



P U T U S A N

Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cianjur yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Salman Hari Hamdani, bertempat tinggal di Jalan Mangunsarkoro, Gang Mawar, Rt001 Rw005, Desa Pamoyanan, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mahfud, S.H.,M.H., Bilher Situmorang, S.H., N Belly Pratama, S.H., M.H., Sofyan, S.H, Advokat yang berkantor di Tanah Merdeka, Pule Rt12 Rw4 Nomor 1 Kelurahan Rambutan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 September 2023, sebagai **Pembantah**;

Lawan

PT Bank Central Asia Tbk cq Kantor Cabang Utama Cianjur, tempat kedudukan Jalan Hos Cokro Aminoto Nomor 56-58, Muka, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adhitia Tresnadi., Hendrik., Dian Ririana Aisyah., Marnaek Tambunan., Nirmala Sarie., Muhammad Ridwan Fadhly., Steven Soetrisno., Joseph Nehemia Julio seluruhnya karyawan PT Bank Central Asia Tbk yang berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor pusat di Menara BCA, Grand Indonesia Jalan M.H. Thamrin nomor 1 Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Oktober 2023, sebagai **Terbantah I**;

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kpknl Bogor, tempat kedudukan Jalan Veteran Nomor 45, Rt01 Rw05, Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, sebagai **Terbantah II**;

Halaman 1 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



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

Ronald Sukanto, bertempat tinggal di Jalan Hos Cokro Aminoto Nomor 68, Kelurahan Muka, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur Jawa Barat 43215, sebagai **Terbantah III**;

Badan Pertanahan Nasional cq Badan Pertanahan Nasional Bpn Cianjur, tempat kedudukan Jalan Raya Bandung Nomor 61 Sadewata, Sabandar, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, sebagai **Turut Terbantah**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 2 Oktober 2023 dalam Register Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PEMBANTAH adalah debitur dari TERBANTAH I yang terikat dalam Perjanjian Kredit No. 67 tertanggal 28 Juni 2012 dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Umum senilai Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah);
2. Bahwa sebagai jaminan pelunasan hutang dalam perjanjian kredit tersebut adalah sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1212 Kelurahan Pamayoman dengan luas 405 m² atas nama SALMAN HARI HAMDANI yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I atau pertama dengan nilai Hak Tanggungan Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
3. Bahwa sebelumnya PEMBANTAH melakukan pembayaran sebagaimana mestinya sampai dengan pada bulan Juli 2021 mengalami kesulitan keuangan sehingga berdampak pada pembayaran cicilan pelunasan kredit tersebut. Kemudian pada tanggal 1 November 2021 TERBANTAH I melayangkan Surat Peringatan I (Pertama), tercatat outstanding utang PEMBANTAH berjumlah Rp. 1.606.616.288,57 (satu milyar enam ratus enam juta rupiah enam ratus enam belas ribu dua ratus dua puluh delapan koma lima lima puluh tujuh rupiah);
4. Bahwa selanjutnya TERBANTAH I melayangkan Surat Peringatan II (kedua) tertanggal 30 November 2021, berdasarkan surat tersebut outstanding

Halaman 2 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terakhir utang PEMBANTAH tercatat berjumlah Rp. 2.122.677.252,39 (dua milyar seratus dua puluh dua juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh dua koma tiga puluh sembilan rupiah);

5. Bahwa dengan adanya Surat Pringatan tersebut diatas PEMBANTAH tetap tidak melunasi hutangnya, maka berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, status kredit TERBANTAH masuk dalam koletibilitas 5 atau kredit macet;

6. Bahwa outstanding utang TERBANTAH pada angka 4 diatas semestinya tidak bertambah lagi, baik dengan utang pokok maupun berikut bunga dan denda, hal tersebut berdasarkan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2899 K/Pdt/1994 tanggal 15 Februari 1996, yang pada pokoknya sebagai berikut :

"Bank yang sudah menyatakan suatu kredit macet, maka sejak saat itu kredit harus berstatus a quo dan tidak diperkenankan lagi dengan menambah bunga"

7. Bahwa kemudian pada tanggal 29 September 2022 TERBANTAH I mengirimkan Surat kepada PEMBANTAH perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan, berdasarkan surat tersebut hasil lelang bersih yang diterima TERBANTAH I adalah sebesar **Rp. 4.071.897.090** (empat milyar tujuh puluh satu juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan puluh ribu rupiah);

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, seharusnya PEMBANTAH berhak memperoleh sisa dari hasil penjualan lelang tersebut, setelah dikurangi utang PEMBANTAH sesuai *outsatnding* utang terakhir yaitu **Rp. 2.122.677.252,39** (dua milyar seratus dua puluh dua juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh dua koma tiga puluh sembilan rupiah), sehingga seharusnya sisa hasil lelang yang harus diperoleh PEMBANTAH adalah sebesar **Rp. 1.949.219.837,6** (satu milyar sembilan ratus empat puluh sembilan juta dua ratus sembilan belas delapan rayus tiga puluh tujuh koma enam milyar);

9. Bahwa setelah selesai dilakukan lelang oleh TEBANTAH I kepada TERBANTAH II yang dimenangkan oleh TERBANTAH III, PEMBANTAH meminta salinan Risalah Lelang kepada TERBANTAH II yang merupakan hak PEMBANTAH sebagai Termohon lelang untuk mendapatkan informasi yang benar dan transparan;

10. Bahwa setelah dilakukan pelelangan yang dimenangkan oleh TERBANTAH III dengan harga sebesar **Rp. 4.071.897.090** (empat milyar tujuh puluh satu juta

Halaman 3 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan puluh ribu rupiah) tetapi TERBANTAH I tidak mengembalikan sisa hasil penjualan lelang tersebut kepada PEMBANTAH;

11. Bahwa dalam pasal 6 Undang – undang No. 4 Tahun 1946 tentang Hak Tanggungan menyatakan :

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

12. Berdasarkan hal tersebut di atas yang menjadi hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan adalah sebatas piutang saja, sedangkan untuk sisa hasil eksekusi jaminan tersebut harus dikembalikan kepada debitur. Sehingga tindakan TERBANTAH I tidak mengembalikan sisa hasil penjualan secara lelang kepada PEMBANTAH adalah Perbuatan Melawan Hukum karena tidak memberikan yang menjadi hak PEMBANTAH;

13. Bahwa selanjutnya PEMBANTAH tidak diberikan salinan risalah lelang untuk mendapatkan informasi yang benar dan transparan dari TERBANTAH III, sehingga tindakan TERBANTAH III adalah patut sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

14. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan: *“setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut”*

15. Perbuatan Melawan Hukum dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan yang:

- 1) Bertentangan dengan kewajibannya hukum si pelaku;
- 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan;
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian

16. Bahwa oleh karena proses lelang atas objek lelang sertifikat Hak Milik No. 1212 yang dilakukan oleh TERBANTAH I kepada TERBANTAH II adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka proses balik nama SHM No. 1212 yang dimohonkan oleh TERBANTAH III kepada TURUT TERBANTAH adalah tidak sah atau batal demi hukum, TURUT TERBANTAH harus menarik sertifikat Hak Milik No. 1212 yang telah dibalik nama;

17. Bahwa oleh karena proses lelang sertifikat Hak Milik No. 1212 dan proses balik nama sertifikat Hak Milik No. 1212 tidak sah atau batal demi hukum,

Halaman 4 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka demi hukum Permohonan Eksekusi Nomor: 1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr harus dinyatakan batal demi hukum;

18. Bahwa PARA TERBANTAH dan TURUT TERBANTAH telah jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian kepada PEMBANTAH. Adapun kerugian yang dialami oleh PEMBANTAH adalah kerugian materiil dan Imateriil yaitu sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh PEMBANTAH yaitu:

(Hasil Penjualan Objek Lelang) – (Hutang Pembantah)

Rp. 4.071.897.090 - Rp. 2.122.677.252,39 = **Rp. 1.949.219.837,6**

b. Kerugian Imateriil

Adapun kerugian yang dialami PEMBANTAH terganggunya aktivitas, pikiran mengakibatkan PEMBANTAH sakit, kehilangan nikmat hidup dan tenaga untuk menangani perkara ini sebesar **Rp 3.000.000.000**

19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka PARA TERBANTAH harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari keterlambatan pembayaran;

20. Bahwa dengan adanya dalil-dalil tersebut di atas yang berhubungan dengan TURUT TERBANTAH, maka pantas kiranya TURUT TERBANTAH untuk tunduk dan patuh atas putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Cianjur Kelas IB;

21. Bahwa untuk menjamin gugatan bantahan a quo tidak sia-sia dikemudian hari, mohon untuk Majelis Hakim meletakkan sita jaminan (*conservatoir Beslag*) atas:

sertifikat Hak Milik No. 1212 yang merupakan Objek Permohonan Eksekusi Nomor :1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr

22. Bahwa PEMBANTAH juga memohon agar putusan perkara a quo dapat dijalanka lebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*;

23. Bahwa dikarenakan PARA TERBANTAH telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar PARA TERBANTAH dihukum untuk membayar biaya yang timbul dari perkara a quo; Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PEMBANTAH mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

DALAM PROVISI:

Menerima Permohonan dan Gugatan Provisi PEMBANTAH untuk seluruhnya

Halaman 5 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Bantahan PEMBANTAH untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Permohonan Nomor :1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr.;
3. Menyatakan TERBANTAH I, TERBANTAH II, TERBANTAH III dan TURUT TERBANTAH telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan tidak sah atau batal demi hukum proses atas Objek Lelang sertifikat Hak Milik No. 1212 dan menyatakan Risalah Lelang dengan objek Sertifikat Hak Milik No. 1212 adalah tidak sah atau batal demi hukum;
5. Memerintahkan TURUT TERBANTAH untuk menarik sertifikat Hak Milik No. 1212 yang telah dibalik nama;
6. Menghukum PARA TERBANTAH secara tanggung renteng membayar kerugian materiil sebesar **Rp. 1.949.219.837,6** dan membayar kerugian imateriil sebesar Rp. 3.000.000.000;
7. Menghukum PARA TERBANTAH serta TURUT TERBANTAH untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- perhari keterlambatan pembayaran;
8. Menghukum PARA TERBANTAH dan TURUT TERBANTAH untuk patuh dan tunduk dalam putusan ini;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap:
 - Sertifikat Hak Milik No. 1212 yang merupakan Objek Permohonan Eksekusi Nomor :1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr
10. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, *verzet* maupun upaya hukum lainnya
11. Menghukum PARA TERBANTAH untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim (pengadilan) yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Pembatah, Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III, dan Terut Terbantah, masing hadir Kuasa hukumnya berdasarkan Surat Kuasah Khusus untuk itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rina



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustina, S.H., M.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Cianjur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembatah tersebut Para Terbantah selain memberikan jawaban juga memberikan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Terbantah I

1. Bahwa Sdr. SALMAN HARI HAMDANI (*in casu* PEMBANTAH) dengan persetujuan Ny. ERNAWATI selaku istri merupakan debitur yang telah memperoleh dan menikmati fasilitas kredit dari PT BANK CENTRAL ASIA TBK. (*in casu* TERBANTAH I) selaku kreditur, berupa:

- a. **Fasilitas KPR Refinancing**, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp 2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 67 yang dibuat dihadapan Notaris Dra. Sucie Amatul Qudus, SH sebagaimana diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 40 yang dibuat dihadapan Notaris Dra. Sucie Amatul Qudus, SH.

(selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit Fasilitas KPR Refinancing”)

- b. **Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran)**, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp 1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah);
- c. **Fasilitas Installment Loan** dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah)

Berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0183.030.13.000 tanggal 23 April 2013 yang terakhir diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0445/1003/0183/21 tanggal 28 Mei 2021. (selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit Fasilitas KL & IL”)

Perjanjian Kredit Fasilitas KPR Refinancing dan Perjanjian Kredit Fasilitas KL & IL secara bersama-sama disebut “PERJANJIAN KREDIT”

2. Bahwa dalam Perjanjian Kredit, telah diatur dan disepakati bersama bahwa atas pemberian fasilitas kredit tersebut, **PELAWAN selaku debitur**

Halaman 7 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



berkewajiban untuk membayar pokok utang, berikut bunga [vide Pasal 3 Perjanjian Kredit Fasilitas KPR Refinancing dan Pasal 4 Perjanjian Kredit Fasilitas KL dan IL] dengan cara mengangsur setiap bulan secara berturut-turut tanpa terputus selama jangka waktu kredit yang ditentukan dalam Pasal 3 Perjanjian Kredit Fasilitas KPR Refinancing dan Pasal 3 Perjanjian Kredit Fasilitas KL dan IL dan selain itu, PENGUGAT juga berkewajiban untuk membayar **denda** apabila lalai membayar angsuran sesuai dengan waktu dan cara yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit [vide **Pasal 5 Perjanjian Kredit KPR Refinancing dan Pasal 8 Perjanjian Kredit Fasilitas KL dan IL**].

3. Bahwa untuk menjamin kepastian pembayaran kembali atas utang sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit KPR Refinancing dan Perjanjian Kredit Fasilitas KL dan IL, maka PELAWAN menyerahkan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sebagai agunan/jaminan kredit kepada TERGUGAT I, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan jo. Sertipikat Hak Tanggungan, berupa:

a. Sebidang tanah dan bangunan **Sertipikat Hak Milik Nomor 1212 tercatat atas nama Salman Hari Hamdani (06-01-1981)** seluas 405 m² (empat ratus lima meter persegi) Surat Ukur Nomor 00033/1999 tanggal 25 Agustus 1999 terletak di Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat selanjutnya disebut "**Objek Jaminan**"
Telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (in casu TERBANTAH I) berdasarkan :

1. Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2140/2012 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 474/2012 tanggal 08-08-2012 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dra. Sucie Amatul Qudus, SH dengan nilai tanggungan sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah).
2. Hak Tanggungan Peringkat Kedua sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1295/2013 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 274/2013 tanggal 23-04-2013 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dra. Sucie Amatul Qudus, SH dengan nilai tanggungan sebesar Rp 548.668.500,- (lima ratus empat puluh delapan juta enam ratus enam puluh delapan ribu lima ratus rupiah).
3. Hak Tanggungan Peringkat Ketiga sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00095/2014 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 701/2013 tanggal 16-12-2013 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dra. Sucie Amatul Qudus, SH dengan nilai tanggungan sebesar Rp 388.831.500,- (tiga ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah).

4. Hak Tanggungan Peringkat Keempat sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02051/2014 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 172/2014 tanggal 07-05-2014 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dra. Sucie Amatul Qudus, SH dengan nilai tanggungan sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
5. Hak Tanggungan Peringkat Kelima sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02688/2016 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 160/2016 tanggal 18-11-2016 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dra. Sucie Amatul Qudus, SH dengan nilai tanggungan sebesar Rp 1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta rupiah).
6. Hak Tanggungan Peringkat Keenam sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00691/2018 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 63/2018 tanggal 27-03-2018 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dra. Sucie Amatul Qudus, SH dengan nilai tanggungan sebesar Rp 181.250.000,- (seratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (*in casu* TURUT TERBANTAH) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur, maka secara hukum **pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial** sesuai ketentuan Pasal 6 *jo*. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**"UU Hak Tanggungan"**).

4. Bahwa sejak tanggal 31 Agustus 2021, PEMBANTAH selaku debitur mulai menunggak kewajiban pembayaran angsuran utang kepada TERBANTAH I selaku kreditur, dimana mengenai adanya **kelalaian PEMBANTAH dalam membayar utang kepada TERBANTAH I faktanya juga telah diakui dan dibenarkan oleh PEMBANTAH sendiri melalui Posita angka 3 Gugatannya**, yang menyatakan demikian:

Halaman 9 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



"... Bahwa sebelumnya PEMBANTAH melakukan pembayaran sebagaimana mestinya sampai dengan pada bulan Juli 2021 mengalami kesulitan keuangan sehingga berdampak pada pembayaran cicilan pelunasan kredit tersebut."

Bahwa pengakuan PEMBANTAH di muka persidangan melalui dalil Posita angka 3 Gugatannya tersebut jelas merupakan **bukti yang sempurna** sesuai ketentuan **Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** yang menyatakan bahwa :

"Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu."

