- maka kerugian yang diderita adalah sebesar kurang lebih Rp 8.500.000.000 (Delapan Milyard Lima Ratus Juta Rupiah);
 11. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan atas eksekusi ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka PELAWAN selain mohon dinyatakan sebagai PELAWAN yang baik dan benar (*alleged opposant*), PELAWAN juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun para TERLAWAN melakukan upaya hukum banding atau kasasi ;
 12. Bahwa mengacu pada Buku Pedoman Teknis Peradilan dan Teknis Administrasi tahun 2007 halaman 102 mengenai *derden verzet* yang menyatakan, "Eksekusi mutlak harus ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang memimpin eksekusi yang bersangkutan, apabila perlawanan benar-benar beralasan", maka berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas PELAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan perlawanan PELAWAN sebagai Perlawanan yang benar dan agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*) walaupun TERLAWAN mengajukan upaya hukum banding maupun kasasi;
 13. Bahwa karena PELAWAN dapat membuktikan perlawanan ini dan TERLAWAN sebagai pihak yang kalah maka biaya perkara sudah sepantasnya dibebankan kepada TERLAWAN;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, PELAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan PERLAWANAN PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PERLAWANAN PELAWAN sebagai pelawan yang benar, tepat dan beralasan;
3. Mengabulkan tuntutan putusan provisi dari PELAWAN;
4. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik No. 2861, Sertifikat Hak Milik No. 3031, Sertifikat Hak Milik No. 02773, dan Sertifikat Hak Milik No. 02553 atas nama PELAWAN;
5. Mengangkat dan mencabut Sita Eksekusi atas Sertifikat Hak Milik No. 2861, Sertifikat Hak Milik No. 3031, Sertifikat Hak Milik No. 02773, dan Sertifikat Hak Milik No. 02553 milik PELAWAN PELAWAN berdasarkan Risalah Lelang No. 650/32/2022 tertanggal 8 April 2022;
6. Menyatakan Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN Cjr tertanggal 14 Maret 2023, tidak dapat dilaksanakan (non-ekskutorial) dan tidak berkekuatan hukum;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
8. Menghukum TERLAWAN untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU, apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan dan Terlawan masing-masing hadir Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa khusus untuk itu;

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan perkara ini dimulai, oleh Majelis Hakim bagi para pihak yang hadir dalam persidangan telah diupayakan agar perkara ini diselesaikan oleh para pihak dengan perdamaian melalui mediasi sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Proses Mediasi, dan Majelis telah menunjuk Mediator yaitu Rina Agustina, S.H., M.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Cianjur, sebagai Mediator sesuai dengan surat Penetapan Nomor 10/Pdt.PIw/2023/PN Cjr tertanggal 15 Mei 2023 dan ternyata setelah diberikan waktu yang cukup, mediasi yang telah dilakukan tidak berhasil menyelesaikan perkara ini dengan perdamaian sesuai dengan Surat Laporan Mediator Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara tentang Hasil Mediasi tanggal 6 Juni 2023;

Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.PIw2023/PN Cjr



Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Pelawan dan Terlawan diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Pihak Terlawan menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik sebagaimana pernyataan para pihak masing-masing tertanggal 28 Juni 2023;

Menimbang, bahwa, selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan oleh kuasa hukum Pelawan;

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

- Bahwa **sebelum** menjawab gugatan perlawanan Pelawan dengan jawaban keberatan atas gugatan pada bagian eksepsi dan bagian pokok perkara, terlebih dahulu Terlawan ingin menegaskan hal-hal sebagai berikut, **agar terlihat jelas dan terang maksud tujuan** gugatan perlawanan ini **yang telah menyimpang dari esensi kaedah arti gugatan perlawanan itu sebenarnya**.
- Bahwa penegasan ini terlebih dahulu didalilkan mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Cq. Majelis Hakim Persidangan yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan pertimbangan hukum dalam Putusannya nanti, **tidak terjebak dan tergiring opininya atas kesederhanaan dalil yang diutarakan Pelawan dalam gugatan perlawanannya** saat ini.
- Bahwa **formulasi gugatan** yang dijabarkan Pelawan '**sangat sederhana**' yaitu : "**Derden Verzet (Perlawanan)**" dari Pelawan sebagai Pihak Tereksekusi atas Penetapan Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Cianjur, dimana subyek-subyek gugat perlawanannya seyogyanya harus "persis sama" dengan pihak-pihak yang terdapat dalam perkara yang hendak dieksekusi.

Penegasannya, subyek hukum yang harus digugat adalah **PT. BPR Central Artha Rezeki** selaku **pihak Pembeli Lelang/sekaligus Pemohon Eksekusi Pengosongan** (*bukan sebagai Bank*) yang mengajukan permohonan eksekusi memohon pada Pengadilan Negeri Cianjur agar melaksanakan eksekusi pengosongan dengan terlebih dahulu meletakkan sita eksekusi atas barang tidak bergerak bidang-bidang tanah bangunan yang telah dibelinya melalui proses dan prosedur lelang yang sah berdasarkan **Risalah**



Lelang No. 650/32/2022 tanggal 08 April 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Bogor.

- Bahwa jika ditelaah format gugatan perlawanan Pelawan aquo saat ini adalah mendudukkan PT. BPR Central Artha Rezeki/Terlawan masih sebagai **Bank peserta Sindikasi** yang telah melakukan upaya hukum lelang atas barang jaminan/agunan milik Pelawan (**karena Pelawan tidak membayar hutangnya di Bank**), dengan mengajukan keberatan atas sita eksekusi yang dimohonkan oleh Pemenang / Pembeli Lelang. Gugatan perlawanan Pelawan seharusnya adalah gugatan perlawanan atas eksekusi pengosongan bukan gugatan perlawanan atas eksekusi lelang.

Lelang sudah selesai dijalankan berdasarkan **Risalah Lelang No. 650/32/2022 tanggal 08 April 2022**, dengan demikian dalil gugatan yang mempersoalkan :

- **limit lelang**
- **harga lelang**
- **penilaian yang dilakukan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan**
- **Pelawan tidak mendapat Risalah Lelang**
- **Pelawan tidak menerima dokumen hutang**
- **Kewajiban pembayaran hutang dan**
- **Besaran nilai asset jaminan**

harus melalui gugatan biasa, bukan gugatan perlawanan, **karena lelang sudah selesai**. Kecuali kalau lelang belum dijalankan, maka dibenarkan mengajukan perlawanan **vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dengan kaedah hukumnya : “Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan”**

Konstruksi gugatan Pelawan aquo saat ini bukan konstruksi gugatan perlawanan yang keberatan atas upaya hukum eksekusi sita dan pengosongan yang dimohonkan oleh PT. BPR Central Artha Rezeki selaku Pemenang / Pembeli Lelang atas obyek eksekusi, tetapi kontruksi gugatannya adalah gugatan biasa yang keberatan atas :

- Besaran nilai limit lelang ditentukan secara sepihak oleh Terlawan tanpa adanya persetujuan dari Pelawan selaku Debitur **vide Posita gugatan butir 1 halaman 2**



- Penilaian asset lelang dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo dan Rekan dengan referensi yang didapat dari Terlawan **vide Posita gugatan butir 2 halaman 2**
 - Pelawan tidak menerima Risalah Lelang dari Terlawan **vide Posita gugatan butir 3 halaman 2**
 - Persoalan tidak menerima dokumen-dokumen dari Terlawan tentang informasi lelang **vide Posita gugatan butir 4 dan 5 halaman 3**
 - Kewajiban pembayaran hutang dan besaran nilai asset jaminan **vide Posita gugatan butir 7 dan 8 halaman 3**
 - Harga lelang yang ditetapkan oleh Terlawan berada jauh dari harga pasar **vide Posita gugatan butir 9 halaman 3**
 - Asumsi nilai jaminan per tahun 2023 **vide Posita gugatan butir 10 halaman 3**
- Bahwa tidak ada satupun uraian dalil gugatan perlawanan Pelawan dalam bagian Posita yang menguraikan masalah eksekusi dan adanya cacat proses dan prosedur pelaksanaan sita eksekusi dan pengosongan eksekusi yang dimohonkan Pembeli / Pemenang Lelang, dengan Petitum memohon pada Pengadilan agar eksekusi pengosongan tidak dapat dilaksanakan. Mendudukkan PT. BPR Central Artha Rezeki selaku pihak Terlawan dalam perkara sebagai pihak Pemohon Eksekusi/Pembeli Lelang, tetapi tidak menjelaskan dimana letak kesalahan Terlawan sebagai Pembeli lelang/Pemenang Lelang yang telah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan dengan terlebih dahulu memohon peletakkan sita eksekusi tersebut.
- Dalil yang disampaikan adalah dalil atas kesalahan harga jual lelang. nilai KJPP dan limit lelang yang rendah, sedangkan Subyek Hukum yang Pelawan gugat saat ini adalah Pemenang / Pembeli Lelang. Kesalahan tersebut diatas seharusnya dibebankan kepada pihak Bank yang dahulu menentukan harga limit penjualan barang yang dilelang.
- Hukum Acara telah mengatur dan memberikan kaedah hukum tentang perbedaan antara gugatan biasa dengan gugatan perlawanan. Dan gugatan perlawananpun juga dibedakan penerapan hukumnya, apakah gugatan perlawanan terhadap eksekusi aanmaning. eksekusi sita, eksekusi lelang atau eksekusi pengosongan. Dalil-dalil posita dan petitum perkara tentunya juga penerapannya berbeda satu sama lainnya, tidak boleh bercampur aduk dan mencampuradukkan dalil gugatan biasa dijadikan dalil gugatan perlawanan, begitu pula sebaliknya.

Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pemohon Eksekusi adalah Pemenang / Pembeli Lelang, sedangkan Termohon Eksekusi adalah Pelawan yang dahulu adalah Debitur yang mendapat fasilitas pinjaman/hutang dari **3 (tiga) Bank Sindikasi** berdasarkan **Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 79** yang dibuat dan ditandatangani di hadapan **Desra Natasha Warganegara, S.H, Notaris di Kota Tangerang** pada tanggal **14 November 2018**, yaitu :
 - **PT. BPR Central Artha Rezeki**
 - **PT. BPR Supra Artapersada dan**
 - **PT. BPR Tata Karya Indonesia**
- Bahwa Terlawan dalam gugatan perlawanannya sama sekali tidak mengungkap fakta history sejarah awal mula kredit pinjamannya sampai terjadinya lelang, dan history ini nanti akan Terlawan jabarkan di bagian pokok perkara.