5. Bahwa atas tindakan kelalaian/wanprestasi yang dilakukan oleh PEMBANTAH, TERBANTAH I atas itikad baik telah berulang kali berupaya mengingatkan PEMBANTAH agar segera membayar tunggakan angsurannya, baik secara lisan yaitu sebagaimana **pertemuan tanggal 14 Desember 2021** antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH I, maupun secara tertulis, antara lain sebagaimana melalui 3 (tiga) Surat Peringatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUH Perdata, sebagai berikut :

- a. Surat Nomor 2998 P/OKD/2021 tanggal 01 November 2021 perihal Peringatan I (Pertama) untuk fasilitas KL dan IL
- b. Surat Nomor 013/SP/AO/CAJ/2021 tanggal 5 November 2021 perihal Peringatan I (Pertama) untuk fasilitas KPR Refinancing
- c. Surat Nomor 019/SP/AO/CAJ/2021 tanggal 30 November 2021 perihal Peringatan II (Kedua) untuk fasilitas KL dan IL
- d. Surat Nomor 020/SP/CAJ/2021 tanggal 14 Desember 2021 perihal Peringatan II (Kedua) perihal fasilitas KPR Refinancing
- e. Surat Nomor 026/SP/AO/CAJ/2021 tanggal 20 Desember 2021 perihal Peringatan III (Ketiga) untuk fasilitas KL dan IL
- f. Surat Nomor 004/SP/CAJ/2022 tanggal 24 Januari 2022 perihal Peringatan III (Ketiga) untuk fasilitas KPR Refinancing

Dalam pertemuan tanggal 14 Desember 2021 dan dalam masing-masing Surat Peringatan tersebut TERBANTAH I telah mengingatkan kepada PEMBANTAH mengenai adanya konsekuensi hukum lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan apabila tunggakan utang tidak segera diselesaikan. Namun faktanya, meskipun telah ditegur baik secara lisan dan dengan Surat Peringatan sampai sebanyak 3 (tiga) kali, PEMBANTAH tetap tidak membayar tunggakan angsurannya, sehingga kredit PEMBANTAH yang macet tersebut tidak ada kejelasan mengenai cara dan waktu penyelesaiannya.

Halaman 10 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



6. Bahwa dengan demikian terbukti **PEMBANTAH selaku debitur telah melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi)** sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 10 Perjanjian Kredit Fasilitas KPR Refinancing**, yang mengatur dan menyebutkan sebagai berikut :

- **Pasal 10.1. Perjanjian Kredit Fasilitas KPR Refinancing:**

Menyimpang dari ketentuan Pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh utang debitur kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini :

a. **Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.**

b. dst.”

- **Pasal 10.2 Perjanjian Kredit Fasilitas KPR Refinancing:**

“Apabila DEBITOR berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan DEBITOR lalai melaksanakannya, **maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITOR**, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.”

dalam **Pasal 14 Perjanjian Kredit Fasilitas KL dan IL**, yang mengatur dan menyebutkan sebagai berikut :

- **Pasal 14.1. Perjanjian Kredit Fasilitas KL dan IL:**

Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut di bawah ini merupakan Kejadian Kelalaian:

a. **Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.**

b. dst.”

- **Pasal 14.2 Perjanjian Kredit Fasilitas KL dan IL:**

“Apabila DEBITOR berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan DEBITOR lalai melaksanakannya, **maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian**



DEBITOR, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.”

Dan dengan adanya pengakuan kelalaian pembayaran utang secara tegas dari PEMBANTAH sebagaimana melalui dalil Posita Gugatan angka 3, maka terbukti sebagai sebuah fakta hukum yang tidak perlu diperdebatkan lagi bahwa PENGUGAT selaku debitur telah melakukan perbuatan kelalaian/wanprestasi terhadap TERBANTAH I selaku kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut di atas.

7. Bahwa mengingat PEMBANTAH terbukti telah melakukan cidera janji/wanprestasi berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas KL dan IL dan Perjanjian Kredit Fasilitas KPR Refinancing dan kredit PEMBANTAH telah macet selama lebih dari 1 (satu) tahun tanpa ada kejelasan mengenai cara dan waktu penyelesaiannya, maka TERBANTAH I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan telah melaksanakan haknya dengan melakukan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan dalam rangka memperoleh pembayaran atas tunggakan utang PENGUGAT yang telah macet berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan *jis.* Pasal 14.3. jo. Pasal 14.4 Perjanjian Kredit *jis.* Pasal 2 Poin 6 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

• **Pasal 6 UU Hak Tanggungan :**

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

• **Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan :**

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- ***Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau***
- *... dst”*

• **Pasal 10.2 dan Pasal 10.3 Perjanjian Kredit Fasilitas KPR Refinancing**

“ Apabila Debitur berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan debitur lalai melaksanakannya maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian debitur sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.”



Jika utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 10.2 Perjanjian Kredit maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap debitor dan/atau harta kekayaan termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap agunan berdasarkan Dokumen Agunan.

Pasal 14.3 dan Pasal 14.4 Perjanjian Kredit Fasilitas KL dan IL :

“Jika terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam pasal 14.1 Perjanjian Kredit, para pihak menyatakan tidak berlaku pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang mengatur keharusan untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian melalui Pengadilan Negeri, dan BCA berhak menyatakan Utang menjadi jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh Debitor kepada BCA tanpa memperhatikan ketentuan pembayaran utang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 Perjanjian Kredit, dengan ketentuan kewajiban-kewajiban debitor yang timbul dari Perjanjian Kredit tetap wajib dipenuhi.”

*“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.3 Perjanjian Kredit, maka **BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap DEBITOR dan/atau harta kekayaannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan / eksekusi hak-hak BCA terhadap Agunan dan/atau Penjamin berdasarkan Dokumen Agunan serta Akta Pemberian Jaminan**”*

• **Pasal 2 butir 6 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan:**

*“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, **Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:***

- a **Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,**
- b *.....dst”*

8. Bahwa sebelum melaksanakan lelang terhadap Objek Jaminan, TERBANTAH I berdasarkan itikad baik telah terlebih dulu menyampaikan surat pemberitahuan mengenai rencana pelaksanaan lelang kepada PEMBANTAH, sebagaimana melalui surat-surat sebagai berikut:

Halaman 13 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pemberitahuan atas rencana lelang I (pertama) yang dijadwalkan pada tanggal 12 Mei 2022 diberitahukan melalui Surat No. 7153/HKM/2022 tanggal 29 Maret 2022 Perihal: *Pemberitahuan Lelang Eksekusi* yang dikirimkan kepada Bapak Salman Hari Hamdani (*in casu* PEMBANTAH);
- b. Pemberitahuan atas rencana lelang II (kedua) yang dijadwalkan pada tanggal 21 September 2022 diberitahukan melalui Surat No. 7371/HKM/2022 tanggal 16 Agustus 2022 Perihal: *Pemberitahuan Lelang Eksekusi* yang dikirimkan kepada Bapak Salman Hari Hamdani (*in casu* PEMBANTAH).

Namun ternyata, meskipun telah diberitahukan tentang adanya rencana lelang terhadap Objek Jaminan, faktanya PEMBANTAH tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang kepada TERBANTAH I sehingga akhirnya rencana lelang tersebut tetap dijalankan.

9. Bahwa adapun lelang parate eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan telah dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor (*in casu* TERBANTAH II) sampai sebanyak 2 (dua) kali dengan hasil sebagai berikut:
 - a. Lelang I (Pertama) dilaksanakan pada
 - b. Lelang II (Kedua) dilaksanakan pada tanggal 21 September 2022, dengan hasil Objek Jaminan telah laku terjual kepada TERBANTAH I selaku pembeli/pemenang lelang sementara yang melakukan pembelian untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian berdasarkan Akta Pernyataan Nomor 23 tanggal 16 September 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Irina Yatti Setyadarma, S.H., di Kabupaten Cianjur, dengan harga terbentuk lelang sebesar Rp4.263.798.000,- (empat miliar dua ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah) sebagaimana tertuang dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 1726/32/2022 tanggal 21 September 2022 yang diterbitkan oleh KPKNL Bogor.
10. Adapun pembelian Objek Jaminan oleh TERBANTAH I selaku bank melalui lelang eksekusi hak tanggungan merupakan tindakan yang sah dan diperbolehkan secara hukum berdasarkan ketentuan **Pasal 14 ayat 7** Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan ("**UU Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan**") *jls.* **Pasal 12 A ayat (1)** Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan ("**UU Perbankan**") *jls.* **Pasal 79** Peraturan Menteri Keuangan No.

Halaman 14 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK No. 213/PMK.06/2020”), yang menyebutkan sebagai berikut :

• **Pasal 14 ayat 7 UU Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan jo. Pasal 12 A ayat (1) UU Perbankan**

“(1) Bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajiban kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.”

• **Pasal 79 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**

“(1) Lembaga jasa keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

(2) Dalam hal lembaga jasa keuangan akan membeli agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lembaga jasa keuangan harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akte notaris yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.

(3) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, lembaga jasa keuangan ditetapkan sebagai Pembeli.”

11. Bahwa nilai limit lelang atas Objek Jaminan telah ditetapkan dengan mengacu pada nilai Objek Jaminan menurut Laporan Penilaian Nomor Ref 00011/2.0030-00/PI/07/0064/1/I/2022 tanggal 10 Januari 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Anas Karim Rivai & Rekan selaku penilai independen, yang masih berlaku, sehingga penetapan nilai limit lelang tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1) dan (2) jls. Pasal 48 ayat (1) dan (2) jls. Pasal 49 jls. Pasal 50 ayat (1) jls. Pasal 51 PMK 213/PMK.06/2020, sehingga terbukti **penetapan nilai limit lelang tersebut tidak bertentangan dengan hukum.**

12. Bahwa mengingat **lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan sesuai dengan kaidah hukum sebagai berikut:**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 :**

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."

- **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100:**

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

13. Bahwa atas terjualnya Objek Jaminan melalui lelang, TERBANTAH I selaku kreditur telah mengirimkan Surat No. 7459/HKM/2022 tanggal 29 September 2022 Perihal: *Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan* kepada PEMBANTAH, yang isinya antara lain menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Objek Jaminan telah terjual melalui lelang tanggal 21 September 2022 dengan harga terbentuk lelang sebesar Rp4.263.798.000,00 (empat miliar dua ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah), dan **setelah dikurangi pajak dan biaya-biaya lainnya, telah diperoleh hasil bersih lelang sebesar Rp4.071.897.090,- (empat miliar tujuh puluh satu juta delapan ratus Sembilan puluh tujuh ribu Sembilan puluh rupiah)** yang seluruhnya telah digunakan untuk membayar utang PEMBANTAH kepada TERBANTAH I.
- Bahwa mengingat jumlah utang PEMBANTAH kepada TERBANTAH I per tanggal 29 September 2022 adalah sebesar Rp. 4.256.940.142,56 (empat miliar dua ratus lima puluh enam juta sembilan ratus empat puluh ribu seratus empat puluh dua koma lima enam rupiah), maka hasil bersih lelang atas Objek Jaminan tidak cukup untuk melunasi seluruh utang PENGUGAT kepada TERBANTAH I, sehingga **masih terdapat sisa kewajiban utang yang harus diselesaikan/dilunasi oleh PENGUGAT kepada TERBANTAH I yang per tanggal 29 September 2022 berjumlah sebesar Rp 185.043.052,56 (seratus delapan puluh lima juta empat puluh tiga ribu lima puluh dua koma lima enam rupiah).**

Atas masih terdapatnya sisa kewajiban utang yang harus diselesaikan/dilunasi oleh PEMBANTAH kepada TERBANTAH I yang per **per tanggal 29 September 2022 berjumlah sebesar Rp 185.043.052,56 (seratus delapan puluh lima juta empat puluh tiga ribu lima puluh dua koma lima enam rupiah)**, TERBANTAH I melalui Surat Nomor 7459/HKM/2022 tanggal 29 September 2022 Perihal: *Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan* telah menyampaikan kepada PEMBANTAH selaku debitur dapat segera melunasi sisa kewajiban

Halaman 16 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



debitur kepada BCATERBANTAH I tersebut dalam waktu 30 hari sejak tanggal surat ini. Namun sampai saat ini PEMBANTAH selaku debitur telah tidak melaksanakan kewajibannya tersebut kepada TERBANTAH I menunjukan bahwa PEMBANTAH telah tidak melaksanakan kewajibannya kepada TERBANTAH I membayar sisa kewajibannya (PEMBANTAH WANPRESTASI) dan menunjukan bahwa PEMBANTAH adalah debitur yang beritikad tidak baik sehingga tidak patut dilindungi hukum.

14. Bahwa TERBANTAH I selaku pembeli sementara menunjuk Ronald Sukanto (*in casu* TERBANTAH III) selaku pembeli tetap berdasarkan Surat Nomor 01/SPL/CAJ/2022 tanggal 29 Desember 2022. PEMBANTAH dengan TERBANTAH I telah mengikatkan diri dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang ditandatangani PEMBANTAH dan istrinya selaku Pemberi Hak Tanggungan dan ditandatangani TERBANTAH I melalui karyawannya selaku Penerima Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 2 poin 13 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), telah menentukan demikian:

- **Pasal 2 poin 13 APHT**

“Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata seluas-luasnya.”

Selanjutnya TERBANTAH I sebagaimana diuraikan pada angka 9 di atas telah melaksanakan lelang parate eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor (*in casu* TERBANTAH II) dan telah menunjuk Ronald Sukanto selaku Pembeli, sehingga sesuai janji PENGUGAT dalam Pasal 2 poin 13 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) **seharusnya PENGUGAT segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan** kepada TERBANTAH I atau pihak yang ditunjuk oleh TERBANTAH I agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata seluas-luasnya. Namun faktanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMBANTAH tidak segera mengosongkan Objek Jaminan dan selanjutnya menyerahkannya kepada TERBANTAH III selaku pembeli.

15. Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan fakta hukum sebagai berikut:

- PEMBANTAH merupakan debitur yang telah wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban pembayaran utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kredit;
- TERBANTAH I merupakan kreditur yang telah dirugikan atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PEMBANTAH;
- Tindakan TERBANTAH I yang melaksanakan lelang parate eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan untuk memperoleh pembayaran atas tunggakan utang PEMBANTAH adalah sah menurut hukum berdasarkan ketentuan Pasal 6 *jis.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan *jis.* Pasal 14 Perjanjian Kredit *jis.* Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
- Penetapan nilai limit lelang atas Objek Jaminan telah dilakukan dengan mengacu pada nilai Objek Jaminan menurut Laporan Penilaian dari KJPP Anas Karim Rivai & Rekan selaku penilai independen, yang masih berlaku, sehingga penetapan nilai limit lelang tersebut terbukti sudah ditetapkan sesuai dengan ketentuan hukum dalam PMK 213/PMK.06/2020.
- Tindakan PEMBANTAH yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada TERBANTAH I membayar sisa kewajiban utang sebesar sebesar Rp 185.043.052,56 (seratus delapan puluh lima juta empat puluh tiga ribu lima puluh dua koma lima enam rupiah), TERBANTAH I melalui Surat Nomor 7459/HKM/2022 tanggal 29 September 2022 Perihal: *Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan* yang telah TERBANTAH I kirimkan kepada PEMBANTAH menunjukan bahwa PEMBANTAH tidak melaksanakan kewajibannya kepada TERBANTAH I dan wajib membayar sisa utang (PENGGUGAT WANPRESTASI) dan menunjukan bahwa PEMBANTAH adalah debitur yang beritikad tidak baik sehingga tidak patut dilindungi hukum.

Demikian Pendahuluan yang dapat TERBANTAH I sampaikan, dan selanjutnya TERBANTAH I akan menanggapi dalil-dalil gugatan PEMBANTAH sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORCIUM)

Halaman 18 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



16. Bahwa PEMBANTAH mengajukan gugatan bantahan ini dengan banyak mendalilkan terkait Perjanjian Kredit yang dilakukan antara Salman Hari Hamdani dengan persetujuan istrinya yaitu **ERNAWATI** dengan TERBANTAH I.

Sebagaimana Gugatan Bantahan PEMBANTAH angka 17 halaman 4 memuat:

"Bahwa oleh karena proses lelang sertifikat Hak Milik No. 1212 dan proses balik nama sertifikat Hak Milik No. 1212 tidak sah atau batal demi hukum maka demi hukum Permohonan Eksekusi Nomor; 1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr harus dinyatakan batal demi hukum"

Berdasarkan uraian di atas, bahwa objek Hak Milik No. 1212 adalah harta bersama dari PEMBANTAH dan ERNAWATI selaku istri dimana hal ini dibuktikan dengan ikut sertanya ERNAWATI membubuhkan tanda tangan di Perjanjian Kredit Fasilitas KPR Refinancing dan APHT sebagaimana dalam uraian PENDAHULUAN angka 1 s.d. 3. Oleh karena itu, ERNAWATI **HARUS DITARIK MENJADI SALAH SATU PIHAK** dalam perkara *aquo* karena masih ada kepentingan langsung dengan objek perkara baik sebagai PEMBANTAH atau TURUT TERBANTAH.

Berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 :

" Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "plurium litis consorsium" sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima"

Berdasarkan uraian di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* gugatan bantahan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Dalil-dalil Gugatan Bantahan Tidak Mencerminkan Bantahan Terhadap Suatu Perintah Pengadilan

17. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan pada GUGATAN *aquo* diregister sebagai suatu Gugatan Bantahan. Bantahan atau Perlawanan sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR mengatur sebagai berikut :

"Perlawanan terhadap menjalankan keputusan, juga yang dibuat oleh orang lain dengan sebab menyatakan bahwa barang yang disita itu milik mutlaknya,

Halaman 19 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



bersama sekalian perselisihan mengenai upaya paksa yang diperintahkan, hendaklah dihadapkan kepada dan diputuskan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya hal menjalankan keputusan itu berlaku”

Oleh karena itu, upaya bantahan atau perlawanan ini diajukan terhadap upaya paksa yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cianjur terhadap PEMBANTAH. Sedangkan dalam uraian gugatan disebutkan bahwa dasar-dasar gugatan bantahan sebagaimana angka 1 halaman 2 GUGATAN dan angka 12 halaman 4 pada pokoknya **berkaitan dengan kredit antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH I.**

Sedangkan dalil angka 14 halaman 4 s.d. 18 halaman 5 pada pokoknya **berkaitan dengan lelang jaminan yang dilakukan oleh TERBANTAH I melalui TERBANTAH II dan dalil terkait pasal 1365 KUH Perdata.**

Sedangkan pokok gugatan bantahan/perlawanan adalah upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan yang **sama sekali tidak didalilkan dalam gugatan bantahan ini.**

Oleh sebab itu gugatan BANTAHAN ini keliru dalil-dalilnya dan sepatutnya dinyatakan Gugatan dinyatakan kabur (*obscuur libel*) dan gugatan bantahan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

GUGATAN DALUWARSA

18. Bahwa PEMBANTAH mengajukan GUGATAN BANTAHAN terhadap Penetapan Perkara Nomor 1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr. Sedangkan berdasarkan Penetapan Nomor 1/Pdt.Eks/2023/PN.Cjr PEMBANTAH telah ditegur untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 17 Juli 2023.

Berdasarkan Pasal 129 HIR ayat (2) diatur :

“Jika pemberitahuan keputusan itu berlaku kepada terhukum sendiri, maka perlawanan boleh diterima dalam empat belas hari sesudah pemberitahuan itu. Kalau keputusan itu diberitahukan tidak kepada terhukum , maka perlawanan boleh diterima sampai dengan hari kedelapan sesudah teguran termaksud dalam pasal 196, atau dalam hal tidak menghadap sesudah dipanggil dengan patut, sampai dengan hari kedelapan sesudah dijalankan surat perintah ketua yang tersebut dalam pasal 197.”

Sedangkan gugatan ini diajukan pada September 2023, sehingga sudah melampaui tenggang waktu pengajuan perlawanan terhadap Penetapan Nomor 1/Pdt.Eks/2023/PN.Cjr, oleh karena itu sudah sepatutnya Gugatan

Halaman 20 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Bantahan ini ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo*.

DALAM POKOK PERKARA

19. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian Pendahuluan dan Eksepsi di atas secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERBANTAH I dalam Pokok Perkara ini.

20. Bahwa TERBANTAH I menolak seluruh dalil-dalil gugatan PEMBANTAH, kecuali hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.

PEMBANTAH MENAKUI TERIKAT PERJANJIAN KREDIT DAN MENYERAHKAN SHM No. 1212 SEBAGAI JAMINAN KEPADA TERBANTAH I

21. Bahwa PEMBANTAH sebagaimana butir 1 dan 2 halaman 2 GUGATAN **MENAKUI** memiliki kredit pada TERBANTAH I dan menyerahkan jaminan sebagaimana SHM No. 1212 yang diuraikan pada bagian PENDAHULUAN angka 1 dan 3. Namun, dalil tersebut **TIDAK LENGKAP** dan akan dibuktikan oleh TERBANTAH I pada saat pembuktian. Oleh karena itu, dalil ini sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo*.

PEMBANTAH MENAKUI TELAH LALAI DALAM MEMBAYAR KREDIT KEPADA TERBANTAH I

22. Bahwa dalil dalam GUGATAN PEMBANTAH angka 3 s.d. 5 pada pokoknya mengakui :

- PEMBANTAH telah lalai dalam melakukan pembayaran cicilan utang dan telah mendapatkan Surat Peringatan dari TERBANTAH I.
- PEMBANTAH telah masuk kategori kolektibilitas 5

Pengakuan PEMBANTAH di muka persidangan melalui dalil Posita angka 3 s.d. 5 Gugatannya tersebut jelas merupakan **bukti yang sempurna** sesuai ketentuan **Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** yang menyatakan bahwa : “*Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu.*”

PEMBANTAH BERHAK UNTUK TETAP MEMBEBAK BUNGA DAN DENDA KEPADA TERBANTAH I MESKIPUN DALAM KONDISI KREDIT MACET

23. Bahwa TERBANTAH I menolak dengan tegas dalil GUGATAN PEMBANTAH angka 6 halaman 3 yang berbunyi :

Halaman 21 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



*"Bahwa outstanding utang TERBANTAH pada angka 4 diatas semestinya tidak bertambah lagi, baik dengan **utang pokok maupun berikut bunga dan denda**, hal tersebut bedasarkan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2899 K/Pdt/1994 tanggal 15 Februari 1996, yang pada pokoknya sebagai berikut :*

"Bank yang sudah menyatakan suatu kredit macet, maka sejak saat itu kredit harus berstatus a quo dan tidak diperkenankan lagi dengan menambah bunga"

Bahwa terkait bunga dan denda tersebut **DIPERJANJIKAN di PERJANJIAN KREDIT**. Sebagaimana Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

Sedangkan Pasal 1767 KUH Perdata mengatur sebagai berikut :

"Bunga yang diperjanjikan dalam perjanjian boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang oleh undang-undang. Besarnya bunga yang diperjanjikan dalam perjanjian harus ditetapkan secara tertulis"

Sedangkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan ("**UU Perbankan**") yang menyatakan: **Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga;**

Berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, Pasal 1767 KUH Perdata juncto Sedangkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan bahwa BUNGA diperjanjikan dalam pemberian kredit di Bank.

Sedangkan mengapa saat kredit sudah macet tapi dikenakan bunga dan denda, hal tersebut adalah **SAH** sepanjang diperjanjikan dalam kredit sebagai berikut :

- Perjanjian Kredit Fasilitas KPR Refinancing

Pasal 3.1.

Atas Fasilitas Kredit tersebut di atas, Debitor wajib membayar bunga dengan suku bunga sebagai berikut :

Halaman 22 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk Fasilitas KPR sebesar 8.00% (delapan prosen) per tahun yang dihitung dari jumlah Fasilitas Kredit yang telah ditarik dan belum dibayar kembali oleh Debitor...dst

Pasal 3.2

Suku bunga tersebut dalam pasal 3.1. berlaku secara tetap (*fixed*) selama 55 (lima puluh lima bulan) pertama sejak tanggal penarikan Fasilitas Kredit. Selanjutnya BCA berhak untuk melakukan peninjauan/perubahan suku bunga setiap 6 (enam) bulan sesuai dengan perkembangan moneter.

Pasal 5.2

Dalam hal terjadi perubahan suku bunga dan/atau pembayaran kembali yang dipercepat dan/atau keterlambatan pembayaran BCA akan memperhitungkan kembali jumlah angsuran pokok dan bunga yang wajib dibayar Debitor kepada BCA.

Pasal 5.4

Atas setiap keterlambatan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga sesuai jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam pasal ini, Debitor dikenakan **denda** sebesar 0.133% (nol koma seratus tiga puluh tiga prosen) per hari atas jumlah yang terlambat dibayar tersebut. **Denda tersebut wajib dibayar secara sekaligus lunas secara tunai bersamaan dengan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang tertunggak.**

BCA Berhak setiap waktu untuk mengubah besarnya denda tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.

- **Perjanjian Kredit Fasilitas KL dan IL**

Pasal 1

"Utang" berarti jumlah uang yang terutang oleh DEBITOR kepada BCA berdasarkan Perjanjian Kredit, yang meliputi jumlah **utang pokok, bunga, denda, biaya** dan/atau kewajiban-kewajiban lain berdasarkan Perjanjian Kredit.

Pasal 4.1

DEBITOR wajib membayar bunga sebesar :

a.....

Pasal 8

Jika DEBITOR lalai membayar Utang pada tanggal jatuh waktunya, maka DEBITOR dikenakan **denda** sebesar 0.017% (nol koma nol tujuh belas prosen) per hari atas jumlah yang lalai dibayar tersebut, yang akan dihitung secara harian atas dasar pembagi tetap 360 (tiga ratus enam puluh) hari dalam setahun.

Halaman 23 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu, perhitungan bunga dan denda diperjanjikan antara PEMBANTAH dan TERBANTAH I sampai dilunasinya seluruh utang.

Selain itu, dalil PEMBANTAH keliru jika menyebutkan adanya penambahan pokok utang karena tidak ada perubahan Perjanjian setelah kondisi nasabah macet. Selain itu dalam *e-book* Himpunan Yurisprudensi Mahkamah Agung Sampai Dengan Tahun 2018 Edisi Pertama yang diterbitkan Biro Hukum dan Humas Badan Urusan Administrasi Mahkamah Agung RI Juncto Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 185/KMA/SK/VII/2020 tentang Pemberlakuan Buku Himpunan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 30 Juli 2020, *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2899 K/Pdt/1994 tanggal 15 Februari 1996* **TIDAK TERDAPAT SEBAGAI YURISPRUDENSI YANG BERLAKU DI INDONESIA**, oleh karena itu, *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2899 K/Pdt/1994 tanggal 15 Februari 1996* **TIDAK BERLAKU SEBAGAI SUMBER HUKUM.**

DALIL PERMINTAAN PENGEMBALIAN SISA HASIL LELANG TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN DARI PERHITUNGAN YANG KELIRU

24. Bahwa TERBANTAH menolak keras dalil angka 7 s.d. 10 halaman 3 yang pada pokoknya menganggap jumlah nilai utang PEMBANTAH hanya sebesar Rp 2.122.677.252,39 dan nilai lelang agunan sebesar Rp 4.071.897.090 sehingga terdapat sisa hasil lelang sebesar Rp 1.949.219.837,6.

Hal ini merupakan dalil yang keliru karena perhitungan dan informasi mengenai jumlah *outstanding* dari PEMBANTAH sudah diinformasikan kepada PEMBANTAH sebagaimana uraian di bagian PENDAHULUAN angka 5 dan angka 13.

Hal ini akan dibuktikan oleh TERBANTAH I pada saat PEMBUKTIAN nantinya. Oleh karena itu, sudah sepatutnya dalil ini ditolak oleh Majelis Hakim yang memutus perkara *aquo*.

DALIL PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN KERUGIAN PEMBANTAH TIDAK BERDASAR HUKUM

25. Bahwa TERBANTAH I menolak dengan keras dalil PEMBANTAH angka 14 s.d. 18 yang pada pokoknya menganggap TERBANTAH I melakukan perbuatan melawan hukum kepada PEMBANTAH.

PEMBANTAH sebagai pihak yang mengajukan gugatan dan mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum secara hukum seharusnya memaparkan secara terang dan jelas dalam Posita gugatannya mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam perkara *aquo* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata (*vide* “Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 24 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



(Pendekatan Kontemporer) karangan Munir Fuady, S.H., M.H., L.L.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti Tahun 2002, halaman 10/13”), yaitu :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. **Perbuatan tersebut melawan hukum**, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goedezeden), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu ada unsur kesengajaan, atau ada unsur kelalaian (negligence, culpa), dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (recht vaar digingsgrond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Sedangkan dalam gugatan *aquo*, terbukti bahwa PEMBANTAH hanya dapat mendalilkan saja bahwa TERBANTAH I melakukan perbuatan melawan hukum, namun PEMBANTAH tidak mampu menyebutkan ketentuan hukum apa yang dilanggar.

Adapun dengan tidak disebutkan dan/atau dijelaskannya ketentuan atau kewajiban hukum apa yang dilanggar sehubungan dengan dilakukannya perbuatan yang dipermasalahkan tersebut telah membuktikan secara jelas bahwa dalil-dalil PEMBANTAH mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERBANTAH I **diajukan tanpa dasar hukum yang jelas dan hanya didasarkan pada asumsi pribadi PENGUGAT saja, sehingga gugatan perbuatan melawan hukum *aquo* menjadi tidak jelas/kabur.**

Selain itu, konsekuensi hukum dari suatu perbuatan melawan hukum seharusnya adalah penggantian kerugian sebagaimana diatur dalam **Pasal 1365 KUHPerdara**, yang menyebutkan: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

PEMBANTAH dalam Petitum Gugatan jelas TIDAK DAPAT membuktikan bahwa gugatan perbuatan melawan hukum *aquo* memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana terkandung dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu terkait adanya “kerugian” dan “hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian” sebagaimana kaidah hukum yang terkandung

Halaman 25 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 842 K/Pdt/1986 Tanggal 23 Desember 1987, yang menyatakan sebagai berikut :

“Dalam hal perbuatan melawan hukum hendaknya diperhatikan bahwa kerugian merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum, kalau kerugian tidak terbukti maka tidak ada perbuatan melawan hukum.”

Dengan demikian terbukti gugatan aquo tidak disusun secara jelas dan cermat karena dasar hukum gugatan aquo tidak jelas dan tidak sejalan dengan Petitum yang diajukan, sehingga layak dan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALIL PERMINTAAN UANG PAKSA (DWANGSOM), SITA JAMINAN, DAN PUTUSAN SERTA MERTA TIDAK BERALASAN HUKUM

26. TERBANTAH I menolak secara tegas pula permohonan PEMBANTAH angka 19 halaman 5 perihal permohonan uang paksa (*dwangsom*) juncto petitum angka 7, mengingat dalam gugatan *aquo* terdapat tuntutan PEMBANTAH dalam bentuk pembayaran uang berupa ganti rugi materiil sebesar Rp 1.949.219.837,6,- (satu miliar Sembilan ratus empat puluh Sembilan juta dua ratis Sembilan belas ribu delapan ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah) dan inmateriil sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah), sehingga tuntutan uang paksa (*dwangsom*) secara hukum patut untuk ditolak berdasarkan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 606a Wetboek op de Burgelijke rechtvordering (Rv) yang menyatakan:

“Sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukum untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak mematuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa “

Berdasarkan uraian di atas sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkanan memutuskan menolak permohonan uang paksa (*dwangsom*) dari PEMBANTAH.

27. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PEMBANTAH sebagaimana dalil angka 21 halaman 5 juncto petitum angka 9 tidak memenuhi alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 HIR yaitu adanya persangkaan yang beralasan.

Berdasarkan uraian di atas sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkanan memutuskan menolak sita jaminan dari PEMBANTAH.

Halaman 26 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



28. Bahwa permohonan putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang diajukan PEMBANTAH sebagaimana dalil angka 22 halaman 5 juncto petitum angka 1o tidak berdasar untuk dikabulkan, karena dalil-dalil PEMBANTAH dalam gugatan *aquo* seluruhnya tidak didasarkan atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 180 ayat (1) HIR dan Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisional.**

Pasal 180 HIR ayat (1) :

".....maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula didalam perselisihan tentang hak milik."

Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisional :

"Selanjutnya, Mahkamah Agung, memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. **Gugatan didasarkan pada bukti otentik** atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok Gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono gini*) setelah putusan mengenai Gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya Gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;

Halaman 27 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok Gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai *Bezitrecht*.”

Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisional, berbunyi sebagai berikut :

“....., sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara Serta Merta hendaknya berhati-hati dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisional terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tersebut.

Bahwa setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam **angka 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil** yang menyebutkan :

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa Jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta.”

Dengan demikian permohonan Putusan serta Merta tersebut tidak memenuhi ketentuan butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapatlah diketahui secara jelas bahwa sesungguhnya permohonan PEMBANTAH tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), sama sekali tidak memenuhi **ketentuan Pasal 180 HIR, tidak memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 03/2000 tertanggal 21 Juni 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001**. Oleh karena itu permohonan tersebut tidak layak untuk dipertimbangkan dan harus ditolak.

Halaman 28 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka TERBANTAH I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat pada Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERBANTAH I;
2. Menyatakan gugatan PEMBANTAH tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaring*);
3. Menghukum PEMBANTAH untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PEMBANTAH untuk seluruhnya;
2. Menghukum PEMBANTAH untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Aex Aquo et Bono*).

Jawaban Terbantah II

I. PENDAHULUAN.

1. Bahwa Terbantah II dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terbantah II.
2. Bahwa Terbantah II sampaikan, objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah sebidang tanah dan bangunan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 1212 atas nama Salman Hari Hamdani seluas 405 m² yang menjadi jaminan atas perjanjian kredit antara PT. Bank Central Asia, Tbk. *in casu* Terbantah I selaku Kreditur dan Salman Hari Hamdani *in casu* Pembantah selaku Debitur.
3. Bahwa Pembantah dalam gugatannya mendalilkan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terbantah II merupakan perbuatan melawan hukum sehingga Risalah Lelang dengan objek SHM No. 1212 adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena:
 - a. Terbantah II tidak memberikan salinan Risalah Lelang atas SHM No. 1212 kepada Pembantah yang sebagai pihak Termohon Lelang yang berhak mendapatkan informasi yang benar dan transparan.

Halaman 29 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Terbantah I tidak mengembalikan sisa hasil penjualan secara lelang kepada Pembantah.
 4. Bahwa Terbantah II membantah dengan tegas dalil-dalil tersebut di atas, karena:
 - a. Mengacu pada ketentuan Pasal 94 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Lelang"), isi minuta Risalah Lelang hanya dapat diperlihatkan/dibacakan kepada pihak yang berkepentingan langsung yaitu Penjual, Pembeli/ahli warisnya/orang yang memperoleh hak dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam perkara *a quo*, Pembantah selaku Debitur tidak termasuk dalam salah satu pihak yang dapat diperlihatkan/diberikan salinan Risalah Lelang sehingga dalil Pembantah merupakan dalil yang tidak berdasar hukum.
 - b. Setelah lelang dilaksanakan, hasil penjualan lelang bersih diserahkan kepada Penjual *in casu* Terbantah I dan oleh karenanya adalah dalil yang keliru apabila Pembantah menuntut Terbantah II untuk turut bertanggungjawab terkait pengembalian sisa hasil lelang yang menurut Pembantah belum diberikan oleh Terbantah I.
 5. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek perkara adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT), *Vendureglement*, dan PMK Lelang. Adapun dalam lelang yang dilaksanakan pada 21 September 2022 tersebut, objek lelang yaitu SHM No. 1212 a.n. Salman Hari Hamdani seluas 405 m² telah laku terjual kepada kuasa dari PT. Bank Central Asia yaitu Sony Taufan dengan harga lelang sebesar Rp4.263.798.000,00 (empat miliar dua ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah), dan kemudian berdasarkan Surat No. 01/SPL/CAI/2022 tanggal 29 September 2022 dari PT. Bank Central Asia Tbk *in casu* Terbantah I, Sdr. Ronald Sukamto *in casu* Terbantah III ditunjuk sebagai pembeli sebenarnya.

II. DALAM PROVISI.

Bahwa setelah membaca dan meneliti gugatan *a quo*, Pembantah mengajukan tuntutan provisi akan tetapi tidak menguraikan posita dan petitum dalam Provisi dan justru memuat keseluruhan tuntutan dalam petitum

Halaman 30 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



dalam Pokok Perkara, sehingga Terbantah II hanya akan menanggapi hal-hal yang dituntut dalam Pokok Perkara.

Bahwa sekalipun demikian Terbantah II menyatakan dengan tegas menolak seluruh tuntutan provisi yang diajukan oleh Pembantah karena merupakan dalil yang tidak berdasar hukum, dengan alasan-alasan yang akan disampaikan Terbantah II dalam Pokok Perkara.

III. DALAM EKSEPSI.

A. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (*Error in Persona*).

1. Bahwa terjadinya proses lelang atas objek gugatan *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT Nomor: 7275/HKM/2022 tanggal 06 Juli 2022 dari PT. Bank Central Asia Tbk *in casu* Terbantah I yang merupakan Kreditur dalam Perjanjian Kredit Nomor: 0183.030.13.000 tanggal 24 April 2013 berikut addendum-addendumnya.
2. Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan tertanggal 06 Juli 2022, dan sesuai angka 5 Surat Pernyataan *a quo* berbunyi:

Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan sesuai butir 1 di atas, PT. Bank Central Asia Tbk. selaku Kreditur bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari serta membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dan PT. Balai Lelang Surya dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa, baik sekarang maupun dikemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat adanya kesalahan/pelanggaran hukum dalam pemberian kredit dan pengikatan jaminan (Pembebanan Hak Tanggungan).

Bahwa pernyataan tersebut bersesuaian dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l PMK Lelang yang mengatur:

“Penjual bertanggung jawab terhadap:

Gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.”

Halaman 31 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Oleh sebab itu tindakan Pembantah yang melibatkan KPKNL Bogor sebagai pihak Terbantah II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasar hukum.
4. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila KPKNL Bogor masih tetap ditarik dalam perkara *a quo* maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Terbantah II dan mengeluarkan KPKNL Bogor sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

B. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)

1. Bahwa Pembantah dalam angka 10 dan 16 posita gugatan mendalilkan sebagai berikut:
 - "10. Bahwa setelah dilakukan pelelangan yang dimenangkan oleh TERBANTAH III dengan harga sebesar Rp4.071.897,090,00 (empat miliar tujuh puluh satu juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan puluh rupiah) tetapi TERBANTAH I tidak mengembalikan sisa hasil penjualan lelang tersebut kepada PEMBANTAH;
 16. Bahwa oleh karena proses lelang atas objek lelang Sertifikat Hak Milik No. 1212 yang dilakukan oleh TERBANTAH I kepada TERBANTAH II adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka proses balik nama SHM No. 1212 yang dimohonkan oleh TERBANTAH III kepada TURUT TERBANTAH adalah tidak sah atau batal demi hukum, TURUT TERBANTAH harus menarik Sertifikat Hak Milik No. 1212 yang telah dibalik nama;"
2. Bahwa Terbantah II berpendapat kedua dalil tersebut saling bertentangan sehingga mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi kabur/tidak jelas, karena dalam angka 10 posita Pembantah mengakui pelelangan atas objek gugatan *a quo* dan kemudian meminta agar sisa hasil penjualan lelang tersebut untuk dikembalikan oleh Terbantah I

Halaman 32 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



kepada Pembantah, sedangkan pada angka 16 Pembantah tiba-tiba mendalilkan lelang tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum.

3. Bahwa demikian juga Pembantah dalam angka 4 petitum gugatan *a quo* pada pokoknya memohonkan kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah dan batal demi hukum proses lelang atas SHM No. 1212 *in casu* objek gugatan, sedangkan sebagaimana diuraikan di angka 10 posita gugatan Pembantah mengakui lelang atas objek gugatan dan meminta pengembalian sisa hasil lelang.
4. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal. 66): "*Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi diantaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil sehingga Gugatan dianggap kabur (obscuur libel) ..., oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima*".
5. Bahwa pendapat tersebut bersesuaian dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982, yang memuat pertimbangan: "...*karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*".
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan dikaitkan dengan dalil-dalil posita dan petitum Pembantah yang saling bertentangan tersebut, maka Terbantah II berpendapat gugatan *a quo* adalah gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) dan oleh karenanya patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

IV. DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa Terbantah II dengan tegas menolak seluruh dalil Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terbantah II pada Jawaban dalam Pokok Perkara ini. Adapun semua yang tertuang pada Jawaban dalam Provisi dan Eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan pada Jawaban dalam Pokok Perkara ini.

A. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit.

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Pembantah, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Pembantah maka sejatinya

Halaman 33 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



permasalahan *a quo* adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Pembantah.

2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor: 0183.030.13.000 tanggal 23 April 2013 adalah PT. Bank Central Asia Tbk. *in casu* Terbantah I selaku selaku Debitur dan Salman Hari Hamdani *in casu* Pembantah selaku Debitur dengan objek jaminan berupa SHM No. 1212 seluas 405 m² atas nama Salman Hari Hamdani, elanjutnya disebut objek gugatan.
3. Bahwa kemudian dalam pelaksanaannya Pembantah tidak menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Terbantah I sehingga Terbantah I memberikan peringatan-peringatan melalui:
 - (1) Surat No. 013/SP/AO/CAJ/2021 tanggal 5 November 2021 perihal Peringatan I (Pertama);
 - (2) Surat No. 020/SP/CAJ/2021 tanggal 14 Desember 2021 perihal Peringatan II (Kedua); dan
 - (3) Surat No. 026/SP/AO/CAJ/2021 tanggal 20 Desember 2021 perihal Peringatan III (Ketiga).
4. Bahwa sekalipun telah menerima peringatan-peringatan tersebut, faktanya sebagaimana diakui Pembantah pada angka 5 posita gugatan *a quo*, Pembantah tetap tidak melunasi hutangnya kepada pihak Kreditur *in casu* Terbantah I. Hal tersebut jelas membuktikan Pembantah telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian *a quo* (1238 KUHPerduta) dan oleh karenanya Terbantah I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Pembantah sebagai bentuk tanggung jawab Pembantah sebagaimana pula yang telah disepakati dalam Perjanjian.
5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya Perjanjian, secara umum perlu dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut (Pasal 1338 KUHPerduta).
6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Pembantah berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kemudian menarasikan dirinya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan

Halaman 34 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



iktikad tidak baik dari Pembantah yang tidak mau bertanggung jawab atas perbuatan wanprestasi yang dilakukannya atas Perjanjian Kredit dimana Pembantah secara sadar menandatangani dan menyetujuinya.

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut dan oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Pembantah telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi peraturan perundang-undangan tentang Perjanjian dan Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Pembantah tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

B. Objek Gugatan adalah Jaminan Kredit yang Telah Diikat Hak Tanggungan.

1. Bahwa objek gugatan *a quo* yang dilelang melalui KPKNL Bogor *in casu* Terbantah II berdasarkan permohonan Terbantah I adalah objek yang dijadikan jaminan kredit Pembantah kepada Terbantah I, dimana terhadap objek jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan yaitu:
 - (1) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 2140/2012, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2012 tanggal 08 Agustus 2012;
 - (2) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 1295/2013, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 274/2013 tanggal 23 April 2013;
 - (3) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 00095/2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 701/2013 tanggal 16 Desember 2013;
 - (4) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat IV (Keempat) No. 02051/2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 172/2014 tanggal 07 Mei 2014;
 - (5) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat V (Kelima) No. 02688/2016, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 160/2016 tanggal 18 November 2016;
 - (6) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat 6 No. 00691/2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 63/2018 tanggal 27 Maret 2018.
2. Bahwa dengan pengikatan Hak Tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang

Halaman 35 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit Hak Tanggungan, sehingga tidak ada alasan bagi para pihak untuk melanggarnya.

3. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan Pembantah atas Perjanjian *a quo*, maka Terbantah I selaku Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT yang berbunyi "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".
4. Bahwa lebih lanjut dalam penjelasan Pasal 14 UU HT, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "***Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa***" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, sehingga apabila Debitur cidera janji maka siap dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
5. Bahwa kemudian Pasal 20 ayat (1) UU HT mengatur sebagai berikut:
"*Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*
a. Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),..."
6. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, jelas merupakan suatu tindakan yang berdasar hukum bagi Terbantah I selaku Pemegang Hak Tanggungan atas objek jaminan untuk mengajukan permohonan pelaksanaan lelang kepada Terbantah II sebagai Kantor Lelang Negara guna pelunasan piutang Debiturnya *in casu* Pembantah.
7. Bahwa dengan demikian tidak terbantahkan lagi proses pelaksanaan lelang atas objek gugatan *a quo* adalah tindakan yang sah dan

Halaman 36 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



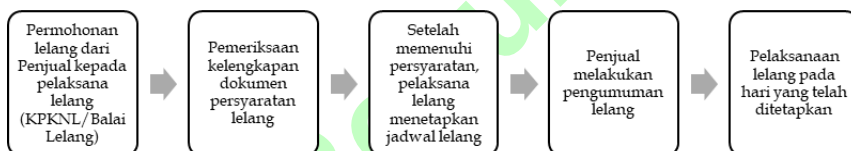
berdasar hukum karena dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. Kedudukan KPKNL Bogor sebagai Perantara Lelang.

1. Bahwa dalam skema pelaksanaan lelang yang diatur dalam PMK Lelang, kedudukan KPKNL adalah selaku instansi pemerintah yang menjadi perantara lelang dalam hal terdapat permohonan lelang dari Pemohon Lelang/Penjual untuk menjual suatu objek lelang.
2. Bahwa ketentuan Pasal 11 PMK Lelang mengatur "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*". Hal tersebut berarti sepanjang Pemohon Lelang/Penjual melengkapi dokumen persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka KPKNL tidak boleh menolak permohonan tersebut.
3. Bahwa mengacu pada ketentuan tersebut jelas sekali lagi Terbantah II merasa perlu menegaskan kedudukan KPKNL *in casu* Terbantah II hanya bertindak sebagai perantara yang melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sepanjang permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
4. Bahwa dengan demikian sebagaimana telah disampaikan dalam eksepsi tentang gugatan salah pihak (*Error in Persona*), KPKNL Bogor *in casu* Terbantah II tidak dapat dimintai pertanggungjawaban terkait lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan.

D. Uraian Prosedur Lelang.

1. Bahwa dapat Terbantah II tegaskan, pelaksanaan lelang atas objek gugatan *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PMK Lelang. Adapun skema pelaksanaan lelang tersebut secara ringkas dapat digambarkan sebagai berikut:



2. Bahwa dikaitkan dengan perkara *a quo*, dapat Terbantah II sampaikan rangkaian prosedur pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* adalah sebagai berikut:

Halaman 37 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



- 2.1. Penjual *in casu* Terbantah I mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Bogor *in casu* Terbantah II melalui Surat Nomor: 7275/HKM/2022 tanggal 06 Juli 2022 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT.
- 2.2. Terbantah II melakukan penelitian kelengkapan berkas permohonan lelang *a quo*, dan setelah dinyatakan lengkap secara administrasi dan benar secara formal maka berdasarkan ketentuan Pasal 11 PMK Lelang Terbantah II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Oleh sebab itu kemudian Terbantah II selaku pelaksana lelang menetapkan jadwal lelang melalui Surat Nomor: S-3298/KNL.0803/2022 tanggal 12 Agustus 2022.
- 2.3. Penjual *in casu* Terbantah I melakukan pengumuman lelang melalui Selebaran tertanggal 23 Agustus 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Radar Cianjur tanggal 07 September 2022.
- 2.4. Atas objek yang dimohonkan lelang oleh Terbantah I tersebut *in casu* objek gugatan *a quo*, juga telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 73591/2022 tanggal 14 September 2022.
- 2.5. Selanjutnya sesuai dengan waktu yang dijadwalkan, lelang dilaksanakan pada tanggal 21 September 2022 dan dalam lelang tersebut objek laku terjual kepada kuasa dari PT. Bank Central Asia yaitu Sony Taufan dengan harga lelang sebesar Rp4.263.798.000,00 (empat miliar dua ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah), dan kemudian berdasarkan Surat No. 01/SPL/CAI/2022 tanggal 29 September 2022 dari PT. Bank Central Asia Tbk *in casu* Terbantah I, Sdr. Ronald Sukanto *in casu* Terbantah III ditunjuk sebagai pembeli sebenarnya.
3. Bahwa berdasarkan uraian di atas, merupakan suatu hal jelas dan terang bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur lelang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait lelang.
4. Bahwa dapat Terbantah II sampaikan, terjualnya objek kepada kuasa yang mewakili Kreditur dan selanjutnya menunjuk pihak lain sebagai

Halaman 38 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



pembeli merupakan hal yang berdasar hukum karena pengaturan Pasal 79 PMK Lelang memperbolehkan Lembaga Jasa Keuangan sebagai Kreditur untuk membeli agunannya sendiri dalam pelaksanaan lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

E. Tanggapan terhadap Dalil-dalil Pembantah.

1. Pembantah bukanlah pihak yang berkapasitas untuk mendapatkan salinan Risalah Lelang.

- a. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil Pembantah dalam dalil posita angka 9 gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan Terbantah II melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan salinan Risalah Lelang untuk mendapatkan informasi yang benar dan transparan.
- b. Bahwa Risalah Lelang merupakan Akta Otentik yang sah dan bukan merupakan dokumen yang dapat diperlihatkan kepada siapa saja. Oleh sebab terkait dengan salinan Risalah Lelang, Pasal 93 ayat (1) dan ayat (2) jo Pasal 94 PMK Lelang mengatur sebagai berikut

Pasal 93

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse yang autentik dari Minuta Risalah Lelang;
- (2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - c. Pengawas Lelang (*Superintenden*) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas;
 - d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak Objek Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan; dan



- e. Balai Lelang selaku penyedia jasa pralelang atau Penyelenggara Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan administrasi dan legal.