Selanjutnya, secara mutadis mutandis segala apa yang disampaikan dalam uraian penegasan tersebut diatas menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan keberatan Terlawan atas gugatan perlawanan dari Pelawan dengan dalil sanggahan keberatan-keberatan, sebagai berikut :

Dalam EKSEPSI :

I. **Eksepsi tentang Plurium Litis Consortium** :

1. Bahwa **Eksepsi Plurium Litis Consortium** adalah tangkisan yang menyatakan bahwa seharusnya digugat pula yang lain-lain, bukan hanya Terlawan saja. Hal ini terjadi karena ada keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap. Tanpa menggugat yang lain itu maka subyek gugatan tidak lengkap.
2. Bahwa gugatan Pelawan adalah gugatan perlawanan atas Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cianjur No. 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjr tertanggal 14 Maret 2023, eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan yaitu **PT. BPR Central Artha Rezeki** yang jelas-jelas mempunyai kedudukan sebagai **Pemenang / Pembeli Lelang** berdasarkan Risalah Lelang No. 650/32/2022 tanggal 08 April 2022, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Bogor. Di dalam dalil gugatan perlawanannya, Pelawan tidak dengan tegas menjelaskan kedudukan Terlawan dalam formulasi gugatannya. Dimana sebelum terjadinya lelang atas barang jaminan/agunan pinjaman kredit Pelawan, **PT. BPR Central Artha Rezeki** bersama 2 (dua) peserta Bank sindikasi lainnya yaitu : **PT. BPR Supra Artapersada dan PT. BPR Tata**

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



Karya Indonesia, adalah Kreditur/Bank yang memberikan fasilitas pinjaman/hutang pada Pelawan, dan setelah terbitnya Risalah Lelang No. 650/32/2022 tanggal 08 April 2022, kedudukan Terlawan adalah sebagai Pemenang / Pembeli Lelang.

3. **Sebagai catatan** : Lelang asset jaminan/agunan Debitur/Pelawan bukan dilakukan melalui proses lelang eksekusi di Pengadilan.

Tahapan eksekusi melalui permohonan eksekusi Pengadilan adalah :

- Pemohon mengajukan permohonan aanmaning kepada Ketua Pengadilan Negeri
- Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Aanmaning untuk menegur pihak Debitur/Termohon Eksekusi agar secara sukarela membayar hutangnya pada Pemohon Eksekusi
- Dalam tempo 8 (delapan) hari mengabaikan teguran tersebut, Pengadilan mengeluarkan Berita Acara Aanmaning, dan selanjutnya Pemohon mengajukan permohonan sita eksekusi atas jaminan/agunan Debitur dengan mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi
- Setelah disita, Pengadilan mengeluarkan Berita Acara Sita Eksekusi, selanjutnya Pemohon mengajukan permohonan eksekusi lelang dan memohon pada pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang setempat untuk melakukan lelang eksekusi
- Jika ada Pembeli/Pemenang Lelang maka pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang setempat memberikan Salinan/Kutipan Risalah Lelang pada Pembeli/Pemenang Lelang yang sah

Berbeda dengan proses permohonan eksekusi tanpa melalui permohonan pada Pengadilan, tahapan Lelang Eksekusi dilakukan melalui tahapan :

- Pemohon mengajukan permohonan pada pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang setempat dengan melengkapi dokumen persyaratan
- Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang setempat mengeluarkan Penetapan Lelang dan melakukan proses penawaran lelang
- Setelah ada Pembeli/Pemenang Lelang yang sah dan ditunjuk menerima Salinan/Kutipan Risalah Lelang



- Bisa pula Pemohon meminta bantuan Jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta untuk proses lelang, dimana proses selanjutnya sama seperti tanpa bantuan jasa Pra Lelang
- Setelah ada penawaran dari Pembeli Lelang selanjutnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menerbitkan Risalah Lelang Terhadap jaminan/agunan Pelawan, Bank menempuh upaya hukum lelang tanpa melalui permohonan ke Pengadilan, dimana setelah Pemenang / Pembeli Lelang menerima Kutipan/salinan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Dan manakala Pemegang / Pembeli lelang tidak dapat menguasai barang tidak bergerak yang dibelinya melalui lelang tersebut, maka Pemegang / Pembeli lelang mengajukan permohonan eksekusi pengosongan pada Pengadilan, dengan tahapan :
 - Mengajukan permohonan aanmaning
 - Pengadilan mengeluarkan Penetapan Aanmaning terhadap Pelawan yang masih menguasai harta tidak bergerak dahulu miliknya yang sudah dieksekusi lelang
 - Mengajukan permohonan sita eksekusi
 - Pengadilan mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi dan selanjutnya setelah eksekusi dijalankan, Pengadilan mengeluarkan Berita Acara Sita Eksekusi
 - Mengajukan permohonan Konstatering (pencocokan) bidang tanah yang akan dieksekusi
 - Pengadilan mengeluarkan Penetapan Konstatering dan Berita Acara Konstatering
 - Mengajukan permohonan eksekusi pengosongan
 - Pengadilan mengeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan yang selanjutnya nanti akan diterbitkan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan
- 4. Bahwa di dalam sengketa perkara aquo, Terlawan telah ditunjuk secara sah oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor sebagai Pemenang/Pembeli Lelang yang sah atas jaminan/agunan Debitur/Pelawan, dan oleh karena obyek lelang tersebut masih dikuasai fisik dan penggunaannya oleh Pelawan, maka Terlawan sebagai Pemenang/Pembeli Lelang memohon pada Pengadilan Negeri Cianjur untuk melakukan eksekusi pengosongan atas penguasaan fisik tanah bangunan yang telah dibelinya melalui lelang tersebut. Dimana

Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



Pengadilan Negeri Cianjur **terlebih dahulu** mengeluarkan/menerbitkan Penetapan Sita Eksekusi (**sebelum pelaksanaan eksekusi pengosongan**) berdasarkan Penetapan No. 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjr tanggal 14 Maret 2023 dengan bunyi amar Penetapan, sebagai berikut :

1. **Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut ;**
2. **Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Cianjur atau jika ia berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat yang termuat dalam Pasal 197 HIR/209 R.Bg untuk melaksanakan Sita Eksekusi atas bidang-bidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu diatasnya sesuai dengan :**

- **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2861 Kel. Palasari Kec. Cipanas Kab. Cianjur luas 4.725 m2 atas nama Doni Tarutung Panggabean**
- **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3031 Kel. Palasari Kec. Cipanas Kab. Cianjur luas 3.636 m2 atas nama Doni Tarutung Panggabean**
- **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02773 Kel. Palasari Kec. Cipanas Kab. Cianjur luas 390 m2 atas nama Doni Tarutung Panggabean**
- **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2553 Kel. Palasari Kec. Cipanas Kab. Cianjur luas 505 m2 atas nama Doni Tarutung Panggabean**

5. Bahwa Pengadilan Negeri Cianjur telah meletakkan sita eksekusi atas bidang tanah bangunan aquo tersebut pada tanggal 20 Maret 2023 berdasarkan **Berita Acara Sita Eksekusi No. 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjr tanggal 20 Maret 2023 ;**
6. Berdasarkan hal tersebut, jelas gugatan perlawanan dari Pelawan adalah keberatan atas pelaksanaan sita eksekusi yang diajukan oleh Terlawan sebagai Pemenang / Pembeli Lelang, **bukan sebagai pihak Bank.**
7. Bahwa Terlawan sebagai Pemenang / Pembeli Lelang adalah peserta lelang yang mengajukan penawaran lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Bogor sebagai Pejabat Lelang atas asset tanah bangunan agunan yang ditawarkan oleh **Penjual Lelang (dalam hal ini adalah Bank yaitu PT. BPR Central Artha Rezeki dengan PT. BPR Supra Artapersada dan PT. BPR Tata Karya Indonesia)**. Dari limit harga jual lelang yang ditetapkan oleh Penjual



tersebut, Pembeli/Terlawan adalah **PT. BPR Central Artha Rezeki** mengajukan penawaran harga lelang dan ditetapkan serta disahkan sebagai Pemenang / Pembeli Lelang.

Setelah ditetapkan sebagai Pemenang/Pembeli Lelang, Terlawan membayar harga pelunasan lelang berikut pembayaran lainnya berupa : Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan atas Penghasilan dan Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebelum memperoleh Kutipan Risalah Lelang untuk kepentingan balik nama.

8. Bahwa di dalam materi gugatannya pada bagian :

- **Posita butir 1 halaman 2 gugatan perlawanan, Pelawan mendudukkan posisi dirinya sebagai Debitur** yaitu pihak yang meminjam uang atau berhutang yang dirugikan dan diperlakukan tidak sebagaimana mestinya, dimana dalam dalilnya menyebut Terlawan telah menentukan secara sepihak besaran limit lelang tanpa adanya persetujuan dari Pelawan selaku Debitur.

Bahwa dalil sedemikian sudah menyimpang dari kaedah persoalan hukum yang terjadi, dimana Terlawan adalah Pemenang/Pembeli Lelang atas penawaran lelang barang jaminan/agunan yang ditawarkan oleh pihak peserta Bank Sindikasi.

Sebagai pihak Penawar lelang dan akhirnya sebagai Pembeli Lelang, kapasitas dirinya bukan lagi dalam kapasitas sebagai pihak Bank (dalam hal ini Penjual Lelang). Yang menentukan limit harga penjualan dengan penawaran lelang adalah pihak peserta Sindikasi Bank, bukan Terlawan. Seharusnya Pelawan menarik pihak para peserta Bank Sindikasi yaitu : **PT. BPR Central Artha Rezeki, PT. BPR Supra Artapersada dan PT. BPR Tata Karya Indonesia** sebagai pihak yang menentukan limit lelang, agar duduk kasus jelas dan terang serta tidak menguraikan dalil yang sangat sederhana. Peserta Bank Sindikasi yang nantinya akan menjelaskan persoalan angka limit tersebut.

Ketiga Bank Peserta Sindikasi tersebutlah yang dapat menjelaskan limit yang dipersoalkan Pelawan, maka daripada itu Pelawan harus menarik para peserta pemberi pinjaman/kredit untuk menjelaskannya dalam proses acara jawab menjawab di persidangan.

9. Bahwa di dalam materi gugatannya pada bagian :

- **Posita butir 2 halaman 2 gugatan perlawanan mendalilkan,** berdasarkan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy



Prasetyo dan Rekan, dengan referensi yang didapat dari Terlawan, **harga pasar** per bulan Oktober 2018 adalah Rp. 12.476.700.000,- (dua belas milyar empat ratus tujuh puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah)

Bahwa dalil sedemikian tidak dapat dipertanyakan kepada pihak Pemenang / Pembeli Lelang dalam hal ini PT. BPR Central Artha Rezeki, karena Pembeli Lelang tidak menentukan harga limit lelang yang dibelinya, karena angka limit lelang adalah urusan Penjual Lelang dalam hal ini peserta Bank Sindikasi/Kreditur bersama Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Bogor, dan sifat harga limit tersebut adalah rahasia yang tidak boleh diberitahukan kepada Para Peserta Lelang. Dan limit lelangpun bukan ditetapkan atau ditentukan secara semena-mena sesuka sukanya Penjual Lelang, karena limit diperoleh dari hasil penilaian kantor penilai asset yang independen dan netral. Penilaian dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Jaminan yang sah dan terdaftar resmi dengan melakukan penilaian secara detail harga pasaran harga jual, nilai harga pantas dan ada patokan harga yang tidak boleh melebihi dan kurang dari Harga Nilai Obyek Pajak (NJOP).