Pasal 94

- (1) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau membacakan isi Minuta Risalah Lelang dan/atau surat-surat atau dokumen yang dilekatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Minuta Risalah Lelang;
- (2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Penjual, Pembeli/ahli warisnya/orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan.
- (3) KPKNL, Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II dilarang memberikan data terkait lelang kecuali kepada instansi pemerintah untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan.
- c. Bahwa mengacu pada ketentuan tersebut di atas, pihak yang berkepentingan dan dapat diperlihatkan/dibacakan isi minuta Risalah Lelang hanyalah **Penjual, Pembeli/ahli warisnya/orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan**.
- d. Bahwa dikaitkan dengan perkara *a quo*, Pembantah merupakan Debitur yang telah menyerahkan objek lelang sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diterimanya dan telah diikat dengan Hak Tanggungan atas nama Terbantah I. Dengan demikian adalah jelas dan terang Pembantah tidak memiliki kapasitas untuk mendapatkan akses memperoleh/melihat salinan Risalah Lelang atas objek lelang *in casu* objek gugatan *a quo*. Oleh sebab itu Terbantah II berpendapat dalil Pembantah tersebut adalah tidak berdasar hukum dan patut untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

2. Terbantah II bukan pihak yang dapat dimintai pertanggungjawaban terkait sisa hasil lelang.

- a. Bahwa sebagaimana tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 1726/32/2022 tanggal 21 September 2022, hasil bersih lelang atas objek gugatan *a quo* diserahkan kepada Penjual. Terbantah II sebatas bertindak sebagai pelaksana lelang yang melaksanakan

Halaman 40 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



penjualan atas objek gugatan *a quo* dengan nilai limit yang sesuai dengan yang sudah ditentukan oleh Terbantah I.

- b. Bahwa Terbantah II tidak memiliki kapasitas untuk melakukan perhitungan selisih antara sisa piutang Pembantah dengan nilai jual objek lelang, terlebih untuk mengembalikan apabila terdapat selisih lebih karena hal tersebut berada dalam kewenangan dari Kreditur dalam hal ini PT. Bank Central Asia Tbk. *in casu* Terbantah I.
- c. Bahwa oleh karena hal tersebut tidak berkaitan dengan KPKNL Bogor *in casu* Terbantah II selaku pelaksana lelang maka menjadi suatu kekeliruan dan dalil yang tidak berdasar hukum apabila kemudian Pembantah turut menuntut Terbantah II sebagai pihak yang bertanggung jawab atas pengembalian sisa hasil lelang.

3. Tidak Terdapat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Rangkaian Pelaksanaan Lelang.

- a. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil Pembantah pada posita angka 13 s.d. 16 dan petitum angka 3 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan Terbantah II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur tentang *Onrechtmatige Daad* yang oleh beberapa ahli diterjemahkan sebagai “Perbuatan Melawan Hukum” atau “Perbuatan Melanggar Hukum”, dalam praktiknya bersifat aktif apabila seseorang melakukan suatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, dan bersifat pasif ketika seseorang tersebut tidak berbuat sesuatu yang akibatnya menimbulkan kerugian kepada orang lain.
- c. Bahwa unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata menurut doktrin adalah sebagai berikut:
 1. Ada perbuatan melawan hukum yang terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan;
 2. Melanggar hak subjektif orang lain yang merupakan suatu hak/kewajiban khusus yang diberikan/dijamin hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya, seperti hak perorangan atas kebebasan, kehormatan, nama baik dan lain-lain atau hak perorangan atas harta kekayaan;

Halaman 41 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



3. Ada kesalahan (*schuld*) yang dapat berupa kealpaan dan/atau kesengajaan;
 4. Ada kerugian;
 5. Ada hubungan kausal (timbang balik) antara unsur-unsur dimaksud.
- d. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif sehingga apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- e. Bahwa berdasarkan unsur-unsur Perbuatan Melawan hukum di atas, Pembantah dalam Gugatannya tidak dapat mendalilkan Terbantah II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, justru sebaliknya sebagaimana telah diuraikan Terbantah II dalam dalil-dalil sebelumnya di atas bahwa pelaksanaan lelang atas objek gugatan *a quo* telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum. Dengan demikian dalil Pembantah yang menyatakan pelaksanaan lelang oleh Terbantah II merupakan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum.

4. Tuntutan Kerugian yang Dimohonkan Pembantah Tidak Berdasar Hukum.

- a. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil Pembantah pada posita angka 18 dan petitum angka 6 gugatan *a quo* yang menuntut ganti kerugian dari Pembantah berupa kerugian materiil sebesar Rp1.949.219.837,6 (satu miliar sembilan ratus empat puluh sembilan juta dua ratus sembilan belas ribu delapan ratus tiga puluh tujuh rupiah enam sen) dan kerugian immateriil sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah).
- b. Bahwa sebagaimana telah Terbantah II uraikan di atas, tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbantah II sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
- c. Bahwa petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan

Halaman 42 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila pihak Terbantah II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata (*vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

- d. Bahwa tindakan Pembantah tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Terbantah II sebagai instansi pemerintah dan Terbantah lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Pembantah.
- e. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan tersebut tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1. Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

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

2. Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

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

3. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg:

Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

- f. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Pembantah tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

5. Permohonan Sita Jaminan Pembantah tidak berdasar hukum dan tidak relevan.

- a. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi.
- b. Bahwa dalam perkara *a quo* pihak yang melakukan wanprestasi adalah Pembantah yang tidak dapat memenuhi kewajibannya,

Halaman 43 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga sangat tidak beralasan jika Pembantah mengajukan tuntutan sita jaminan, karena proses lelang yang dilakukan oleh Terbantah II berdasarkan permohonan dari Terbantah I adalah diperuntukkan untuk melunasi pembayaran hutang atas wanprestasi.

- c. Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 05 Tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 tentang Sita Jaminan (*Consevoir Beslag*), tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Pembantah karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Pembantah bertentangan dengan SEMA RI No. 05 Tahun 1975 tersebut yang memberikan petunjuk kepada Semua Ketua Pengadilan Tinggi dan Hakim Pengadilan Tinggi, serta Semua Ketua Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Negeri, dalam hal-hal sebagai berikut:

- "1. a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg.);
- b. agar diingat adanya perbedaan syarat dan sifat antara *conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag* seperti ditentukan dalam peraturan-peraturan yang bersangkutan;
- c. agar dalam surat permohonan *conservatoir beslag* serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan *conservatoir beslag* yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan *conservatoir beslag* diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon;
- d. agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa), jadi seimbang dengan yang digugat;
- e. agar lebih dulu dilakukan penyitaan atas benda-benda bergerak dan baru diteruskan ke benda-benda tetap jika menurut perkiraan nilai benda-benda bergerak itu tidak akan mencukupi;
- f. agar selalu diingat pula agar ketentuan dalam Pasal 198 H.I.R./213 R.Bg. dan Pasal 199 H.I.R./214 R.Bg. mengenai

Halaman 44 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



benda-benda tetap yang harus dicatat dalam register yang telah disediakan untuk itu di Pengadilan Negeri dan bahwa tembusan berita acara harus disampaikan kepada Kantor Pendaftaran Tanah (Agraria) atau Pejabat yang bertugas membuat akte jualbeli tanah sehingga tidak akan terjadi pemindahtanganan benda-benda yang ada dibawah penyitaan itu;

g. agar benda-benda yang disita tidak diserahkan kepada pihak pemohon, karena hal itu menimbulkan kesan seolah-olah sudah pasti perkara akan dimenangkan oleh pemohon dan seolah-olah putusannya nanti akan uitvoerbaar bij voorraad;

2. Diharapkan bahwa di kemudian hari dengan adanya surat edaran ini tidak akan terjadi lagi hal-hal yang tidak diinginkan dan disamping surat edaran ini hal-hal itu oleh Ketua Pengadilan Tinggi dan Ketua Pengadilan Negeri ditekankan kepada para hakim dan para jurusita baik dalam pertemuan biasa maupun dalam rapat-rapat kerja.”

d. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut di atas demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Pembantah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

6. Tuntutan Putusan Serta Merta yang Tidak Relevan dan Tidak Berdasar Hukum.

a. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi.

b. Bahwa dapat Terbantah II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 HIR jo. SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

(1) gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;



- (2) gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - (3) gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - (4) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
 - (5) dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - (6) gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
 - (7) pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
- c. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo*, pada dasarnya tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
- d. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
- e. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka tuntutan *Uitvoerbaar bij Voorraad* yang diajukan oleh Pembantah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

V. SIMPULAN.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Terbantah II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Terbantah II berikan kesimpulan sebagai berikut:

- a. Berdasarkan ketentuan Pasal 93 jo. Pasal 94 PMK Lelang, Pembantah selaku Debitur bukan salah satu pihak yang dapat diperlihatkan/diberikan salinan Risalah Lelang sehingga dalil Pembantah merupakan dalil yang tidak berdasar hukum.

Halaman 46 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



- b. Terbantah II bukan pihak yang dapat dimintai pertanggungjawaban terkait pengembalian sisa hasil lelang karena hasil bersih lelang telah diserahkan kepada Penjual *in casu* Terbantah I.
- c. Rangkaian pelaksanaan lelang atas objek gugatan *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lelang sehingga tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Pembantah, dan oleh sebab itu pula tuntutan ganti kerugian yang dimohonkan oleh Pembantah merupakan tuntutan yang keliru dan tidak berdasar hukum

Bahwa Terbantah II menolak dalil-dalil Pembantah untuk selain dan selebihnya karena selain telah ditanggapi melalui uraian Jawaban di atas juga merupakan dalil-dalil yang tidak jelas dan tidak berdasar hukum.

VI. PETITUM.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terbantah II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima seluruh eksepsi Terbantah II;
- Menyatakan Gugatan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak Gugatan Pembantah untuk seluruhnya;
 - Menyatakan Terbantah II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 - Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor: 1726/32/2022 tanggal 21 September 2022 adalah sah secara hukum;
 - Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Pembantah untuk seluruhnya;
 - Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Jawaban Terbantah III

A. DALAM EKSEPSI

**GUGATAN BANTAHAN PEMBANTAH TERTANGGAL 18-09-2023
(DELAPAN BELAS BULAN SEPTEMBER TAHUN DUA RIBU DUA PULUH
TIGA) ADALAH TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA PERMOHONAN**



**EKSEKUSI YANG DIAJUKAN OLEH TERBANTAH III TELAH
DIKABULKAN;**

1. Bahwa berdasarkan Gugatan Bantahan Pembantah tertanggal 18-09-2023 (delapan belas bulan september tahun dua ribu tiga) **Pembantah** mengajukan permohonan agar Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Cq Majelis Halim Yang a memeriksa perkara a quo agar **membatalkan permohonan eksekusi dengan Perkara No. 1/Pdt.Eks/2023/PN Cj**;
2. Bahwa terhadap permohonan eksekusi adalah merupakan hak dari **Terbantah III untuk mengajukan permohonan eksekusi dan pengosongan atas Hak Tanggungan berdasarkan Grosse Risalah Lelang No. 1726/32/2022 tanggal 21 September 2022 dan Pembantah** tidak berhak memohon atas permohonan eksekusi tersebut batal demi hukum;
3. Bahwa disamping tersebut diatas, Ketua Pengadilan Negeri Cianjur telah mengeluarkan Penetapan No. 1/Pdt.Eks/2023/PN. Cjr tertanggal yaitu **mengabulkan permohonan eksekusi tersebut diatas untuk Constatering (pencocokan), dan telah dilaksanakan sesuai dengan Berita Acara Constatering No. 1/Pdt.Eks/2023/PN. Cjr tertanggal 28 Agustus 2023, dengan pertimbangan bahwa Termohon Eksekusi tidak menunjukkan itikad baiknya untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana Permohonan eksekusi dan pengosongan atas Hak Tanggungan berdasarkan Grosse Risalah Lelang No. 1726/32/2022 tanggal 21 September 2022;**
4. Bahwa dengan demikian Gugatan Pembantah tertanggal 18-09-2023 (delapan belas bulan september tahun dua ribu dua puluh tiga) adalah tidak dapat diterima karena Ketua Pengadilan Negeri Cianjur telah mengeluarkan Penetapan No. 1/Pdt.Eks/2023/PN. Cjr tertanggal yaitu **mengabulkan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terbantah III;**

**GUGATAN BANTAHAN PEMBANTAH TERTANGGAL 18-09-2023
(DELAPAN BELAS BULAN SEPTEMBER TAHUN DUA RIBU DUA PULUH
TIGA) ADALAH TIDAK JELAS MENGENAI OBJEK YANG
DISENGKETAKAN SEHINGGA MENAKIBATKAN GUGATAN TIDAK
JELAS (OBSCURE LIBEL)**

1. Bahwa setelah mencermati Gugatan Bantahan **Pembantah, Pembantah** mengajukan Gugatan Bantahan untuk menyatakan permohonan eksekusi **batal demi hukum, namun dalam bantahannya Pembantah** mendalilkan

Halaman 48 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



pula adanya **perbuatan melawan hukum** yang dilakukan oleh **Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III** bahkan **Turut Terbantah** **didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum**;

2. Bahwa dengan demikian **dalil Gugatan Pembatah menjadi tidak jelas dan tidak berhubungan satu sama lain, bahkan Pembatah meminta agar SHM No. 1212 yang merupakan objek permohonan eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr ditarik, kerancuan dalil dan petitum tersebut membuktikan adanya ke tidak jelasan dalam Surat Gugatan Pembatah** sehingga kami memohon agar Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara a quo untuk menyatakan **Gugatan Pembatah tidak jelas (*obscur libel*)**;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa uraian yang termuat dalam eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa **Terbantah III** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil **Pembantah**, kecuali yang secara tegas diakui oleh **Terbantah III**;
3. Bahwa **Terbantah III** tidak akan menanggapi dalil **Pembantah** yang tidak ada hubungan hukum dengan **Terbantah III** sehingga terkait dalil **Pembantah** dalam Gugatan Bantahan angka 1 sampai dengan angka 10, 11, 12 **Terbantah III** kesampingkan;
4. Bahwa **Pembantah** dalam dalil Gugatan Bantahan angka 10 menyampaikan: "bahwa setelah dilakukan pelelangan yang dimenangkan oleh **TERBANTAH III** dengan harga sebesar Rp. 4.071.897.090 (empat miliar tujuh puluh satu juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan puluh) dst" adalah tidak benar, kami **membeli** sebidang tanah seluas 405 m² (empat ratus lima meter persegi) berikut bangunan sesuai dengan SHM No. 1212 atas nama Salman Hari Hamdani setempat dikenal dengan Jalan Mangusarkoro No. 140, Kel. Pamoyanan, Kec. Cianjur Kab. Cianjur dengan **harga lelang Rp. 4.263.798.000,00 (empat miliar dua ratus enam puluh tiga tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah)** sehingga bukan Rp. 4.071.897.090 (empat miliar tujuh puluh satu juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan puluh);
5. Bahwa **Pembantah** dalam dalil Gugatan Bantahan angka 10 menyampaikan: "bahwa selanjutnya **PEMBANTAH** tidak diberikan salinan risalah lelang dari **TERBANTAH III**, sehingga tindakan **TERBANTAH III**

Halaman 49 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



adalah patut sebagai perbuatan melawan hukum”, sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak ada kewajiban hukum pembeli untuk memberikan salinan risalah lelang kepada Pembantah, dan dalam dalil Gugatan Bantahan angka 9 Pembantah telah mendalilkan “meminta salinan risalah lelang dari **TERBANTAH II**” maka dalil angka 10 tersebut telah bertentangan dengan dalil angka 9 Gugatan Bantahan ;

6. Bahwa **Terbantah III menolak secara tegas dalil Pembantah** mengenai **Terbantah III patut sebagai perbuatan melawan hukum dan telah melakukan perbuatan melawan hukum (vide dalil Gugatan Bantahan angka 18)**, justru **Terbantaah III adalah pembeli yang beritikad baik yang oleh hukum wajib dilindungi**,

Sesuai dasar :

- a. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Sub Kamar Perdata Umumbutir ke-IX;
- b. Buku Himpunan Yurisprudensi Mahkamah Agung Bidang Perdata Halaman 17 dikemukakan:

No. Putusan	: 158 K/Pdt/2005 403 PK/Pdt/2015
Klasifikasi	: Tanah
No. Klasifikasi	: 346.04
Sub Klasifikasi	: Jual Beli Tanah
Kata Kunci	: Kriteria pembeli beritikad baik
Peraturan Terkait	: Pasal 231 KUH Perdata; Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata; SEMA No. 4 Tahun 2014 SEMA No. 4 Tahun 2016
No. Induk	: 6/Yur/Pdt/2018

Kaidah Hukum

Apabila jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan berlaku, atau membei melalui kantor lelang negara, pembeli tanah merupakan pembeli yang beritikad baik.

Yurisprudensi

Halaman 50 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendapat MA mengenai jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau membeli melalui kantor lelang negara, maka pembeli tanah merupakan pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi hukum, telah konsisten.

Dengan demikian, pendapat hukum tersebut telah menjadi yurisprudensi di Mahkamah Agung.

Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara Nomor : No. 41/Pdt.Bth/2023/PN. Cjr untuk **menolak** dalil dan petitum Pembantah yaitu mengenai **PEMBANTAH III telah melakukan perbuatan melawan hukum** yang mengakibatkan kerugian kepada Pembantah dan **menolak** tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Pembantah

7. Bahwa **Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara Nomor : No. 41/Pdt.Bth/2023/PN. Cjr** oleh karena dalil **Pembantah** mengenai uang paksa, sita jaminan terhadap SHM No. 1212 yang merupakan objek permohonan eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr (*vide* Dalil Gugatan Pembantah angka 19, 21, 22 dan 23 tidak didasarkan kepada landasan hukum dan argumentasi yang jelas maka kami mohon untuk tidak diterima dan atau ditolak.

8. Bahwa **Terbantah III** telah mengajukan permohonan eksekusi dan pengosongan atas Hak Tanggungan berdasarkan Grosse Risalah Lelang No. 1726/32/2022 tanggal 21 September 2022, dan perlu disampaikan sebagai berikut:

- bahwa, berdasarkan Berita Acara Teguran/Aanmaning Nomor 1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr tanggal 31 Mei 2023, dimana Termohon Eksekusi hadir sendiri, sehubungan dengan teguran yang disampaikan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cianjur, Termohon Eksekusi diberi waktu sampai dengan tanggal 30 Juni 2023 untuk melaksanakan secara sukarela dan Termohon Eksekusi menyetujuinya;
- Bahwa, berdasarkan Berita Acara Teguran/Aanmaning Nomor 1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr tanggal 17 Juli 2023, dimana Termohon Eksekusi hadir sendiri, sehubungan dengan tegurab yang disampaikan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cianjur, Termohon Eksekusi diberi waktu 8 (delapan) hari untuk melaksanakan secara sukarela dan Termohon Eksekusi menyetujuinya;
- Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Cianjur telah mengeluarkan Penetapan No. 1/Pdt.Eks/2023/PN. Cjr tertanggal yaitu **mengabulkan permohonan eksekusi tersebut diatas untuk Constatering**

Halaman 51 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



(pencocokan), dan telah dilaksanakan sesuai dengan Berita Acara Constatering No. 1/Pdt.Eks/2023/PN. Cjr tertanggal 28 Agustus 2023, dengan pertimbangan bahwa Termohon Eksekusi tidak menunjukkan itikad baiknya untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana Permohonan eksekusi dan pengosongan atas Hak Tanggungan berdasarkan Grosse Risalah Lelang No. 1726/32/2022 tanggal 21 September 2022

Berdasarkan argumentasi hukum tersebut diatas maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung cq Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menyatakan Gugatan Bantahan tertanggal 18-09-2023 (delapan belas bulan september tahun dua ribu dua puluh tiga yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Pembantah untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Terbantah III adalah sebagai pembeli yang beritikad baik;
 3. Menyatakan Terbantah III tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
 4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Penetapan No. 1/Pdt.Eks./2023/PN. Cjr tentang pelaksanaan constatering
 5. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat; atau
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Bekasi berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*).

Jawaban Turut Terbantah

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Terbantah menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Pembantah kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Terbantah;
2. Bahwa Turut Terbantah dalam melakukan Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang berpedoman dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 41 ayat (1) "Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika

Halaman 52 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang”.

Dan Turut Terbantah dalam melakukan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana dimuat dalam Pasal 41 ayat (S) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

3. Bahwa tindakan administratif Turut Terbantah dalam memproses pendaftaran peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang *in liris* adalah dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di Bidang Pertanahan serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk/principle of good administration*), sehingga Turut Terbantah tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de pouvoir*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tidak bertentangan dengan peraturan yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Pembantah (*willekeur*) dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik/AAUPB sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.S Tahun 1986 Jo.Undang-Undang No.9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b, dikarenakan Turut Terbantah sebagai Lembaga/Instansi yang di antaranya mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan tindakan administratif Turut Terbantah dalam menerbitkan Sertipikat *in liris* adalah dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di Bidang Pertanahan.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Terbantah mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Terbantah menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Pembantah kecuali apa yang diakui oleh Turut Terbantah dengan tegas dan bulat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Turut Terbantah mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Terbantah tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam

Halaman 53 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok Perkara dengan menolak gugatan Pembantah seluruhnya dan atau setidak-tidaknya gugatan Pembantah tidak dapat diterima.

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Terbantah untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Pembantah seluruhnya dan menyatakan gugatan Pembantah tidak dapat diterima/ditolak.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Pembantah seluruhnya dan dinyatakan gugatan Pembantah tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pembantah untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Hukum Terbantah I, II, III, dan Turut terbantah tersebut, Pembantah melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Repliknya tanggal 4 Desember 2023, kemudian atas Replik Pembantah tersebut, Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III, dan Turut Terbantah telah mengajukan Duplik masing-masing tanggal 11 Desember 2023, dimana untuk mempersingkat uraian dari putusan ini, maka baik Replik dari Pembantah maupun Duplik dari Para Terbantah, yang telah termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang bahwa Pembantah untuk menguatkan dalil-dalil gugatan bantahnya telah mengajukan bukti-bukti surat, yang terdiri dari :

1. Fotokopi kartu tanda penduduk (KTP) atas nama Salman Hari Hamdani pada tanggal 16 Oktober 2018 legalitas identitas pembantah, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim P - 1;
2. Fotokopi Relas panggilan teguran (AAnmaning) Nomor 1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr tanggal 11 Juli 2023 Tentang adanya teguran pada Pembantah dari Pengadilan Negeri Cianjur, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim P - 2;
3. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 1212 menerangkan sebelumnya milik Pembantah setelah berproses di Bank saat ini atas nama Terbantah III, sesuai dengan Fotokopinya diberi tanda oleh Hakim P - 3;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Halaman 54 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotokopi perjanjian kredit nomor 67 tanggal 28 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Dra. Suci Amatul Qudus, S.H., notaris di Cianjur, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 1.A;
2. Fotokopi perubahan perjanjian kredit nomor 40 tanggal 23 April 2013 yang dibuat dihadapan Dra. Sucie Amatul Qudus, S.H., notaris di Cianjur, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 1.B;
3. Fotokopi perjanjian kredit nomor 0183.030.13.00 tanggal 23 April 2013, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.A;
4. Fotokopi perjanjian kredit nomor 0183.030.13.00 tanggal 16 Desember 2013, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.B;
5. Fotokopi perubahan perjanjian kredit nomor 0183.043.14.000 tanggal 8 April 2014, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.C;
6. Fotokopi perubahan perjanjian kredit nomor 0183.043.14.001 tanggal 7 Mei 2014, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.D;
7. Fotokopi surat pemberitahuan tertanggal 16 Maret 2015, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.E;
8. Fotokopi perubahan perjanjian kredit nomor 0183.030.16.000 tertanggal 2 April 2015, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.F;
9. Fotokopi perubahan perjanjian kredit nomor 0183.030.16.000 tertanggal 1 April 2016, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.G;
10. Fotokopi perubahan perjanjian kredit nomor 0183.030.16.001 tertanggal 18 November 2016, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.H;
11. Fotokopi surat pemberitahuan perpanjangan jangka waktu (SPPJ) nomor 00046/CAJ/SPPJ/2017 tanggal 29 Maret 2017, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.i;
12. Fotokopi perubahan perjanjian kredit nomor 1328/00046/0183/18 tanggal 27 Maret 2018, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.J;
13. Fotokopi surat pemberitahuan perpanjangan jangka waktu SPPJ) nomor 00058/CAJ/SPPJ/2018 tanggal 27 Maret 2018, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.K;
14. Fotokopi surat pemberitahuan perpanjangan jangka waktu SPPJ) nomor 00049/CAJ/SPPJ/2019 tanggal 27 Maret 2018, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.L;

Halaman 55 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi surat pemberitahuan perpanjangan jangka waktu SPPJ) nomor 00068/CAJ/SPPJ/2021 tanggal 28 Mei 2021, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.M;
16. Fotokopi surat pemberitahuan perpanjangan jangka waktu SPPJ) nomor 1003/CAJ/SPPJ/2021 tanggal 28 Mei 2021, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.N;
17. Fotokopi perubahan perjanjian kredit nomor 0445/1003/0183/21 tanggal 28 Mei 2021, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 2.O;
18. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 1212/Pamoyanan, sesuai dengan Potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 3;
19. Fotokopi sertifikat hak tanggungan nomor 2140/2012 tanggal 12 September 2012 Jo akta pemberian hak tanggungan nomor 474/2012 tanggal 8 Agustus 2012 Jo surat kuasa membebaskan hak tanggungan nomor 68 tanggal 28 Juni 2012 untuk peringkat I (pertama), sesuai dengan Potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 4;
20. Fotokopi sertifikat hak tanggungan nomor 1295/2013 tanggal 13 Juni 2013 Jo akta pemberian hak tanggungan nomor 274/2013 tanggal 23 April 2013 untuk peringkat II (kedua), sesuai dengan Potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 5;
21. Fotokopi sertifikat hak tanggungan nomor 0095/2014 tanggal 20 Januari 2014 Jo akta pemberian hak tanggungan nomor 701/2013 tanggal 16 Desember 2013 untuk peringkat III (ketiga), sesuai dengan Potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 6;
22. Fotokopi sertifikat hak tanggungan nomor 02051/2014 tanggal 4 Agustus 2014 Jo akta pemberian hak tanggungan nomor 172/2014 tanggal 7 mei 2014 untuk peringkat IV (keempat), sesuai dengan Potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 7;
23. Fotokopi sertifikat hak tanggungan nomor 00691/2018 tanggal 17 April 2018 Jo akta pemberian hak tanggungan nomor 63/2018 tanggal 27 Maret 2018 untuk peringkat V (kelima), sesuai dengan Potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 8;
24. Fotokopi sertifikat hak tanggungan nomor 00691/2018 tanggal 17 April 2018 Jo akta pemberian hak tanggungan nomor 63/2018 tanggal 27 Maret 2018 untuk peringkat VI (keenam), sesuai dengan Potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 9;

Halaman 56 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Fotokopi surat nomor 2998 P/OKD/2021 tanggal 1 November 2021 perihal peringatan I (pertama), sesuai dengan Potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 10.A;
26. Fotokopi surat nomor 020/SP/CAJ/2021 tanggal 14 Desember 2021 perihal peringatan II (kedua), sesuai dengan Potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 10.B;
27. Fotokopi surat nomor 004/SP/CAJ/2022 tanggal 24 Januari 2022 perihal peringatan III (ketiga), sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 10.C;
28. Fotokopi surat nomor 013/SP/AO/CAJ/2021 tanggal 5 November 2021 perihal peringatan I (pertama), sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 10.D;
29. Fotokopi surat nomor 019/SP/AO/CAJ/2021 tanggal 30 November 2021 perihal peringatan II (kedua), sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 10.E;
30. Fotokopi surat nomor 026/SP/AO/CAJ/2021 tanggal 20 Desember 2021 perihal peringatan ke III (ketiga), sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 10.F;
31. Fotokopi surat nomor 7197/HKM/2022 tanggal 9 Mei 2021 perihal pemberitahuan lelang eksekusi, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 11.A;
32. Fotokopi bukti pengiriman surat nomor 7197/HKM/2022 tanggal 9 Mei 2021 perihal pemberitahuan lelang eksekusi, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 11.B;
33. Fotokopi pengumuman melalui surat kabar harian radar Cianjur tanggal 14 Juni 2022 perihal pemberitahuan lelang eksekusi, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 12;
34. Fotokopi salinan risalah lelang nomor 1103/2022 tanggal 2 Juni 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Bogor, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 13;
35. Fotokopi surat nomor 7371/HKM/2022 tanggal 16 Agustus 2022 perihal pemberitahuan lelang eksekusi, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 14.A;
36. Fotokopi surat nomor 7371/HKM/2022 tanggal 16 Agustus 2022 perihal pemberitahuan lelang eksekusi, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 14.B;

Halaman 57 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Fotokopi pengumuman melalui surat kabar mimbar publik tanggal 7 September 2022 perihal pemberitahuan lelang eksekusi, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 15;
38. Fotokopi salinan risalah lelang nomor 1726/32/2022 tanggal 21 September 2022 yang diterbitkan oleh Kantor pelayanan kekayaan Negara dan lelang Bogor, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 16;
39. Fotokopi akta pernyataan pembelian untuk orang lain (acte de command) nomor 23 tanggal 16 September 2022 yang dibuat dihadapan notaris/PPAT di Cianjur, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 17;
40. Fotokopi surat nomor 7459/HKM/2022 tanggal 29 September 2022 perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang dan pengosongan ditujukan kepada bapak Salman Hari Hamdani yang beralamat di Jalan Mangunsarkoro nomor 140 gang Mawar Rt01 Rw05 Kelurahan Pamoyanan Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 18.A;
41. Fotokopi bukti tanda terima surat nomor 7459/HKM/2022 tanggal 29 September 2022 perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang dan pengosongan ditujukan kepada Bapak Salman Hari Hamdani yang beralamat di Jalan Mangunsarkoro nomor 140 gang Mawar Rt01 Rw05 Kelurahan Pamoyanan Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TI – 18.B;
42. Fotokopi bukti surat nomor 01/SPL/CAJ/2022 tanggal 29 September 2022 yang ditujukan kepada KPKNL Bogor, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 19;
43. Fotokopi kutipan risalah lelang nomor 1726/32/2022 tanggal 10 Januari 2023 yang diterbitkan oleh KPKNL Bogor, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TI – 20;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti T.I-1 samapi dengan bukti Surat T.I-43 surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10 A, T.I-10 B, T.I-10 C, T.I-10 D, T.I-10 E, T.I-10 F, T.I-11 A, T.I-12, T.I-14 A, T.I-15, T.I-17, T.I-18 A, T.I-19, T.I-20 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya

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

1. Fotokopi perjanjian kredit nomor 0183.030.13.001 tanggal 23 April 2013, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TII – 1;

Halaman 58 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi perjanjian kredit nomor 0183.030.13.001 tanggal 16 Desember 2013, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TII – 2;
3. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 1212 seluas 405 M2 atas nama Salman hari Hamdani, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TII – 3;
4. Fotokopi sertifikat hak tanggungan peringkat I (pertama) nomor 2140/2012, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TII – 4;
5. Fotokopi akta pemberian hak tanggungan nomor 474/2012 tanggal 8 Agustus 2012, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TII – 5;
6. Fotokopi sertifikat hak tanggungan peringkat II (kedua) nomor 1295/2013 tanggal 7 Mei 2014, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TII – 6;
7. Fotokopi akta pemberian hak tanggungan nomor 274/2013 tanggal 23 April 2013, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TII – 7;
8. Fotokopi sertifikat hak tanggungan peringkat III (ketiga) nomor 0095/2014, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TII – 8;
9. Fotokopi akta pemberian hak tanggungan nomor 701/2013 tanggal 16 Desember 2013, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TII – 9;
10. Fotokopi sertifikat hak tanggungan peringkat IV (keempat) nomor 02051/2014, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TII – 10;
11. Fotokopi pemberian hak tanggungan nomor 172/2014 tanggal 7 Mei 2014, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TII – 11;
12. Fotokopi sertifikat hak tanggungan peringkat V (kelima) nomor 02688/2016, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TII – 12;
13. Fotokopi akta pemberian hak tanggungan nomor 160/2016, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TII – 13;
14. Fotokopi sertifikat hak tanggungan peringkat IV (keenam) nomor 00691/2018, sesuai dengan potokopinya tanda oleh Hakim TII – 14;
15. Fotokopi akta pemberian hak tanggungan peringkat nomor 63/2018 tanggal 27 Maret 2018, sesuai dengan potokopinya tanda oleh Hakim TII – 15;
16. Fotokopi surat nomor 019/SP/AO/CAJ/2021 tanggal 5 November 2021 perihal peringatan ke I (pertama), sesuai dengan potokopinya tanda oleh Hakim TII – 16;
17. Fotokopi surat nomor 019/SP/AO/CAJ/2021 tanggal 30 November 2021 perihal peringatan ke II (kedua), sesuai dengan potokopinya tanda oleh Hakim TII – 17;

Halaman 59 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



18. Fotokopi surat nomor 026/SP/AO/CAJ/2021 tanggal 20 Desember 2021 perihal peringatan ke III (ketiga), sesuai dengan potokopinya tanda oleh Hakim TII – 18;
19. Fotokopi surat nomor 7275/HKM/2022 tanggal 6 Juli 2022 perihal permohonan lelang eksekusi hak tanggungan dan pengantar SKPT, sesuai dengan aslinya tanda oleh Hakim TII – 19;
20. Fotokopi surat pernyataan tertanggal 6 Juli 2022, sesuai dengan aslinya tanda oleh Hakim TII – 20;
21. Fotokopi surat nomor S-3298/KNL.0803/2022 tanggal 12 Agustus 2022, perihal penetapan hari dan tanggal lelang, sesuai dengan aslinya tanda oleh Hakim TII – 21;
22. Fotokopi surat nomor 7371/HKM/2022 tanggal 16 Agustus 2022, , sesuai dengan potokopinya tanda oleh Hakim TII – 22;
23. Fotokopi pengumuman melalui selebaran tanggal 23 Agustus 2022, sesuai dengan potokopinya tanda oleh Hakim TII – 23;
24. Fotokopi pengumuman melalui surat kabar harian radar Cianjur tanggal 7 September 2022, sesuai dengan aslinya tanda oleh Hakim TII – 24;
25. Fotokopi risalah lelang nomor 1726/32/2022 tanggal 21 September 2022, sesuai dengan aslinya tanda oleh Hakim TII – 25;
26. Fotokopi peraturan menteri keuangan nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020, sesuai dengan print out tanda oleh Hakim TII – 26;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat berupa T.II-1 sampai dengan T.II-26 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-1, TII-2, TII-3, TII-4, TII-5, TII-6, TII-7, TII-8, TII-9, TII-10, TII-11, TII-12, TII-13, TII-14, TII-15, TII-16, TII-17, TII-18, TII-26 print out, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

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

1. Fotokopi kutipan risalah lelang nomor 1726/32/2022, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TIII – 2;
2. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 1212 atas nama pemilik Ronal Sukamto, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TIII – 3;
3. Fotokopi surat pemberitahuan dari Ronal Sukamto, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TII – 4;
4. Fotokopi penetapan nomor 1/Pdt. Eks/2023 PN Cjr, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim TII – 5;

Halaman 60 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



5. Fotokopi Grosse risalah lelang nomor 1726/32/2022, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim T.III - 1;
6. Fotokopi penetapan Nomor 1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim T.III - 6;
7. Fotokopi surat nomor 1230/PAN PN.W11.U11/KKA/VIII/2023 constatering pencocokan nomor 1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr, sesuai dengan potokopinya diberi tanda oleh Hakim T.III - 7;
8. Fotokopi berita acara constatering nomor 1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr, sesuai dengan pot kopinya diberi tanda oleh Hakim T.III - 8

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat berupa T.III-1 sampai dengan T.III-8 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.III-1, T.III-2, T.III-3, T.III-5, T.III-7, T.III-8, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

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

1. Fotokopi Grosse buku tanah milik nomor 1212/Pamoyanan Kecamatan Cianjur Kabupaten Cianjur surat ukur nomor 0000033/1999 tanggal 25 Agustus 1999 luas 405 M2 (empat ratus lima meter persegi) atas nama Ronald Sukanto terbit pada tanggal 25 Agustus 1999, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TT - 1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Dedi Nurhidayat, Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Salman Hari Hamdani, Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Hj. Siti Nurjanah Adil, Kartu Tanda Penduduk H. Moh. Sofyan Toyib, Kartu Keluarga atas nama H. Moh. Sofyan Toyib surat pernyataan dari Salman hari Hamdani tanggal 28 Juni 2012, surat pernyataan dari Hj. Siti Nurjanah Adil tanggal 28 Juni 2012, Surat kuasa tanggal 28 Juni 2012, foto kopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB) atas nama Aden Hotel tanggal 1 Februari 2011, Suurat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Aden Hotel tanggal 30 September 2011, print out SPPT PBB atas nama Aden Hotel, layanan BPHTB online tanggal 26 Juli 2012 atas nama Salman Hari Hamdani, SSPD BPHTB lembar 3 tanggal 28 Juni 2012 atas nama Salman Hari Hamdani, Surat Setor Pajak (SSP) lembar 1 atas nama Hj Siti Nurjanah Adil, lembar kedua akata jual beli nomor 378/2012 yang dibuat dihadapan Dra. Sucie Amatul Qudus, S.H., Surat dari PPAT Dra. Sucie Amatul Qudus, S.H., nomor 490/Srt/PPAT/VI/2012 tanggal 28 Juni 2012 perihal pendaftaran peralihan hak, lampiran 13 atas nama Dedi Nurhidayat, bukti pembayaran surat

Halaman 61 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perintah setor atas nama Dedi Nurhidayat, bukti kwitansi pembayaran atas nama Dedi Nurhidayat, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TT - 2;

3. Fotokopi Lampiran 13 atas nama Desy Lesmaya selaku kuasa dari Ronald Sukanto perihal permohonan lelang tanggal – bulan Januari 2023, Surat Pernyataan atas nama Ronald Sukanto tanggal – bulan Januari 2023, Surat Pernyataan atas nama Ronald Sukanto tanggal – bulan Januari 2023, Surat Kuasa atas nama Ronald Sukanto selaku pemberi kuasa dan Desy Lesmaya selaku penerima kuasa, KTP atas nama Desy Lesmaya, SE, KTP atas nama Ronald Sukanto, Kartu Keluarga atas nama Ronald Sukanto, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) tahun 2022, Informasi Data Pembayaran dari Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah atas nama Salman Hari Hamdani, Kuitansi Nomor: 1726/32/2022 tanggal 22 September 2022 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor, Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak tanggal 28 September 2022, Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor: SKET-71/PHBT/KPP.090603/2023 tanggal 12 Januari 2023, Lembar Ke 3 Surat Setor Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 10 Januari 2023, Surat Setor Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama Ronald Sukanto, Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1726/32/2022 tanggal 10 Januari 2023, Tanda Terima dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur tanggal 17 Januari 2023, Bukti Pembayaran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur tanggal 16 Januari 2023, Pengecekan Sertipikat tanggal 13 Januari 2023, Informasi Peta Bidang Tanah, Surat Perintah Setor dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur Nomor: 1383/2023 tanggal 16 Januari 2023, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim TT - 3;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat berupa TT-1 sampai dengan TT-3 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Pembantah, Terbantah I, II, III, dan Turut Terbatah dipersidangan masing-masing tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini tidak melakukan Pemeriksaan Setempat karena berdasarkan Surat Nomor 41/SK/Pdt/2023/PN Cjr perihal Tentang Surat Pembatalan Pemeriksaan Setempat dari Kuasa hukum Pembantah Salman Hari Hamdani tertanggal 22 Februari 2024 dikarnakan Keterbatasan terkait financial (nominal angka) yang klien kami

Halaman 62 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya benar-benar tidak ada sehingga Kuasa hukum Pembatah membatalkan Pemeriksaan Setempat yang ditetapkan pada hari.....

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan (*conslusie*) secara tertulis dalam persidangan secara *e-court* masing-masing pada tanggal 5 Maret 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Terbatah I, II, III, dan Turut Terbatah telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Terbatah I

- **GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORCIUM)**, PEMBANTAH mengajukan gugatan bantahan ini dengan banyak mendalilkan terkait Perjanjian Kredit yang dilakukan antara Salman Hari Hamdani dengan persetujuan istrinya yaitu **ERNAWATI** dengan TERBANTAH I. **HARUS DITARIK MENJADI SALAH SATU PIHAK** dalam perkara *aquo* karena masih ada kepentingan langsung dengan objek perkara baik sebagai PEMBANTAH atau TURUT TERBANTAH;
- **GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**, upaya bantahan atau perlawanan ini diajukan terhadap upaya paksa yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cianjur terhadap PEMBANTAH. Sedangkan dalam uraian gugatan disebutkan bahwa dasar-dasar gugatan bantahan sebagaimana angka 1 halaman 2 GUGATAN dan angka 12 halaman 4 pada pokoknya **berkaitan dengan kredit antara PEMBANTAH dengan TERBANTAH I**.
- **GUGATAN DALUARSA**, gugatan ini diajukan pada September 2023, sehingga sudah melampaui tenggang waktu pengajuan perlawanan terhadap Penetapan Nomor 1/Pdt.Eks/2023/PN.Cjr, oleh karena itu sudah sepatutnya Gugatan Bantahan ini ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo*.

Eksepsi Terbatah II, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 63 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Eksepsi Gugatan Salah Pihak (*Error in Persona*)**, tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Oleh sebab itu tindakan Pembantah yang melibatkan KPKNL Bogor sebagai pihak Terbantah II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasar hukum.
- **Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**, Terbantah II berpendapat dalil saling bertentangan mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi kabur/tidak jelas, karena dalam angka 10 posita Pembantah mengakui pelelangan atas objek gugatan *a quo* dan kemudian meminta agar sisa hasil penjualan lelang tersebut untuk dikembalikan oleh Terbantah I kepada Pembantah, sedangkan pada angka 16 Pembantah tiba-tiba mendalilkan lelang tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Eksepsi Terbantah III, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan Bantahan **Pembantah**, mengajukan Gugatan Bantahan untuk menyatakan permohonan eksekusi **batal demi hukum**, namun dalam bantahannya **Pembantah** mendalilkan pula adanya **perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III bahkan Turut Terbantah didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum**, dengan demikian **dalil Gugatan Pembantah menjadi tidak jelas dan tidak berhubungan satu sama lain, bahkan Pembantah meminta agar SHM No. 1212 yang merupakan objek permohonan eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr ditarik, kerancuan dalil dan petitum tersebut membuktikan adanya ke tidak jelasan dalam Surat Gugatan Pembantah** sehingga kami memohon agar Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* untuk menyatakan **Gugatan Pembantah tidak jelas (*obscur libel*)**;

Eksepsi Turut Terbantah, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Terbantah dalam melakukan Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang berpedoman dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah Pasal 41 ayat (1) "Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang". Dan Turut Terbantah dalam melakukan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada

Halaman 64 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan dengan memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana dimuat dalam Pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

2. Bahwa tindakan administratif Turut Terbantah dalam memproses pendaftaran peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang *in litis* adalah dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di Bidang Pertanahan serta telah memenuhi Asas-Asas Umuai Pemerintahan Yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk/principle of good administration*), sehingga Turut Terbaritah tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan *pemberian wewenang (delouement de pouvoir)* dan Keputusan Tata Usaha Negara tidak bertentangan dengan peraturan yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Pembaritah (*willekeur*) dan tidak bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik/AAUPB sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b, dikarenakan Turut Terbantah sebagai Lembaga/Instansi yang diantaranya mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan tindakan administratif Turut Terbantah dalam menerbitkan Sertipikat *in litis* adalah *dalam* rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di Bidang Pertanahan

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terbantah I, II, III, dan Turut Terbantah yang diajukan melalui Kuasa Hukumnya setelah meneliti dan membaca, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil tersebut tidak lagi bersifat tangkisan (Plea) terhadap Syarat Formil suatu gugatan bantahan melainkan telah masuk kedalam Substansi Pokok Perkara yang mana mengenai kebenarannya baru dapat diketahui setelah melalui Proses Pembuktian, maka terhadap seluruh eksepsi tersebut diatas patut untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara

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

Halaman 65 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



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

- Bahwa Pembantah adalah debitur dari Terbantah I yang terikat dalam Perjanjian Kredit No. 67 tertanggal 28 Juni 2012 dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Umum senilai Rp 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1212 Kelurahan Pamayoman dengan luas 405 m² atas nama SALMAN HARI HAMDANI yang dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I atau pertama dengan nilai Hak Tanggungan Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
- Bahwa Pembantah melakukan pembayaran sampai dengan bulan Juli 2021 mengalami kesulitan keuangan sehingga berdampak pada pembayaran cicilan pelunasan kredit;
- Bahwa pada tanggal 1 November 2021 Terbantah I melayangkan Surat Peringatan I (Pertama), utang Pembantah sejumlah Rp 1.606.616.288,57 (satu milyar enam ratus enam juta rupiah enam ratus enam belas ribu dua ratus dua puluh delapan koma lima lima puluh tujuh rupiah);
- Bahwa Surat Peringatan II (kedua) tertanggal 30 November 2021, berdasarkan surat terakhir utang Pembantah tercatat sejumlah Rp 2.122.677.252,39 (dua milyar seratus dua puluh dua juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh dua koma tiga puluh sembilan rupiah);
- Bahwa dengan adanya Surat Pringatan Pembantah tetap tidak melunasi hutangnya, berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, status kredit Terbantah masuk dalam koletibilitas 5 atau kredit macet;
- Bahwa pada tanggal 29 September 2022 Terbantah I mengirimkan Surat kepada Pembantah Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan, berdasarkan surat hasil lelang bersih yang diterima Terbantah I adalah sebesar **Rp 4.071.897.090** (empat milyar tujuh puluh satu juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan puluh ribu rupiah);
- Bahwa seharusnya Pembantah berhak memperoleh sisa dari hasil penjualan lelang, setelah dikurangi utang Pembantah sesuai utang terakhir sejumlah **Rp 2.122.677.252,39** (dua milyar seratus dua puluh dua juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh dua koma tiga puluh sembilan rupiah), sehingga sisa hasil lelang yang harus diperoleh Pembantah sejumlah **Rp 1.949.219.837,6** (satu milyar sembilan ratus empat puluh sembilan juta dua ratus sembilan belas delapan ratus tiga puluh tujuh koma enam milyar);