Dalil posita butir 2 halaman 2 tersebut dapat dikemukakan jika Terlawan mendudukan pihak Peserta Bank Sindikasi sebagai pihak dalam perkara aquo saat ini, agar duduk kasus jelas dan terang serta tidak menguraikan dalil yang sangat sederhana.

10. Bahwa di dalam materi gugatannya pada bagian :
- **Posita butir 3 halaman 2 gugatan perlawanan mendalilkan, Pelawan sebagai Debitur** sama sekali tidak pernah menerima Risalah Lelang dari Terlawan.

Bahwa Terlawan sebagai Pemenang / Pembeli Lelang tidak mempunyai kewajiban untuk memberikan Risalah Lelang kepada pihak Pelawan, sebagaimana tertuang dalam bunyi redaksi lembar keenam **Kutipan Risalah Lelang No. 650/32/2022 tanggal 08 April 2022**, menegaskan : ***"Pembeli akan diberikan kutipan risalah lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang. Apabila yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran BPHTB"***.

Tidak ada urgensi kepentingannya pihak Pemenang / Pembeli Lelang memberikan Kutipan Risalah Lelang kepada pihak Pelawan. Risalah Lelang hanya diberikan kepada Pemenang / Pembeli lelang untuk



dipergunakan dalam proses balik nama obyek lelang pada Kantor Pertanahan setempat.

Peserta Bank Sindikasi selaku Penjual Lelang-lah yang cukup memberitahukan pada Pelawan telah terjadinya lelang atas barang jaminan/agunan milik Pelawan.

Bahwa dari ke-3 (tiga) dalil Posita gugatan perlawanan tersebut diatas, oleh karena pihak Peserta Bank Sindikasi dan Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Bogor tidak diikutsertakan sebagai pihak atau subyek dalam sengketa perkara aquo, dimana gugatan mengandung cacat plurium litis consortium, maka cukup beralasan eksepsi Terlawan dikabulkan dengan menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard), karena kurang pihak.

II. Eksepsi Tentang Obscuur Libel (Gugatan Kabur) :

1. Bahwa yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan perlawanan Pelawan tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk) demi kepentingan beracara **vide Pasal 8 Rv.**
2. Bahwa gugatan ditujukan pada pihak Terlawan selaku Pemenang / Pembeli Lelang atas asset eksekusi barang jaminan/agunan yang diagunkan Pelawan pada pihak Bank Sindikasi, tetapi dalil gugatan yang diajukan adalah persoalan yang tidak pernah dilakukan sendiri oleh pihak Pembeli atau Pemenang Lelang, sebagaimana tertuang dalam dalil gugatannya mengenai persoalan :
 - **hubungan hutang piutang antara Pelawan dengan pihak Bank**
 - **mengenai penentuan limit harga lelang yang dibuat oleh Bank yang disampaikan ke Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Bogor**
 - **penilaian asset lelang dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo dan Rekan**
 - **Pelawan tidak menerima Risalah Lelang**

Tidak ada formulasi gugatan tentang rincian kesalahan atau pelanggaran Terlawan selaku Pemenang / Pembeli Lelang dalam dalil gugatan perlawanan Pelawan aquo saat ini setelah pelaksanaan lelang, **karena persoalan-persoalan yang disebutkan diatas tadi adalah urusan persoalan antara Pelawan dengan pihak Bank Sindikasi sebelum**



lelang dilaksanakan, bukan dengan pihak Pemenang / Pembeli Lelang dalam hal ini Terlawan,

Dengan menarik mereka yaitu Peserta Bank Sindikasi sebagai pihak berperkara, akan menjadi terang pokok sengketa perkara dan gugatan perlawanan Pelawan menjadi tidak kabur (obscur libel).

Bahwa **Pelawan seharusnya menarik pihak Peserta Bank Sindikasi lainnya yaitu :**

- **PT. BPR Supra Artapersada dan**

- **PT. BPR Tata Karya Indonesia sebagai pihak dalam perkara,**

karena Peserta Bank Sindikasi-lah yang menentukan harga limit dan melakukan penilaian asset lelang dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo dan Rekan sebelum dilakukannya lelang. Peserta Bank Sindikasi adalah pihak Kreditur/Bank yang mengajukan permohonan pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor.

ATAU, Pelawan mengajukan gugatan perdata biasa dengan pembatalan lelang karena lelang cacat hukum. Dasar alasan keberatan atas penentuan harga limit lelang dan penilaian asset lelang tidak sebagaimana mestinya.

3. Bahwa perlu digarisbawahi, Subyek Hukum Penjual Lelang dengan Pembeli Lelang adalah dua subyek hukum yang berbeda yang tidak bisa dipungkiri kebenarannya berdasarkan fakta hukum. Beban kesalahan atau pelanggaran Para Peserta Bank Sindikasi sebagai Penjual Lelang sebagaimana yang didalilkan Pelawan dalam perkara aquo tidak bisa dibebankan kepada Terlawan selaku Pemenang / Pembeli Lelang.

Urusan atau persoalan :

- hubungan hutang piutang antara Pelawan dengan pihak Bank
- mengenai penentuan limit harga lelang yang dibuat oleh Bank yang disampaikan ke Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Bogor
- penilaian asset lelang dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo dan Rekan
- Pelawan tidak menerima Risalah Lelang

adalah persoalan antara Pelawan yang dahulu sebagai Debitur dengan pihak Peserta Bank Sindikasi sebagai Kreditur/Bank



Hanya kebetulan dalam proses penjualan lelang yang membeli barang lelang adalah PT. BPR Central Artha Rezeki. Maka tidak secara serta merta Pelawan mencampuradukkan kedudukan antara Peserta Bank Sindikasi sebagai pihak Penjual Lelang/Bank dengan PT. BPR Central Artha Rezeki sebagai pihak Pembeli atau Pemenang Lelang.

Menjadi kabur gugatan karena Peserta Bank Sindikasi lainnya yaitu : **PT. BPR Supra Artapersada dan PT. BPR Tata Karya Indonesia** tidak didudukkan sebagai pihak dalam perkara, berakibat materi perkara yang didalilkan menjadi kabur.

Bahwa oleh karena dalil gugatan Pelawan tidak jelas dan kabur, seyogyanya dapat dinyatakan bahwasanya gugatan perlawanan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

Dalam POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam bagian eksepsi menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan bagian pokok perkara.
2. Bahwa Terlawan sangat keberatan dengan dalil gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan saat ini.
3. Bahwa dalil dalam Posita gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan saat ini adalah keberatan atas Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cianjur No. 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjr tertanggal 14 Maret 2023 yang bunyi amar Penetapannya adalah :

1. **Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut ;**
2. **Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Cianjur atau jika ia berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat yang termuat dalam Pasal 197 HIR/209 R.Bg untuk melaksanakan Sita Eksekusi atas bidang-bidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai dengan :**
 - **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2861 Kel. Palasari Kec. Cipanas Kab. Cianjur luas 4.725 m2 atas nama Doni Tarutung Panggabean**
 - **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3031 Kel. Palasari Kec. Cipanas Kab. Cianjur luas 3.636 m2 atas nama Doni Tarutung Panggabean**
 - **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02773 Kel. Palasari Kec. Cipanas Kab. Cianjur luas 390 m2 atas nama Doni Tarutung Panggabean**



- **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2553 Kel. Palasari Kec. Cipanas Kab. Cianjur luas 505 m2 atas nama Doni Tarutung Panggabean**

Selanjutnya, dalil dalam **perihal** gugatan perlawanan (**JUDUL GUGATAN**) menyebutkan : Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cianjur No. 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjr tertanggal 14 Maret 2023 tersebut berdasarkan Risalah Lelang No. 650/32/2022 tertanggal 08 April 2022, **tetapi tidak diuraikan** dalam bagian posita gugatan perlawanannya mengenai perihal tersebut.

Kemudian dalam dalil Petitum gugatannya, Pelawan memohon pada Pengadilan Negeri Cianjur untuk:

- mengangkat dan mencabut Sita Eksekusi atas Sertifikat Hak Milik No. 2861, Sertifikat Hak Milik No. 3031, Sertifikat Hak Milik No. 02773 dan Sertifikat Hak Milik No. 02553 milik Pelawan berdasarkan Risalah Lelang No. 650/32/2022 tertanggal 08 April 2022 **vide petitum butir 5**
- menyatakan Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cianjur No. 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjr tertanggal 14 Maret 2023 tidak dapat dilaksanakan (non-eksekutorial) dan tidak berkekuatan hukum **vide petitum butir 6.**

Bahwa sita eksekusi berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cianjur No. 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjr tertanggal 14 Maret 2023 jo Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cianjur No. 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjr tertanggal 20 Maret 2023, dilakukan setelah ada **Risalah Lelang No. 650/32/2022 tanggal 08 April 2022.**

Kaedah Hukumnya adalah Sita dimaksud bisa diangkat dan dicabut serta dinyatakan tidak dapat dilaksanakan (non-eksekutorial) dan tidak berkekuatan hukum, kalau permintaan itu atas dasar gugatan perlawanan sebelum lelang dijalankan. ATAU konstruksi gugatan Pelawan berbentuk gugatan biasa untuk pembatalan lelang.

3. Bahwa Petitum sedemikian dimohonkan atas dasar keberatan :
 - mengenai penentuan secara sepihak limit harga lelang yang dibuat oleh Bank/Kreditur yang disampaikan ke Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Bogor **vide Posita butir 1 halaman 2.**
 - penilaian asset lelang dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo dan Rekan **vide Posita butir 2 halaman 2.**



- Pelawan tidak menerima Risalah Lelang **vide Posita butir 3 halaman 2**
 - persoalan tidak menerima dokumen-dokumen dan informasi lelang **vide Posita gugatan butir 4 dan 5 halaman 3**
 - kewajiban pembayaran hutang dan besaran nilai asset jaminan **vide Posita gugatan butir 7 dan 8 halaman 3**
 - nilai lelang berada jauh dari harga pasar **vide Posita gugatan butir 9 halaman 3**
 - asumsi nilai jaminan per tahun 2023 **vide Posita gugatan butir 10 halaman 3**
- yang dikontsruksikan ke dalam gugatan perlawanan terhadap eksekusi lelang (sebelum lelang dijalankan). Kalau lelang sudah dijalankan, maka konstruksi hukumnya adalah gugatan biasa**
4. Bahwa dalil keberatan sebagaimana dimaksud sangatlah tidak beralasan apalagi Pelawan tidak mengungkap histori atau sejarah awal mulanya hutang sampai terjadinya eksekusi lelang hak tanggungan atas jaminan/agunan pinjaman/hutangnya di Bank. Hal tersebut sengaja tidak diangkat oleh Pelawan dalam dalil gugatannya, seolah-olah Pelawan sebagai pihak yang tak pernah diberikan informasi atas perkembangan pinjamannya di bank. Bank tidak berinisiatif memberikan dokumen-dokumen karena alasan tempat tinggalnya bukan lagi di daerah Palasari.
5. Agar menjadi terang persoalan yang terjadi karena Pelawan sengaja membuat dalil gugatannya sangat sederhana sekali, maka Terlawan terlebih dahulu memaparkan materi sengketa perkara aquo, sebagai berikut :
- 5.1. Bermula pada awalnya ada hubungan hukum atas pemberian fasilitas kredit/pinjaman dari 3 (tiga) peserta Bank Sindikasi yaitu: **PT. BPR Central Artha Rezeki, PT. BPR Supra Artapersada dan PT. BPR Tata Karya Indonesia (bersama-sama)** sebagai Kreditur/Bank dengan **Doni Tarutung/Pelawan** sebagai pihak Debitur/Peminjam dengan menandatangani:
- **Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 79 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Desra Natasha Warganegara, S.H, Notaris di Kota Tangerang pada tanggal 14 November 2018** untuk pemberian fasilitas pinjaman pokok sebesar **Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah).**



Porsi pinjaman yang diberikan dibagi masing-masing oleh Para Peserta Bank Sindikasi, sebagaimana tertuang dalam **Akta Perjanjian Kerjasama Sindikasi dan Agen Jaminan No. 78 tanggal 14 November 2018 yang dibuat di hadapan Desra Natasha Warganegara, S.H, Notaris di Kota Tangerang** dengan rincian:

- **PT. BPR Central Artha Rezeki ..sebesar Rp. 2.500.000.000,-**
 - **PT. BPR Supra Artapersada.....sebesar Rp. 2.500.000.000,-**
 - **PT. BPR Tata Karya Indonesia..sebesar Rp. 1.000.000.000,-**
- Pelawan juga menandatangani **Perjanjian Kredit Sindikasi Komersial No. 5150/BPR.CAR/Kr/11.2018** dengan Para Peserta Bank Sindikasi tersebut pada tanggal 14 November 2018.
- Atas fasilitas kredit/pinjaman tersebut, Doni Tarutung/Pelawan sebagai Debitur/Peminjam telah memberikan jaminan/agunan berupa :
- **4 (empat) bidang tanah bangunan rumah dan restoran yang terletak di Jl. Kp. Tegalega RT/RW. 003/012 Kelurahan Palasari Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, masing-masing dengan bukti kepemilikan berupa :**
 - 1. Sertifikat Hak Milik No. 2861/Palasari seluas 2.861m2 tertulis atas nama Doni Tarutung Panggabean**
 - 2. Sertifikat Hak Milik No. 3031/Palasari seluas 3.636 m2 tertulis atas nama Doni Tarutung Panggabean**
 - 3. Sertifikat Hak Milik No. 02273/Palasari seluas 390m2 tertulis atas nama Doni Tarutung Panggabean**
 - 4. Sertifikat Hak Milik No. 02553/Palasari seluas 505 m2 tertulis atas nama Doni Tarutung Panggabean**

Dan seluruh jaminan/agunan tersebut telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan kewajiban hutang Pelawan yang harus dibayar kepada pihak Bank.

- 5.2. Bahwa selama berjalannya waktu, atas pinjaman yang diberikan Pelawan selaku Debitur, Pelawan tidak punya itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya pada Para Peserta



Bank Sindikasi dengan mengingkari janjinya sebagaimana di awal perjanjian pinjaman berjanji akan membayar lunas hutangnya. Tetapi setelah beberapa kali Bank memberikan surat teguran dengan somasi tetap tidak dihiraukan atau diabaikan oleh Pelawan. Maka selanjutnya Bank mengambil langkah penyelamatan uang pinjaman dengan cara lelang barang jaminan/agunan milik Pelawan.

5.3. Bahwa upaya hukum lelang dilakukan oleh pihak Bank merupakan jalan terakhir karena Pelawan telah mengingkari janjinya (wanprestasi) atas pelunasan pembayaran seluruh kewajiban pinjaman/hutangnya pada Bank. Upaya ini juga dilakukan sebagai standar baku yang diamanahkan oleh Undang-Undang, Peraturan Perbankan dan standard operasional (SOP) perbankan pada umumnya, dimana Bank Indonesia selaku Pengawas operasional Perbankan dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selaku auditor akan selalu mengaudit kinerja perbankan. Hutang setiap Debitur yang tidak terbayar merupakan hutang Bank tersebut pada masyarakat yang dipergunakan dana simpanannya untuk kepentingan para Debitur lain dalam bentuk pinjaman atau hutang. Sehingga guna menghindari kerugian pada Bank maka Bank harus segera mengeksekusi jaminan/agunan secepatnya dimana hasil eksekusi tersebut seperti hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar kewajiban lunas hutang-hutang Pelawan

5.4. Bahwa penawaran lelang tidak sekali dua kali dilakukan oleh Bank, karena lelang selalu gagal tidak ada penawar yang berniat untuk membeli lelang barang jaminan/agunan tersebut, sebagaimana kejadian lelang, sebagai berikut

- **Lelang Pertama tanggal 25 Oktober 2019**, tidak ada penawar lelang yang berminat dengan limit lelang sebesar Rp. 9.000.000.000,-
- **Lelang Kedua tanggal 04 Februari 2020**, tidak ada penawar lelang yang berminat dengan limit lelang sebesar Rp. 7.800.000.000,-
- **Lelang Ketiga tanggal 17 April 2020**, tidak ada penawar lelang yang berminat dengan limit lelang sebesar Rp. 7.600.000.000,-
- **Lelang Keempat tanggal 14 Juli 2020**, tidak ada penawar lelang yang berminat dengan limit lelang sebesar Rp. 7.537.000.000,-

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



- **Lelang Kelima tanggal 02 Februari 2021**, tidak ada penawar lelang yang berminat dengan limit lelang sebesar Rp. 6.550.000.000,-
- **Lelang Keenam tanggal 11 Mei 2021**, tidak ada penawar lelang yang berminat dengan limit lelang sebesar Rp. 6.450.000.000,-
- **Lelang Ketujuh tanggal 08 April 2022**, tidak ada penawar lelang yang berminat dengan limit lelang sebesar Rp. 6.450.000.000,-

Baru kemudian pada saat **Lelang Kedelapan tanggal 08 April 2022**, lelang dapat tercapai dengan Pemenang/Pembeli Lelang adalah PT. BPR Central Artha Rezeki dengan harga jual lelang sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah).

Nilai lelang selalu berkurang nilai limitnya setiap kali pengulangan lelang

- 5.5. Bahwa setiap akan dilakukan lelang, sebelumnya Pelawan selalu diberitahukan secara tertulis dan pelaksanaan Lelang-pun wajib diumumkan di harian surat kabar masing-masing sebanyak 2 (dua) kali.
- 5.6. Bahwa pembelian lelang yang dilakukan oleh PT. BPR Central Artha Rezeki/Terlawan dilakukan karena tidak ada pembeli lain yang menawar. Bank sebagai kreditur dapat membeli agunan hutang melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan tertulis bahwa pembelian tersebut dilakukan pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam waktu 1 (satu) Tahun. Apabila dalam waktu 1 (satu) Tahun Bank belum menyampaikan surat pernyataan penunjukan Pembeli lelang, maka Bank dianggap sebagai Pembeli.
- 5.7. Bahwa setiap pelaksanaan lelang, Pihak Penjual Lelang dalam hal ini Peserta Bank Sindikasi selalu menyampaikan nilai limit kepada Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor selaku pelaksana lelang, dimana nilai limit tersebut telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari Kantor Jasa Penilai Publik yang Independen (dan bukan ditentukan secara sepihak oleh Pemohon Lelang dalam hal ini Bank), atas uraian sebagai berikut :
 - Sebelum **Lelang Pertama tanggal 25 Oktober 2019**, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan No. 050/BPR/JTP-00/2018 tanggal 27 Oktober 2018 dan No. 051/BPR/JTP-00/2018 tanggal 27 Oktober 2018



- Sebelum **Lelang Kedua tanggal 04 Februari 2020**, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan No. 03593/2.0031-00/PI/07/0088/I/XI/2019 tanggal 07 November 2019 dan No. 03661/2.0031-00/PI/07/0088/I/XI/2019 tanggal 07 November 2019
- Sebelum **Lelang Ketiga tanggal 17 April 2020**, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan No. 03593/2.0031-00/PI/07/0088/I/XI/2019 tanggal 07 November 2019 dan No. 03661/2.0031-00/PI/07/0088/I/XI/2019 tanggal 07 November 2019
- Sebelum **Lelang Keempat tanggal 14 Juli 2020**, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan No. 03593/2.0031-00/PI/07/0088/I/XI/2019 tanggal 07 November 2019 dan No. 03661/2.0031-00/PI/07/0088/I/XI/2019 tanggal 07 November 2019
- Sebelum **Lelang Kelima tanggal 02 Februari 2021**, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan No. 01728/2.0031-00/PI/07/0088/I/VIII/2020 tanggal 03 Agustus 2020 dan No. 01727/2.0031-00/PI/07/0088/I/VIII/2020 tanggal 03 Agustus 2020
- Sebelum **Lelang Keenam tanggal 11 Mei 2021**, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan No. 01728/2.0031-00/PI/07/0088/I/VIII/2020 tanggal 03 Agustus 2020 dan No. 01727/2.0031-00/PI/07/0088/I/VIII/2020 tanggal 03 Agustus 2020
- Sebelum **Lelang Ketujuh tanggal 16 Desember 2021**, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan No. 01728/2.0031-00/PI/07/0088/I/VIII/2020 tanggal 03 Agustus 2020 dan No. 01727/2.0031-00/PI/07/0088/I/VIII/2020 tanggal 03 Agustus 2020

Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



- Sebelum **Lelang Kedelapan tanggal 08 April 2022**, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan No. 02398/2.0031-00/PI/07/0088/1/VIII/2021 tanggal 19 Agustus 2021 dan No. 02399/2.0031-00/PI/07/0088/1/VIII/2021 tanggal 19 Agustus 2021

5.8. Bahwa sebelum pelaksanaan penjualan lelang dilakukan pihak Kreditur, Peserta Bank Sindikasi selalu bersurat dan memberitahukan pada Pelawan tentang rencana jadwal lelang yang dilakukan, sebagai berikut

1. Surat No. 333/BPR.CAR/ADM/09.2019 tanggal 30 September 2019 Perihal : "Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean" (**sebelum lelang Pertama**)
2. Surat No. No. 005/BPR.CAR/ADM/01.2020 tanggal 08 Januari 2020 Perihal : "Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean" (**sebelum lelang Kedua**)
3. Surat No. 116/BPR.CAR/ADM/03.2020 tanggal 18 Maret 2020 Perihal : "Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean" (**sebelum lelang Ketiga**)
4. Surat No. 196/BPR.CAR/ADM/06.2020 tanggal 15 Juni 2020 Perihal : "Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean" (**sebelum lelang Keempat**)
5. Surat No. 012/BPR.CAR/ADM/01.2021 tanggal 12 Januari 2021 Perihal : "Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean" (**sebelum lelang Kelima**)
6. Surat No. 156/BPR.CAR/ADM/04.2021 tanggal 12 April 2021 Perihal : "Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean" (**sebelum lelang Keenam**)
7. Surat No. 362/BPR.CAR/ADM/11.2021 tanggal 15 November 2021 Perihal : "Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas



jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean” (**sebelum lelang Ketujuh**)