Halaman 66 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah dilakukan pelelangan yang dimenangkan Terbantah III dengan harga sejumlah **Rp 4.071.897.090** (empat milyar tujuh puluh satu juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan puluh ribu rupiah) tetapi Terbantah I tidak mengembalikan sisa hasil penjualan lelang kepada Pembantah;
- Bahwa Pembantah tidak diberikan salinan risalah lelang untuk mendapatkan informasi yang benar dan transparan dari Terbantah III, sehingga tindakan Terbantah III adalah patut sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa Para Terbantah dan Turut Terbantah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Pembantah;

Menimbang, bahwa dalam jawabanya Terbantah I, II, III, dan Turut Terbantah sangat keberatan dengan dalil gugatan Pembantah yang diajukan Pembantah dengan mengemukakan Terbantah I, II, III, dan Turut Terbantah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Pembantah;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Pembantah adalah menyatakan Terbantah I, II, III, Turut Terbantah telah melakukan Perbuatan melawan hukum kepada Pembantah dengan alasan Terbantah I tidak mengembalikan sisa hasil penjualan lelang kepada Pembantah sisa dari hasil penjualan lelang setelah dikurangi utang Pembantah sejumlah Rp 2.122.677.252,39 (dua Milyar seratus dua puluh dua juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh dua koma tiga puluh Sembilan rupiah), sehingga sisa hasil lelang yang diperoleh Pembantah sejumlah Rp 1.949.219.837,6 (satu milyar Sembilan ratus empat puluh Sembilan juta dua ratus Sembilan belas delapan ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah);

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

Halaman 67 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Bantahannya Pembantah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-3 dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dali-dalil sangkalannya Terbantah I mengajukan bukti surat tertanda T.I-1 sampai dengan T.I-43, dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dali-dalil sangkalannya Terbantah II mengajukan bukti surat tertanda T.II-1 sampai dengan T.II-26, dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dali-dalil sangkalannya Terbantah III mengajukan bukti surat tertanda T.III-1 sampai dengan T.III-8, dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dali-dalil sangkalannya Turut Terbantah mengajukan bukti surat tertanda TT-1 sampai dengan TT-3, dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Pembantah adalah menyatakan Terbantah I, II, III, Turut Terbantah telah melakukan Perbuatan melawan hukum kepada Pembantah dengan alasan Terbantah I tidak mengembalikan sisa hasil penjualan lelang kepada Pembantah sisa dari hasil penjualan lelang setelah dikurangi utang Pembantah sejumlah Rp 2.122.677.252,39 (dua Milyar seratus dua puluh dua juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh dua koma tiga puluh Sembilan rupiah), sehingga sisa hasil lelang yang diperoleh Pembantah sejumlah Rp 1.949.219.837,6 (satu milyar Sembilan ratus empat puluh Sembilan juta dua ratus Sembilan belas delapan ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah), maka sesuai ketentuan Pasal 283 Rbg/Pasal 163 HIR serta menurut Pasal 1865 KUHPdata, bahwa menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sesuai dengan azas *barang siapa yang mengaku mempunyai sesuatu hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa*;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam gugatannya Pembantah telah mendalilkan Terbantah I, II, III, dan Turut Terbantah telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht maatigdaad*) maka berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPdata, perbuatan Terbantah I, II, III, dan Turut Terbantah harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum itu sendiri antara lain sebagai berikut:

- Adanya perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, hak orang lain, kesusilaan maupun kehati-hatian;

Halaman 68 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



- Adanya kesalahan;
- Adanya kerugian atas perbuatan tersebut;
- Adanya hubungan kausal (sebab-akibat);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama gugatan Pembantah tersebut maka hal-hal yang perlu dibuktikan oleh Pembantah adalah sebagai berikut:

- Apakah benar Terbantah I, II, III, Turut Terbantah telah melakukan Perbuatan melawan hukum kepada Pembantah dengan alasan Terbantah I tidak mengembalikan sisa hasil penjualan lelang kepada Pembantah sisa dari hasil penjualan lelang setelah dikurangi utang Pembantah sejumlah Rp 2.122.677.252,39 (dua Milyar seratus dua puluh dua juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh dua koma tiga puluh Sembilan rupiah), sehingga sisa hasil lelang yang diperoleh Pembantah sejumlah Rp 1.949.219.837,6 (satu milyar Sembilan ratus empat puluh Sembilan juta dua ratus Sembilan belas delapan ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah) ?

Menimbang, bahwa untuk mengetahui Apakah benar Terbantah I, II, III, Turut Terbantah telah melakukan Perbuatan melawan hukum kepada Pembantah dengan alasan Terbantah I tidak mengembalikan sisa hasil penjualan lelang kepada Pembantah sisa dari hasil penjualan lelang setelah dikurangi utang Pembantah sejumlah Rp 2.122.677.252,39 (dua Milyar seratus dua puluh dua juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh dua koma tiga puluh Sembilan rupiah), sehingga sisa hasil lelang yang diperoleh Pembantah sejumlah Rp 1.949.219.837,6 (satu milyar Sembilan ratus empat puluh Sembilan juta dua ratus Sembilan belas delapan ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah) ?

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa berdasarkan bukti T.I-11A berupa Surat Nomor 7197/HKM/2022 perihal Pemberitahuan Lelang eksekusi dan bukti T.I-11 B berupa Pengiriman Surat Nomor 7197/HKM/2022 Perihal Pemberitahuan lelang Eksekusi tertanggal 9 Mei 2022 Terbantah I telah melaksanakan lelang terhadap objek jaminan milik Pembantah tertanggal 28 Juni 2022 dengan mengumumkan pelaksanaan lelang melalui pengumuman di Surat Kabar harian/koran bukti T.I-12 berupa Pengumuman melalui Surat Kabar harian Radar Cianjur tanggal 14 Juni 2022 dengan Risalah Lelang Nomor 1103/2022 tanggal 28 Juni 2022 yang diterbitkan oleh kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor bukti T.I-13 berupa Salinan Risalah Lelang Nomor 1103/2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Bogor tanggal 28 Juni 2022 terhadap Objek Jaminan telah dilaksanakan untuk pertama kalinya dengan hasil tidak laku terjual karena tidak ada peserta yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan T.I-14A berupa Surat Nomor 7371/HKM/2022 tanggal 16 Agustus 2022 tentang Pemberitahuan Lelang Eksekusi dan bukti T.I-14B berupa Pengiriman Surat Nomor 7371/HKM/2022 tanggal 16 Agustus 2022 tentang pemberitahuan Lelang Eksekusi Terbantah I melakukan proses Lelang kedua atas objek Jaminan milik Pembantah dan Terbantah I juga telah mengumumkan pelaksanaan lelang kepada masyarakat luas melalui Surat kabar harian/koran bukti T.I-15 berupa Pengumuman melalui Surat Kabar Mimbar Publik tanggal 7 September 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-16 berupa Salinan Risalah Lelang Nomor 1726/32/2022 tanggal 21 September 2022 yang diterbitkan oleh kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor dan bukti T.I-17 berupa Akta Pernyataan Pembelian untuk orang lain Nomor 23 tanggal 16 September 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Cianjur Lelang Kedua dilaksanakan pada tanggal 21 September 2022, dengan hasil Objek Jaminan telah laku terjual kepada Terbantah I selaku pembeli/pemenang lelang sementara yang melakukan pembelian untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian berdasarkan Akta Pernyataan Nomor 23 tanggal 16 September 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Irina Yatti Setyadarma, S.H., di Kabupaten Cianjur, dengan harga lelang sejumlah Rp4.263.798.000,- (empat miliar dua ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Pasal 14 ayat 7 Undang-undang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan jo. Pasal 12 A ayat (1) Undang-undang Perbankan Bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajiban kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.”;

Menimbang, bahwa Pasal 79 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada ayat (1) Lembaga jasa keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, pada ayat (2) Dalam hal lembaga jasa keuangan akan membeli agunan sebagaimana

Halaman 70 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud pada ayat (1), lembaga jasa keuangan harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akte notaris yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, dan pada ayat (3) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, lembaga jasa keuangan ditetapkan sebagai Pembeli."

Menimbang, bahwa atas terjualnya Objek Jaminan melalui lelang, Terbantah I (PT Bank Central Asia Tbk) selaku kreditur telah mengirimkan Surat Nomor 7459/HKM/2022 tanggal 29 September 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan kepada Pembantah bukti T.I-18A dan bukti T.I-18B Objek Jaminan telah terjual melalui lelang tanggal 21 September 2022 dengan harga sejumlah Rp4.263.798.000,00 (empat miliar dua ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah), dan setelah dikurangi pajak dan biaya-biaya lainnya, telah diperoleh hasil bersih lelang sejumlah Rp4.071.897.090,- (empat miliar tujuh puluh satu juta delapan ratus Sembilan puluh tujuh ribu Sembilan puluh rupiah) yang seluruhnya telah digunakan untuk membayar utang Pembantah kepada Terbantah I.

Menimbang, bahwa jumlah utang Pembantah kepada Terbantah I sejumlah **Rp 4.256.940.142,56** (empat miliar dua ratus lima puluh enam juta sembilan ratus empat puluh ribu seratus empat puluh dua koma lima enam rupiah), hasil lelang atas Objek Jaminan tidak cukup untuk melunasi seluruh utang Pembantah kepada Terbantah I, sehingga masih terdapat sisa kewajiban utang yang harus diselesaikan/dilunasi oleh Pembantah kepada Terbantah I sejumlah **Rp 185.043.052,56** (seratus delapan puluh lima juta empat puluh tiga ribu lima puluh dua koma lima enam rupiah), sehingga Posita angka ke-8 (delapan) terhadap Pembantah berhak memperoleh sisa dari hasil penjualan lelang setelah dikurangi utang Pembantah sesuai utang terakhir sejumlah **Rp 2.122.677.252,39** (dua milyar seratus dua puluh dua juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh dua koma tiga puluh sembilan rupiah), sehingga sisa hasil lelang yang harus diperoleh Pembantah sejumlah **Rp 1.949.219.837,6** (satu milyar sembilan ratus empat puluh sembilan juta dua ratus sembilan belas delapan ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah) tidak beralasan karena Pembantah dalam persidangan untuk menguatkan dalil bantahnya mengajukan bukti berupa P-1 berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Pembantah, bukti P-2 berupa Relas Panggilan Teguran (AAnmaning) kedua Nomor

Halaman 71 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1/Pdt.Eks/2023/PN Cjr, dan bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1212 Pamoyanan sehingga bukti tersebut telah terpatahkan dengan dengan bukti T.I-18A dan bukti T.I-18B;

Menimbang, bahwa Terbantah I selaku pembeli sementara menunjuk Ronald Sukanto (Terbantah III) selaku pembeli berdasarkan Surat Nomor 01/SPL/CAJ/2022 tanggal 29 Desember 2022. Bukti T.I-19 dan bukti T.I-20 Pembatah dengan Terbantah I telah mengikatkan diri dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang ditandatangani Pembatah dan istrinya selaku Pemberi Hak Tanggungan dan ditandatangani Terbantah I melalui karyawannya selaku Penerima Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 2 poin 13 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), menentukan Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua;

Menimbang, bahwa Terbantah I setelah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor (Terbantah II) dan telah menunjuk Ronald Sukanto selaku Pembeli, berdasarkan Pasal 2 poin 13 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Pembantah segera mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan kepada Terbantah I atau pihak yang ditunjuk oleh Terbantah I Namun Pembantah tidak segera mengosongkan Objek Jaminan dan menyerahkannya kepada Terbantah III selaku pembeli;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

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

Halaman 72 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 mengenai derden Verzet Ketentuan mengenai perkara Bantahan (derden Verzet) pada angka VII huruf b Perkara bantahan (derden verzet) atas sengketa tanah dapat diajukan dengan ketentuan 1. Ditujukan terhadap sah/tidaknya penetapan sita/berita acara sita atau penetapan eksekusi atau penetapan lelang, 2. Diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) juncto pasal 208 HIR karena alasan "kepemilikan", dan 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 bantahanya tersebut, Pembantah harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai alas hak yang sah sebagaimana disebutkan diatas terhadap barang yang disita, atau dalam gugatan Pembantah harus dapat membuktikan bahwa terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan dan apabila Pembantah berhasil membuktikannya, maka ia akan dinyatakan sebagai Pembantah yang benar dan sita akan diperintahkan untuk diangkat. Apabila Pembantah tidak dapat membuktikan bahwa ia adalah pemilik atau pemegang hak dari barang yang disita, maka Pembantah akan dinyatakan sebagai Pembantah 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 Pembantah debitur yang wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban pembayaran utang dalam Perjanjian Kredit, Terbantah I merupakan kreditur yang dirugikan atas wanprestasi yang dilakukan oleh

Halaman 73 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembantah, tindakan Terbantah I yang melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan untuk memperoleh pembayaran atas tunggakan utang Pembantah, sehingga terhadap Petitum angka ke-3 (tiga) yang Menyatakan Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III dan Turut Terbantah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak beralasan karena tindakan yang dilakukan Terbantah I terkait Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tindakan Terbantah I, II, III, dan Turut Terbantah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak termasuk dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum itu sendiri antara lain 1. Adanya perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, hak orang lain, kesusilaan maupun kehati-hatian, 2. Adanya kesalahan, 3. Adanya kerugian atas perbuatan tersebut; dan 4. Adanya hubungan kausal (sebab-akibat);

Menimbang, bahwa Penetapan nilai limit lelang atas Objek Jaminan dilakukan dengan mengacu pada nilai Objek Jaminan menurut Laporan Penilaian dari KJPP Anas Karim Rivai & Rekan selaku penilai independen sesuai dengan ketentuan hukum dalam PMK 213/PMK.06/2020;

Menimbang, bahwa pembelian lelang yang dilakukan oleh PT Bank Central Asia TBK/Terbantah I dilakukan karena tidak ada pembeli lain yang menawar. Bank sebagai kreditur dapat membeli agunan hutang melalui lelang Terbantah I 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), Terbantah I (PT BANK CENTRAL ASIA TBK Pembeli sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1212 Kelurahan Pamayoman dengan luas 405 m² atas nama SALMAN HARI HAMDANI bukti T.I-3 melalui lelang atas objek tanah tersebut, dengan tata cara /prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan

Halaman 74 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



peraturan perundang-undangan, terhadap Sertifikat Hak Milik tersebut telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertifikat, dengan kata lain Terbantah I (PT BANK CENTRAL ASIA TBK) 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 Gugatan Bantahan Pembantah Petitum ke-2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam) 7 (tujuh) dan ke-8 (depan), 9 (sembilan), 10 (sepuluh), dan Petitum 11 (sebelas) harus dinyatakan ditolak;

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

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

Memperhatikan Pasal 195 ayat (6) HIR/206 ayat (6) R.Bg dan Pasal 196 HIR/Pasal 207 R.Bg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terbantah I, II, III, dan Turut Terbantah untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak benar;
2. Menolak Gugatan Pembantah untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp457.500,00 (empat ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur, pada hari Selasa, tanggal 19 Maret 2024 oleh kami Erli Yansah, S.H., sebagai Ketua, Dian Yuniati, S.H., M.H., dan Noema Dia

Halaman 75 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggraini, S.H., Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr tanggal 2 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 26 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Siti Farida, S.H., M.H. Panitera Pengganti, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa Pembantah, Terbantah I, II, III, dan Turut Terbantah melalui prosedur e-litigasi selaku pengguna terdaftar masing-masing Kuasa Pembantah melalui e-mail: ernawatiseraa2gmail.com Kuasa Terbantah I melalui e-mail marnaek_tambunan2bca.co.id kuasa hukum Terbantah II melalui e-mail bankum2b.kemenkeu2gmail.com Terbantah III melalui e-mail: hutabaratiqbal2gmail.com dan Kuasa hukum Turut Tergugat melalui e-mail mailseksippscjr2gmail.com;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Erli Yansah, S.H.

Noema Dia Anggraini, S.H.

Panitera Pengganti,

Siti Farida, S.H., M.H.

Halaman 76 dari 77 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.Bth/2023/PN Cjr

Disclaimer

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



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

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	: Rp 30.000.00
2. ATK	: Rp 100.000.00
3. Panggilan	: Rp237.500.00
4. PNBP Panggilan	: Rp 50.000.00
5. Redaksi	: Rp 10.000.00
6. Materai	: Rp 10.000.00
Jumlah	: Rp457.500.00

(empat ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)