8. Surat No. 049/BPR.CAR/ADM/03.2022 tanggal 01 Maret 2022
Perihal : “Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean” (**sebelum lelang Kedelapan**)

6. Bahwa proses dan prosedur lelang telah benar dilakukan oleh Bank

7. Bahwa uraian tersebut diatas membuktikan dalil gugatan perlawanan Pelawan tentang :

- mengenai penentuan secara sepihak limit harga lelang yang dibuat oleh Bank/Kreditur yang disampaikan ke Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Bogor **vide Posita butir 1 halaman 2**, tidak terbukti karena pedoman limit lelang diambil dari hasil penilaian asset lelang yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)
- penilaian asset lelang dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo dan Rekan **vide Posita butir 2 halaman 2**, merupakan satu kewajiban persyaratan yang diperlukan sebelum lelang dijalankan, dimana KJPP merupakan instansi khusus penilai yang independen tidak dapat dipengerahui oleh siapapun
- Pelawan tidak menerima Risalah Lelang **vide Posita butir 3 halaman 2**, bukan menjadi kewajiban untuk diberikan kepada Debitur, karena asset jaminan/agunan sudah dijual maka Risalah Lelang wajib diberikan kepada Pemenang/Pembeli lelang yang sah, sebagai bukti kepemilikan untuk balik nama Sertifikat Hak atas bidang tanah bangunan yang dibelinya.
- persoalan tidak menerima dokumen-dokumen dan informasi lelang, karena alamat tempat tinggalnya bukan di Palasari **vide Posita gugatan butir 4 dan 5 halaman 3**. Hal ini dapat terbantahkan pemberitahuan dikirim ke alamat baru Pelawan di daerah Tebet
- kewajiban pembayaran hutang dan besaran nilai asset jaminan **vide Posita gugatan butir 7 dan 8 halaman 3**, bukan sebagai dalil membenarkan sebagaimana Bank telah berkali-kali memberikan teguran dan begitu pula selama 7 (tujuh) kali proses gagal lelang dengan penurunan harga limit sesuai dengan hasil Penilaian KJPP (Kantor Jasa Penilai), Pelawan sudah diberitahu

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



- nilai lelang berada jauh dari harga pasar **vide Posita gugatan butir 9 halaman 3**, dapat terbantahkan karena lelang sudah dilakukan sebanyak 8 (delapan) kali mulai dari harga penawaran tertinggi tidak laku terjual dan tidak ada peminat lelang yang mau membeli, sampai akhirnya harga jual diturunkan hingga Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) ada Pembeli. Harga jual lelang berpatokan pada hasil laporan Tim Penilai Jaminan dalam hal ini Kantor Jasa Penilai yang terdaftar dan resmi
 - mengenai asumsi nilai jaminan per Tahun 2023 berdasarkan harga pasar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah), adalah asumsi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. Pengadilan butuh bukti outhentik tentang harga nilai jaminan bukan berdasarkan asumsi, sehingga dengan demikian cukup beralasan dalil tersebut dikesampingkan. Asumsi tidak dikenal sebagai alat bukti di Pengadilan.
8. Bahwa uraian dalil petitum butir 4 memohon menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik No. 2861, Sertifikat Hak Milik No. 3031, Sertifikat Hak Milik No. 02773 dan Sertifikat Hak Milik No. 02553, tanpa penjelasan letak bidang dan luas, merupakan permohonan Petitum yang patut untuk ditolak. Menjadi sangat naif manakala Bank menerima jaminan/agunan atas fasilitas pinjaman/hutang yang diberikan pada Pelawan untuk jaminan atas kewajiban pinjaman terbayar, kemudian jaminan tersebut dijual dan dibeli oleh Pembeli Lelang melalui proses dan prosedur lelang yang sah, sekonyong-konyong tidak berdasar dikembalikan lagi Sertifikat-Sertifikat tersebut kepada Pelawan dan menjadi miliknya lagi.
9. Bahwa uraian dalil petitum butir 5 dan 6 memohon mengangkat dan mencabut Sita Eksekusi serta menyatakan Penetapan Sia Eksekusi tidak dapat dilaksanakan, juga patut untuk ditolak, karena Pelawan menterjemahkan dan menyalahkan arti sita eksekusi dilakukan sebelum lelang terjadi.
- Bahwa sita eksekusi dilakukan adalah setelah terbitnya Risalah Lelang. Artinya barang tidak bergerak yang diletakkan sita dimohonkan oleh Pemenang/Pembeli Lelang bukan diletakkan sebelum Lelang terjadi yang dimohonkan oleh Bank. Pemenang/Pembeli Lelang memohon peletakan sita eksekusi pada Pengadilan guna menghindari peralihan, pemindah kepemilikan hak atas tanah yang telah dibeli. Setelah lelang barang tidak

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



bergerak yang dahulu dijadikan jaminan, bukan lagi milik kepunyaan Pelawan. Risalah Lelang merupakan bentuk peralihan hak kepemilikan dari semula nama Pelawan menjadi nama Pemenang / Pembeli Lelang.

10. Sebagai penutup. Terlawan tetap pada dalil sanggahan bantahannya semula atas gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan, yang terlihat jelas dan terang persoalan yang didalilkan adalah persoalan sengketa sebelum Lelang terjadi. Kalau lelang sudah terjadi maka seharusnya konstruksi gugatan Pelawan tidak dijabarkan sebagaimana dalil bunyi gugatannya. Konstruksi gugatan yang diuraikan adalah konstruksi gugatan perlawanan sebelum lelang.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Terlawan tersebut Pelawan telah menyampaikan replik tanggal 7 Juli 2023;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Pelawan tersebut Pihak Terlawan telah menyampaikan duplik tanggal 17 Juli 2023;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dari putusan ini, maka baik Replik dari Kuasa hukum Pelawan maupun Duplik dari Kuasa Hukum Terlawan, yang telah termuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Perlawanannya Pelawan telah mengajukan bukti surat yang dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya berupa:

1. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk NIK: 3175030509760010 atas nama Doni Tarutung, selanjutnya di beri tanda P-1;
2. Fotokopi dari asli Surat Perjanjian Sindikasi Komersial Nomor 5150/BPR.CAR/Kr/11.2018, tertanggal 14 Nopember 2018, selanjutnya di beri tanda P-2;
3. Fotokopi dari asli Tanda terima dari PT BPR Central Artha Rezeki, tertanggal 14 November 2018, selanjutnya di beri tanda P-3;
4. Fotokopi dari asli Tanda terima dari PT BPR Central Artha Rezeki, tertanggal 14 November 2018, selanjutnya di beri tanda P-4;
5. Fotokopi dari Asli Surat Pemberitahuan Persetujuan Pinjaman nomor 432/BPR.CAR/SPPP/11.2018 tertanggal 2 November 2018, selanjutnya di beri tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Perihal Jawaban Surat Penawaran Aset yang berlokasi di Cianjur-Jawa Barat nomor 232/BPR.CAR/ADM/08.2022 tertanggal 22 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda P-6;



7. Fotokopi dari fotokopi Laporan Penilaian Jaminan Kredit yang dikeluarkan oleh KJPP JIMMY PRASETYO & REKAN, selanjutnya di beri tanda P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Perincian Pelunasan tertanggal 05 April 2022, selanjutnya di beri tanda P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Penetapan Nomor 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN Cjr tertanggal 14 Maret 2023, selanjutnya di beri tanda P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Sita Eksekusi nomor W11.U11/397/HT.04.10/III/2023 tertanggal 14 Maret 2023, selanjutnya di beri tanda P-10;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6, P-7, P-8, P-9 dan P-10 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Pelawan telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah, masing-masing:

1. Saksi Sri Mulyani;

- Bahwa Saksi mantan karyawan dari pelawan, Saksi mulai bekerja tahun 2013 dan terakhir kerja tahun 2019;
- Bahwa bekerja pada Pelawan sebagai Konsultan jasa keuangan dan Saksi sebagai staf keuangan;
- Bahwa tugas saksi mengurus keuangan dan surat menyurat;
- Bahwa Saksi mengetahui ada pinjaman ke PT. BPR Central Artha Graha tahun 2018 sekitar bulan Nopember;
- Bahwa Pelawan adalah Debitur dan PT. BPR Central Artha Graha adalah Kreditur;
- Bahwa Saksi mengetahui karena staf dari PT. BPR Central Artha Graha untuk pengajuan Pelawan untuk mendapatkan pinjaman modal usaha;
- Bahwa Sampai Saksi terakhir tahun 2019 Pelawan masih membayarkan setiap bulannya;
- Bahwa Pelawan pernah mengirimkan surat ke PT. BPR Central Artha Graha mengajukan permohonan penundaan pembayaran dan pelawan pernah bertemu dengan pihak BPR mengenai kendala yang ada diperusahaan;
- Bahwa Sekitar September 2019 surat-surat dikirimkan melalui POS tapi diterima atau tidaknya Saksi kurang tahu;
- Bahwa Pelawan pernah menyurat ke BPR, menemui BPR tapi itu tidak ada respon dari BPR;

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alasan penyebab terjadinya keterlambatan atau pembayaran yang dilakukan oleh pelawan kepada Terlawan kendalanya pemberi kerja sudah ditagih pembayarannya macet kedua penyebabnya kita mendapatkan proyek sama perusahaan Dana namun sidana tidak membayarkan tagihannya dan melaporkan Dana perdata ke PN Jakarta Selatan total senilai 3,6 Milyar;
- Bahwa saksi tidak tahu penetapan atas Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan;
- Bahwa Saksi sebagai Karyawan perusahaan;
- Bahwa Pelawan pinjam ke Bank itu pinjaman pribadi;
- Bahwa pinjaman tersebut ada jaminan berupa sertifikat;
- Bahwa Waktu transaksi pinjam meminjam saksi masih kerja di pelawan sebagai Finance Saksi pencatatan saja;
- Bahwa Pinjaman Pelawan ke BPR sekitar 2, 5 Milyar, karena dari Bank BPR Central Artha Graha ke BPR/oper Kredit dari Artha Graha/Take oper dan jaminannya ada;
- Bahwa hutang Pelawan untuk keperluan modal perusahaan;
- Bahwa Saksi kerja terakhir akhir September 2019, dan pinjaman ke Bank pada bulan Nopember 2018 setelah September 2019 keluar;
- Bahwa saksi tidak tahu tidak ada surat dari Bank kepada Pelawan, atau ada tagihan-tagihan;
- Bahwa Tahun 2019 Pelawan masih membayarkan belum macet;
- Bahwa Saksi tidak tahu Barang jaminan yang menjadi jaminan hutang itu sudah dilelang;
- Bahwa Sebelum terjadinya lelang sejak September 2019 saksi tidak tahu ada surat menyurat dari Bank ke Pelawan ;
- Bahwa Restrukturisasi tersebut Tahun 2019;
- Bahwa Yang mengajukan pinjaman adalah Pelawan kepada BPR;
- Bahwa total hutangnya adalah 6 Milyar sesuai perjanjian 6 Milyar;
- Bahwa agunannya/Jaminannya adalah berupa Sertifikat;
- Bahwa terhadap pinjaman dengan sertifikat yang dijaminan tersebut Permasalahannya keterlambatan pembayaran dan Pemberi kerja kesulitan membayad itu macet dan sudah disampaikan kepada pemberi pinjaman;
- Bahwa sertifikat yang dijaminan itu kemudian disita oleh BPR;
- Bahwa objeknya adalah berupa Tanah dan bangunan;

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



- Bahwa Saat ini saksi tidak tahu siapa siapa yang menguasai tanah dan bangunan itu, tahunya ada pinjaman, keterlambatan bayar akhirnya disita;
- Bahwa Dari Pelawan, minta tolong Saksi untuk menjadi saksi akhirnya Pelawan menceritakan kalau pinjaman ke BPR akan disita;
- Bahwa mulai terlambat angsuran atau pembayaran adalah diawal tahun 2019;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait bukti surat T-2 berupa foto copy Perjanjian Kredit atau hutang piutang antara Bank Sindikasi PT. BPR Central Artha Rezeki, PT BPR Supra Artapersada dan PT. BPR Tata Karya Indonesia selaku Kreditur dengan Doni Tarutung selaku Debitur dengan plafond pinjaman sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), untuk jangka waktu pinjaman sejak tanggal 14 November 2018 sampai dengan tanggal 14 November 2019;

Menimbang bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Terlawan mengajukan bukti-bukti suratnya sebagai berikut:

1. Fotokopi dari asli Nota Kesepahaman Bersama (MoU) Kemitraan Pemberian Kredit Sindikasi No. 011/BPR.CAR/SIN/11.2018 tanggal 13 November 2018, selanjutnya di beri tanda T-1;
2. Fotokopi dari asli Perjanjian Kredit Sindikasi No. 5150/BPR.CAR/Kr/11.2018 tanggal 14 November 2018, selanjutnya di beri tanda T-2;
3. Fotokopi dari asli Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit No. 5150/BPR.CAR/Kr/11.2018, selanjutnya di beri tanda T-3;
4. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik No. 2861/Palasari seluas 4.725 m2 tertulis atas nama Doni Tarutung Panggabean, selanjutnya di beri tanda T-4a;
5. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik No. 3031/Palasari seluas 3.636 m2 tertulis atas nama Doni Tarutung Panggabean, selanjutnya di beri tanda T-4b;
6. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik No. 02273/Palasari seluas 390m2 tertulis atas nama Doni Tarutung Panggabean, selanjutnya di beri tanda T-4c;
7. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik No. 02553/Palasari seluas 505 m2 tertulis atas nama Doni Tarutung Panggabean , selanjutnya di beri tanda T-4d;
8. Fotokopi dari asli Surat No. 102/BPR.CAR/ADM/03.2019 tanggal 19 Maret 2019, selanjutnya di beri tanda T-5a;

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



9. Fotokopi dari asli Surat No. 127/BPR.CAR/ADM/04.2019 tanggal 02 April 2019 , selanjutnya di beri tanda T-5b;
10. Fotokopi dari asli Surat No. 136/BPR.CAR/ADM/04.2019 tanggal 11 April 2019, selanjutnya di beri tanda T-5c;
11. Fotokopi dari asli Surat No. 138/BPR.CAR/ADM/04.2019 tanggal 18 April 2019 , selanjutnya di beri tanda T-6a;
12. Fotokopi dari asli Surat No. 150/BPR.CAR/ADM/05.2019 tanggal 02 Mei 2019, selanjutnya di beri tanda T-6b;
13. Fotokopi dari asli Surat No. 152/BPR.CAR/ADM/05.2019 tanggal 08 Mei 2019, selanjutnya di beri tanda T-6c;
14. Fotokopi dari asli Laporan Penilaian Properti tanggal 24 Oktober 2018, selanjutnya di beri tanda T-7a;
15. Fotokopi dari asli Laporan Penilaian Properti tanggal 24 Oktober 2018, selanjutnya di beri tanda T-7b;
16. Fotokopi dari asli Salinan/Gross Risalah Lelang No. 2117/32/2019 tanggal 25 Oktober 2019 , selanjutnya di beri tanda T-8;
17. Fotokopi dari asli Surat No. 03593/2.0031-00/PI/07/0088/1/XI/2020 tanggal 07 November 2019 perihal : “Penilaian Properti”, selanjutnya di beri tanda T-9a;
18. Fotokopi dari asli Surat No. 03661/2.0031-00/PI/07/0088/1/XI/2020 tanggal 12 November 2019 perihal : “Penilaian Properti”, selanjutnya di beri tanda T-9b;
19. Fotokopi dari asli Salinan/Gross Risalah Lelang No. 256/32/2019 tanggal 04 Februari 2020, selanjutnya di beri tanda T-10;
20. Fotokopi dari asli Salinan/Gross Risalah Lelang No. 720/32/2019 tanggal 17 April 2020, selanjutnya di beri tanda T-11;
21. Fotokopi dari asli Salinan/Gross Risalah Lelang No. 1040/32/2019 tanggal 14 Juli 2020, selanjutnya di beri tanda T-12;
22. Fotokopi dari asli Surat No. 01727/2.0031-00/PI/07/0088/1/VIII/2019 tanggal 03 Agustus 2020 perihal : “Penilaian Properti”, selanjutnya di beri tanda T-13a;
23. Fotokopi dari asli Surat No. 01728/2.0031-00/PI/07/0088/1/VIII/2019 tanggal 03 Agustus 2020 perihal : “Penilaian Properti”, selanjutnya di beri tanda T-13b;
24. Fotokopi dari asli Salinan/Gross Risalah Lelang No. 138/32/2021 tanggal 02 Februari 2021, selanjutnya di beri tanda T-14;



25. Fotokopi dari asli Salinan/Gross Risalah Lelang No. 664/32/2021 tanggal 11 Mei 2021 , selanjutnya di beri tanda T-15;
26. Fotokopi dari asli Salinan/Gross Risalah Lelang No. 1979/32/2021 tanggal 16 Desember 2021, selanjutnya di beri tanda T-16;
27. Fotokopi dari asli Surat No. 02398/2.0031-00/PI/07/0088/1/VIII/2021 tanggal 19 Agustus 2021 perihal : "Penilaian Properti", selanjutnya di beri tanda T-17a;
28. Fotokopi dari asli Surat No. 02399/2.0031-00/PI/07/0088/1/VIII/2021 tanggal 19 Agustus 2021 perihal : "Penilaian Properti", selanjutnya di beri tanda T-17b;
29. Fotokopi dari asli Salinan/Gross Risalah Lelang No. 650/32/2021 tanggal 08 April 2022, selanjutnya di beri tanda T-18;
30. Fotokopi dari asli Penetapan No. 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PNCjr tanggal 01 Desember 2022, selanjutnya di beri tanda T-19;
31. Fotokopi dari asli Penetapan No. 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PNCjr tanggal 14 Maret 2023, selanjutnya di beri tanda T-20;
32. Fotokopi dari asli Surat No. W11.Uii/397/HT.04.10/III/2023 tanggal 14 Maret 2023 perihal : " Pemberitahuan Pelaksanaan Sita Eksekusi", selanjutnya di beri tanda T-21;
33. Fotokopi dari asli Berita Acara Sita Eksekusi No. 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjtr tanggal 20 Maret 2023 , selanjutnya di beri tanda T-22;
34. Fotokopi dari asli Penetapan No. 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PNCjr tanggal 31 Januari 2023, selanjutnya di beri tanda T-23;
35. Fotokopi dari asli Surat No. W11.U11/211/HT.04.10/II/2022 tanggal 10 Februari 2023 perihal "Pemberitahuan Pelaksanaan Constatering/Pencocokan", selanjutnya di beri tanda T-24;
36. Fotokopi dari asli Berita Acara Sita Eksekusi No. 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjtr , selanjutnya di beri tanda T-25;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Terlawan tidak mengajukan Saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 22 September 2023 dihadiri oleh Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan, Kaur Pemerintahan Desa bemama Fajar dan FIKRI



serta Babinmas saudara Memed dan Ace Saepul Fikri, yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan telah mengajukan kesimpulan (*conslusie*) secara tertulis dalam persidangan secara *e-litigasi* melalui Sistem Informasi Pengadilan, masing-masing pada tanggal 2 Oktober 2023;

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 akhinya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Terlawan telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Eksepsi tentang Plurium Litis Consortium

Bahwa gugatan Pelawan adalah gugatan perlawanan atas Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cianjur No. 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjr tertanggal 14 Maret 2023, eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan yaitu PT. BPR Central Artha Rezeki yang jelas-jelas mempunyai kedudukan sebagai Pemenang / Pembeli Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 650/32/2022 tanggal 08 April 2022, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Bogor;

Di dalam dalil gugatan perlawanannya, Pelawan tidak dengan tegas menjelaskan kedudukan Terlawan dalam formulasi gugatannya. Dimana sebelum terjadinya lelang atas barang jaminan/agunan pinjaman kredit Pelawan, PT. BPR Central Artha Rezeki bersama 2 (dua) peserta Bank sindikasi lainnya yaitu: PT. BPR Supra Artapersada dan PT. BPR Tata Karya Indonesia, adalah Kreditur/Bank yang memberikan fasilitas pinjaman/hutang pada Pelawan, dan setelah terbitnya Risalah Lelang No. 650/32/2022 tanggal 08 April 2022, kedudukan Terlawan adalah sebagai Pemenang / Pembeli Lelang.

Bahwa Terlawan ditunjuk oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor sebagai Pemenang/Pembeli Lelang yang sah atas



jaminan/agunan Debitur/Pelawan, dan oleh karena obyek lelang masih dikuasai fisik dan penggunaannya oleh Pelawan, maka Terlawan sebagai Pemenang/Pembeli Lelang memohon pada Pengadilan Negeri Cianjur untuk melakukan eksekusi pengosongan atas penguasaan fisik tanah bangunan yang telah dibelinya melalui lelang. Seharusnya Pelawan menarik pihak para peserta Bank Sindikasi yaitu PT. BPR Central Artha Rezeki, PT. BPR Supra Artapersada dan PT. BPR Tata Karya Indonesia sebagai pihak yang menentukan limit lelang, agar duduk kasus jelas dan terang serta tidak menguraikan dalil yang sangat sederhana. Peserta Bank Sindikasi yang nantinya akan menjelaskan persoalan angka limit tersebut.

Bahwa dari ke-3 (tiga) dalil Posita gugatan perlawanan tersebut diatas, oleh karena pihak Peserta Bank Sindikasi dan Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Bogor tidak diikutsertakan sebagai pihak atau subyek dalam sengketa perkara aquo, dimana gugatan mengandung cacat plurium litis consortium, maka cukup beralasan eksepsi Terlawan dikabulkan dengan menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard), karena kurang pihak.

II. Eksepsi Tentang Obscuur Libel (Gugatan Kabur)

Bahwa gugatan ditujukan pada pihak Terlawan selaku Pemenang / Pembeli Lelang atas asset eksekusi barang jaminan/agunan yang diagunkan Pelawan pada pihak Bank Sindikasi, tetapi dalil gugatan yang diajukan adalah persoalan yang tidak pernah dilakukan sendiri oleh pihak Pembeli atau Pemenang Lelang

Tidak ada formulasi gugatan tentang rincian kesalahan atau pelanggaran Terlawan selaku Pemenang / Pembeli Lelang dalam dalil gugatan perlawanan Pelawan aquo saat ini setelah pelaksanaan lelang, karena persoalan-persoalan yang disebutkan diatas tadi adalah urusan persoalan antara Pelawan dengan pihak Bank Sindikasi sebelum lelang dilaksanakan, bukan dengan pihak Pemenang / Pembeli Lelang dalam hal ini Terlawan,

Dengan menarik mereka yaitu Peserta Bank Sindikasi sebagai pihak berperkara, akan menjadi terang pokok sengketa perkara dan gugatan perlawanan Pelawan menjadi tidak kabur (obscuur libel).

Bahwa Pelawan seharusnya menarik pihak Peserta Bank Sindikasi lainnya yaitu:



- PT. BPR Supra Artapersada dan
- PT. BPR Tata Karya Indonesia sebagai pihak dalam perkara,

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 136 HIR menyatakan tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang Terlawan kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok, dengan demikian Majelis Hakim menilai selain Eksepsi tersebut, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari persoalan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan Terlawan melalui Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan eksepsi Terlawan tentang Plurium Litis Consortium mengenai gugatan perlawanan atas Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjr tertanggal 14 Maret 2023, eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan yaitu PT. BPR Central Artha Rezeki yang jelas-jelas mempunyai kedudukan sebagai Pemenang / Pembeli Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 650/32/2022 tanggal 08 April 2022, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Bogor, dalil gugatan perlawanannya, Pelawan tidak dengan tegas menjelaskan kedudukan Terlawan dalam formulasi gugatannya, dan eksepsi tentang Obscuur Libel (gugatan Kabur) karena gugatan ditujukan pada pihak Terlawan selaku Pemenang / Pembeli Lelang atas asset eksekusi barang jaminan/agunan yang diagunkan Pelawan pada pihak Bank Sindikasi, tetapi dalil gugatan yang diajukan adalah persoalan yang tidak pernah dilakukan sendiri oleh pihak Pembeli atau Pemenang Lelang, tidak ada formulasi gugatan tentang rincian kesalahan atau pelanggaran Terlawan selaku Pemenang / Pembeli Lelang dalam dalil gugatan perlawanan Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan melalui Kuasa Hukumnya tersebut setelah meneliti dan membaca, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Terlawan tersebut tidak lagi bersifat tangkisan (Plea) terhadap Syarat Formil suatu gugatan melainkan telah masuk kedalam Substansi Pokok Perkara yang mana mengenai kebenarannya baru dapat diketahui setelah melalui Proses Pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, maka terhadap seluruh eksepsi Terlawan diatas patut untuk ditolak seluruhnya, dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok perkara;



Dalam Poko Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Perlawanan Pelawan adalah sebagaimana seperti yang dimaksud diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak dipersidangan telah melakukan jawab-jawab secara tertulis sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Perlawanan Pelawan dan repliknya, Pelawan mendalilkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Pelawan selaku debitur yang dirugikan dalam hal ini Terlawan telah menentukan secara sepihak besaran nilai limit yang diambil tanpa persetujuan dari Pelawan selaku Debitur;
- Bahwa berdasarkan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo dan Rekan, dari Terlawan harga pasar per bulan Oktober 2018 adalah Rp 12.476.700.000,- (Dua Belas Miliard Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah);
- Bahwa Pelawan sebagai debitur sama sekali tidak pernah menerima risalah lelang maupun pemberitahuan atas risalah lelang dari Terlawan;
- Bahwa Pelawan merasa dirugikan, karena nilai aset atau jaminan Pelawan per tahun 2018 adalah Rp 12.476.700.000,- (Dua Belas Milyard Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah);
- Bahwa Pelawan dengan plafon pinjaman Rp 6.000.000.000,- (Enam Milyard Rupiah), jaminan atau aset Pelawan menjadi hilang dan Pelawan tidak mendapatkan sedikitpun kelebihan yang merugikan Pelawan;
- Bahwa harga lelang yang ditetapkan oleh Terlawan di dalam lelang yang telah dilaksanakan berada jauh dibawah harga pasar, sehingga sudah jelas dan patutlah dianggap perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan telah merugikan Pelawan;

Menimbang, bahwa dalam jawabanya Terlawan sangat keberatan dengan dalil gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan dengan mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalam Posita gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan mengenai keberatan atas Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjr tertanggal 14 Maret 2023 yang bunyi amar Penetapannya adalah:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Cianjur atau jika ia berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat yang termuat dalam Pasal 197 HIR/209 R.Bg untuk melaksanakan Sita Eksekusi atas bidang-bidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai dengan:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2861 Kel. Palasari Kec. Cipanas Kab. Cianjur luas 4.725 m² atas nama Doni Tarutung Panggabean;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3031 Kel. Palasari Kec. Cipanas Kab. Cianjur luas 3.636 m² atas nama Doni Tarutung Panggabean;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02773 Kel. Palasari Kec. Cipanas Kab. Cianjur luas 390 m² atas nama Doni Tarutung Panggabean;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2553 Kel. Palasari Kec. Cipanas Kab. Cianjur luas 505 m² atas nama Doni Tarutung Panggabean;

Menimbang, bahwa pokok Perlawanan Pelawan adalah agar Majelis Hakim menyatakan Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN Cjr tertanggal 14 Maret 2023, tidak dapat dilaksanakan (non-ekskutorial) dan tidak berkekuatan hukum dengan alasan Pelawan selaku debitur yang dirugikan, dalam hal ini Terlawan telah menentukan secara sepihak besaran nilai limit tanpa persetujuan Pelawan selaku Debitur, berdasarkan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Jimmy Prasetyo dan Rekan, Pelawan sebagai debitur sama sekali tidak pernah menerima risalah lelang maupun pemberitahuan atas risalah lelang dari Terlawan, Karena sudah tidak bertempat tinggal di daerah Palasari, Pelawan sering terlambat dalam menerima dokumen-dokumen yang dikirimkan oleh Terlawan kepada Pelawan, Pelawan merasa dirugikan, karena nilai jaminan Pelawan per tahun 2018 adalah Rp 12.476.700.000,- (Dua Belas Milyard Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah), dengan plafon pinjaman Rp 6.000.000.000,- (Enam Milyard Rupiah), jaminan PELAWAN menjadi hilang dan Pelawan tidak mendapatkan sedikitpun kelebihan yang merugikan Pelawan, harga lelang yang ditetapkan oleh Terlawan didalam lelang telah dilaksanakan berada jauh dibawah harga pasar, asumsi nilai jaminan per tahun 2023 berdasarkan harga Pasar Rp 15.000.000.000 (Lima Belas Milyard Rupiah) kewajiban dan bunga Rp 6.500.000.000 (Enam Milyard Lima Ratus Juta Rupiah),- maka kerugian yang diderita sebesar kurang lebih Rp 8.500.000.000 (Delapan Milyard Lima Ratus Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 163 HIR/ pasal 283 RBg jo

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



Pasal 1865 KUH Perdata menyatakan setiap orang yang mendalilkan suatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian setiap yang menyatakan mempunyai hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk menguatkan hak tersebut dibebankan untuk membuktikan hak tersebut, sebaliknya yang membantah hak orang lain maka kepadanya diwajibkan untuk membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Perlawanannya Pelawan mengajukan bukti surat yaitu bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-10 dan 1 (satu) orang Saksi yaitu Saksi Sri Mulyani;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dali-dalil bantahannya (sangkalannya) Terlawan mengajukan bukti surat yaitu bukti surat tertanda T-1 sampai dengan T-25, dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari bukti-bukti para pihak, terhadap pokok permasalahan tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjr tertanggal 14 Maret 2023 jo Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 2/Pdt.Eks.Lelang/2022/PN.Cjr tertanggal 20 Maret 2023, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 650/32/2022 tanggal 08 April 2022 yang dimohonkan oleh PT BPR CENTRAL ARTHA REZEKI berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Sindikasi Nomor 79 yang dibuat di hadapan Desra Natasha Warganegara, S.H, Notaris di Kota Tangerang pada tanggal 14 November 2018 untuk pemberian fasilitas pinjaman pokok sejumlah Rp 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), dan berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Sindikasi dan Jaminan Nomor 78 tanggal 14 November 2018 yang dibuat di hadapan Desra Natasha Warganegara, S.H, Notaris di Kota Tangerang dengan rincian PT. BPR Central Artha Rezeki sejumlah Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), PT. BPR Supra Artapersada sejumlah Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), dan PT. BPR Tata Karya Indonesia sejumlah Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dan Perjanjian Kredit Sindikasi Komersial Nomor 5150/BPR.CAR/Kr/11.2018 Atas fasilitas kredit/pinjaman, Doni Tarutung/Pelawan sebagai



Debitur/Peminjam memberikan jaminan/agunan berupa 4 (empat) bidang tanah bangunan rumah dan restoran di Jl. Kp. Tegalega Rt003 Rw012 Kelurahan Palasari Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2861/Palasari seluas 2.861m² atas nama Doni Tarutung Panggabean, Sertifikat Hak Milik Nomor 3031/Palasari seluas 3.636 m² tertulis atas nama Doni Tarutung Panggabean, Sertifikat Hak Milik Nomor 02273/Palasari seluas 390m² tertulis atas nama Doni Tarutung Panggabean, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 02553/Palasari seluas 505 m² atas nama Doni Tarutung Panggabean;

Menimbang, bahwa seluruh jaminan/agunan telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan kewajiban hutang Pelawan yang harus dibayar kepada pihak Bank, setelah memberikan surat teguran dengan somasi tetap tidak dihiraukan atau diabaikan oleh Pelawan sehingga pihak Bank mengambil langkah penyelamatan uang pinjaman dengan cara lelang barang jaminan/agunan milik Pelawan, upaya lelang oleh pihak Bank merupakan jalan terakhir karena Pelawan mengingkari janjinya (wanprestasi) atas pelunasan pembayaran seluruh kewajiban pinjaman/hutangnya pada Bank, sesuai standar baku yang diamanahkan oleh Undang-Undang, Peraturan Perbankan dan standard operasional (SOP) perbankan pihak Bank Indonesia selaku Pengawas operasional Perbankan dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selaku Auditor selalu mengaudit kinerja perbankan, Hutang setiap Debitur yang tidak terbayar merupakan hutang Bank, Sehingga guna menghindari kerugian pada Bank maka Bank harus segera mengeksekusi jaminan/agunan dimana hasil eksekusi seperti hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar kewajiban lunas hutang-hutang Pelawan;

Menimbang, bahwa penawaran lelang oleh Bank Lelang Pertama tanggal 25 Oktober 2019, tidak ada penawar lelang yang berminat dengan limit lelang sejumlah Rp 9.000.000.000,- (Sembilan milyar rupiah), Lelang Kedua tanggal 04 Februari 2020, tidak ada penawar lelang yang berminat dengan limit lelang sejumlah Rp 7.800.000.000,-, Lelang Ketiga tanggal 17 April 2020, tidak ada penawar lelang yang berminat dengan limit lelang sebesar Rp. 7.600.000.000,-, Lelang Keempat tanggal 14 Juli 2020, tidak ada penawar lelang yang berminat dengan limit lelang sejumlah Rp. 7.537.000.000,-, Lelang Kelima tanggal 02 Februari 2021, tidak ada penawar lelang yang berminat dengan limit lelang sejumlah Rp 6.550.000.000,-, Lelang Keenam tanggal 11 Mei 2021, tidak ada penawar lelang yang berminat dengan limit lelang sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 6.450.000.000,-, Lelang Ketujuh tanggal 08 April 2022, tidak ada penawar lelang yang berminat dengan limit lelang sejumlah Rp 6.450.000.000,-, dan Lelang Kedelapan tanggal 08 April 2022, lelang dapat tercapai dengan Pemenang/Pembeli Lelang adalah PT. BPR Central Artha Rezeki dengan harga jual lelang sejumlah Rp 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang, oleh Pihak Penjual Lelang dalam hal ini Peserta Bank Sindikasi selalu menyampaikan nilai limit kepada Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor selaku pelaksana lelang, dimana nilai limit telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari Kantor Jasa Penilai Publik yang Independen (dan bukan ditentukan secara sepihak oleh Pemohon Lelang dalam hal ini Bank), Lelang Pertama tanggal 25 Oktober 2019, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan Nomor 050/BPR/JTP-00/2018 tanggal 27 Oktober 2018 dan Nomor 051/BPR/JTP-00/2018 tanggal 27 Oktober 2018, Lelang Kedua tanggal 04 Februari 2020, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan Nomor 03593/2.0031-00/PI/07/0088/I/XI/2019 tanggal 07 November 2019 dan Nomor 03661/2.0031-00/PI/07/0088/I/XI/2019 tanggal 07 November 2019, Lelang Ketiga tanggal 17 April 2020, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan Nomor 03593/2.0031-00/PI/07/0088/I/XI/2019 tanggal 07 November 2019 dan Nomor 03661/2.0031-00/PI/07/0088/I/XI/2019 tanggal 07 November 2019, Lelang Keempat tanggal 14 Juli 2020, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan Nomor 03593/2.0031-00/PI/07/0088/I/XI/2019 tanggal 07 November 2019 dan Nomor 03661/2.0031-00/PI/07/0088/I/XI/2019 tanggal 07 November 2019, Lelang Kelima tanggal 02 Februari 2021, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan Nomor 01728/2.0031-00/PI/07/0088/I/III/2020 tanggal 03 Agustus 2020 dan Nomor 01727/2.0031-00/PI/07/0088/I/III/2020 tanggal 03 Agustus 2020, Lelang Keenam tanggal 11 Mei 2021, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan Nomor 01728/2.0031-00/PI/07/0088/I/III/2020 tanggal 03 Agustus 2020 dan Nomor 01727/2.0031-00/PI/07/0088/I/III/2020 tanggal 03 Agustus 2020, Lelang

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



Ketujuh tanggal 16 Desember 2021, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan Nomor 01728/2.0031-00/PI/07/0088/IVIII/2020 tanggal 03 Agustus 2020 dan Nomor 01727/2.0031-00/PI/07/0088/IVIII/2020 tanggal 03 Agustus 2020, Lelang Kedelapan tanggal 08 April 2022, limit yang disampaikan ke Pejabat Lelang telah sesuai dengan Laporan Penilaian Properti dari KJPP Jimmy Prasetyo dan Rekan Nomor 02398/2.0031-00/PI/07/0088/IVIII/2021 tanggal 19 Agustus 2021 dan Nomor 02399/2.0031-00/PI/07/0088/IVIII/2021 tanggal 19 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Nomor 333/BPR.CAR/ADM/09.2019 tanggal 30 September 2019 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean (lelang Pertama), Surat Nomor 005/BPR.CAR/ADM/01.2020 tanggal 08 Januari 2020 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean (lelang Kedua), Surat Nomor 116/BPR.CAR/ADM/03.2020 tanggal 18 Maret 2020 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean (lelang Ketiga), Surat Nomor 196/BPR.CAR/ADM/06.2020 tanggal 15 Juni 2020 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean (lelang Keempat), Surat Nomor 012/BPR.CAR/ADM/01.2021 tanggal 12 Januari 2021 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean (lelang Kelima), Surat Nomor 156/BPR.CAR/ADM/04.2021 tanggal 12 April 2021 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean (lelang Keenam), Surat Nomor 362/BPR.CAR/ADM/11.2021 tanggal 15 November 2021 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean (lelang Ketujuh), Surat Nomor 049/BPR.CAR/ADM/03.2022 tanggal 01 Maret 2022 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Debitur an. Doni Tarutung Panggabean (lelang Kedelapan);

Bahwa pembelian lelang yang dilakukan oleh PT. BPR Central Artha Rezeki/Terlawan dilakukan karena tidak ada pembeli lain yang menawar. Bank sebagai kreditur dapat membeli agunan hutang melalui lelang Terlawan sebagai Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-undang,



sebagaimana Rumusan Hukum Kamar Perdata dalam rapat pleno kamar tahun 2014 Mahkamah Agung kriteria pembeli beritikad baik melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 yang diperkuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, MA kriteria pembeli beritikad baik Melakukan jual beli atas objek tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), atau Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat);

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-9, dan P-10 oleh karena telah diakui oleh Pelawan, sehingga menurut penilaian Majelis Hakim hal tersebut sudah terbantahkan dengan pengakuan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung RI, Buku II, Edisi 2007, hlm. 101, disebutkan bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan tidak hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, tetapi juga dapat didasarkan pada hak-hak lainnya seperti hak pakai, HGB, HGU, hak tanggungan, hak sewa, dll. Pemegang hak harus dilindungi dari suatu (sita) eksekusi dimana pemegang hak tersebut bukan sebagai pihak dalam perkara antara pemegang hak pakai, hak guna bangunan, hak tanggungan, hak sewa, dll. Perlawanan tersebut pada dasarnya tidak menangguhkan pelaksanaan eksekusi (vide Pasal 227 R.Bg);

Menimbang, bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan perlawanan pihak / *partij verzet* berdasarkan Pasal 207 HIR hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita (vide Pasal 197 HIR / Pasal 208 RBg);

Menimbang, bahwa dalam perlawanan tersebut, Pelawan harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai alas hak yang sah sebagaimana disebutkan diatas terhadap barang yang disita, atau dalam perlawanan Pelawan harus dapat membuktikan bahwa terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan dan apabila Pelawan berhasil membuktikannya, maka ia akan dinyatakan sebagai



Pelawan yang benar dan sita akan diperintahkan untuk diangkat. Apabila Pelawan tidak dapat membuktikan bahwa ia adalah pemilik atau pemegang hak dari barang yang disita, maka Pelawan akan dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar, dan sita akan dipertahankan;

Menimbang, bahwa mencermati dari pengertian perlawanan dalam pasal-pasal tersebut, maka maksud dari perlawanan adalah yang dilakukan oleh pihak ke III yaitu pihak diluar pihak-pihak perkara perdata yang akan dilakukan eksekusi tersebut atau dapat juga dilakukan oleh Pelawan dengan alasan adanya kesalahan dalam prosedur penyitaan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas telah terbukti bahwa Terlawan (PT BPR CENTRAL Artha Rezeki) memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga terhadap Salinan Risalah Lelang Nomor 650/32/2022 telah terjadi Pelalangan terhadap jaminan kredit milik Pelawan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2861, Nomor 3031, Nomor 02773, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 02553 atas nama Doni Tarutung Panggabean (Pelawan) laku terjual dan terhadap jaminan tersebut dibeli oleh Terlawan (PT BPR CENTRAL ARTHA REZEKI dengan harga Lelang sejumlah Rp 6.000.000.000,00,- (ENAM Milyar Rupiah), dengan Nilai Limit Lelang Sejumlah Rp 5.500.000.000,00,- (Lima Milyar Lima Rats Juta Rupah) (bukti T-18) dan hasil Pejualan lelang tersebut telah digunakan untuk menurunkan seluruh tunggakan hutang Pelawan. Harus dinyatakan, pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Terlawan (PT BPR CENTRAL ARTHA REZEKI) Pembeli 4 (empat) bidang tanah bangunan rumah dan restoran yang terletak di Jalan Kp Tegalega Rt003 Rw012 Kelurahan Palasari Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, masing-masing dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2861/Palasari seluas 2.861m² atas nama Doni Tarutung Panggabean, Sertifikat Hak Milik Nomor 3031/Palasari seluas 3.636 m² atas nama Doni Tarutung Panggabean, Sertifikat Hak Milik Nomor 02273/Palasari seluas 390m² atas nama Doni Tarutung Panggabean, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 02553/Palasari seluas 505 m² atas nama Doni Tarutung Panggabean melalui lelang atas objek tanah tersebut, dengan tata cara /prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan, terhadap 4 (empat) Sertifikat Hak Milik tersebut telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertifikat,

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr



dengan kata lain Terlawan (PT BPR CENTRAL ARTHA REZEKI) dikatakan pembeli yang beritikad baik karena ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan. Hal tersebut diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2012 didalam butir ke-IX yang menyatakan Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah), pemilik tanah hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, oleh karena itu terhadap Perlawanan Pelawan Petitum ke-2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam) 7 (tujuh) dan ke-8 (depan) harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas Pelawan tidak berhasil membuktikan dalil Perlawanannya maka Perlawanan Pelawan dinyatakan ditolak seluruhnya maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg kepada Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat Ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan Perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp3.630.000,00,- (tiga juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur, pada hari Jum'at tanggal 27 Oktober 2023, oleh kami, Muhamad Iman, S.H., sebagai Hakim Ketua , Dian Yuniati, S.H., M.H. dan Erli Yansah, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 10/Pdt.Plw/2023/PN Cjr tanggal 4 April 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 7 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Asep Saepuloh, S.H., Panitera Pengganti, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa hukum Pelawan, dan Kuasa hukum Terlawan melalui prosedur E-Litigasi selaku pengguna terdaftar masing-masing Pelawan melalui email alif.kahar2@gmail.com dan Terlawan melalui email rachmadssiregarsh@yahoo.co.id;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dian Yuniati, S.H., M.H.

Muhamad Iman, S.H.

Erlin Yansah, S.H.

Panitera Pengganti,

Asep Saepuloh, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000;
2. Biaya ATK	:	Rp100.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp1.200.000,00;
4. Biaya PNBP Panggilan	:	Rp20.000,00;
5. Biaya Juru sumpah	:	Rp50.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp2.200.000,00;
7. PNBP Pemeriksaan setempat	:	Rp10.000,00;
8. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
9. Materai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp3.630.000,00;

(tiga juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah)

Halaman 44 dari 44 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 10/Pdt.Plw2023/PN Cjr