



**PUTUSAN**

Nomor 615/PDT/2018/PT.BDG.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**Hj. IDAH FARIDAH RS**, No. KTP 3209105506550012, Tempat/Tgl Lahir Cirebon, 15 Juni 1955, Alamat Rt. 004/003 Dusun Pahing Desa Mertapada Wetan, Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon,

**MUHAMAD AGUNG PERMANA**, No. KTP 320910220594003, Tempat/Tgl Lahir Cirebon, 22 Mei 1994, Alamat Rt. 003/006 Blok Karanganyar Desa Ciperna, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon,

Dalam hal ini Keduanya memberikan kuasa kepada **JAHRI FAIDI, S.H.**, Advokat yang berkantor di Jalan Jl. Raya Permata Harjamukti Blok A 1 Tahap IV Nomor 15 Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Oktober 2018 ;

**Para Pembanding, semula Para Penggugat dalam konpensasi /Para Tergugat dalam rekompensi;**

L a w a n:

1. **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Pusat Jakarta**, beralamat di Jalan Jendral Gatot Subroto Kav 36 – 38 Jakarta, Cq. **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Retail Risk and Collection Center Bandung**, beralamat di Jalan Asia Afrika No. 107 Lt. 3 Bandung, Cq. **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk Cabang Yos Sudarso Cirebon**, beralamat di Jalan



Yos Sudarso 11 Cirebon, yang diwakili oleh HARRY GALE, Senior Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. ARDIANSAN, Small Medium Enterprise Collection & Recovery Supervisor Bandung Area Cirebon pada Region VI/Jawa 1 PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, 2. FANNY G. RACHIM, Field Collector Small Medium Collection & Recovery Bandung Area Cirebon pada Region VI/Jawa 1 PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, 3. DONA PANORAMANTIKA, Asisten Relationship Manager Small Medium Enterprise, Area Cirebon pada Region VI/Jawa 1 PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, 4. BOBI BAGJA FIRDAUSA, Asisten Relationship Manager Small Medium Enterprise Area Cirebon pada Region VI/Jawa 1 PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, 5. EKA SETIAWAN, S.H., Team Leader pada Unit Legal Region VI/Jawa 1 PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, 6. SAPRUDIN, S.H., Legal Officer pada Unit Legal Region VI/Jawa 1 PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, 7. AMIN KUSNANDAR, S.H., Legal Officer pada Unit Legal Region VI/Jawa 1 PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2018 No. DSB.R06/LGL.008/2018, Terbanding, semula Tergugat I dalam konpensasi ;

**Terbanding I, semula Tergugat I dalam konpensasi/  
Penggugat dalam Rekonpensasi ;**

**2. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Direktorat  
Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah VII  
DJKN Bandung, beralamat di Jalan Asia Afrika  
No. 114 Bandung, Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara dan Lelang Cirebon, beralamat di Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo No. 48 Cirebon, dalam hal ini Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia diwakili oleh TRI WAHYUNINGSIH RETNO MULYANI, Direktur Hukum dan Humas DJKN, beralamat di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan, Lantai 3, Jl. Dr. Wahidin No. 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. SISWANTO, S.E., Kepala KPKNL Cirebon, Rr. FITRIRIJANTI DESIANA, S.H., M.M, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Cirebon, DWI DEDI KRISTIANTO, S.E., Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Cirebon, SUPATMIATI, Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Cirebon, AIRIJAH, Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 April 2018, Nomor SKU-382/MK.6/2018,

**Terbanding II, semula Tergugat II dalam konpens;**

3. **Visca Kemala Dewi, S.H.**, beralamat di Jl. Melati, No. 25, Tuparev, Kedungjaya, Kedawung, Cirebon, Jawa Barat 45131, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. DAN BILDANSYAH, S.H., 2. MUFTI ARIEF N, S.H., M.H., 3. SUPARDI, S.H., 4. INDRA SAPUTRA, S.H., keempatnya Advokat yang beralamat kantor di Perumahan Linggahara Jl. Brigjen Dharsono No. 2A Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Maret 2018,

**Terbanding III, semula Tergugat III dalam konpens;**

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



4. **Achmad Setiawan**, beralamat di Blok 01 Rt. 002/002 Desa Sukadana, Kecamatan Pabuaran Kabupaten Cirebon, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

**Terbanding IV, semula Tergugat IV dalam konpensi;**

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 Desember 2018 Nomor :615/PEN.PDT/2018/PT BDG tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 11 Oktober 2018 Nomor 13/PDT.G/2018/PN Cbn., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan Penggugat yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 14 Maret 2018 tercatat dibawah register perkara Nomor: 13/PDT.G/2018/PN Cbn., telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I adalah Ibu kandung dari Moh. Agung Permana Penggugat II yang tercantum namanya dalam isi perjanjian pemberian fasilitas kredit modal Kerja dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Yos Sudarso Cirebon TERGUGAT I, yang beralamat di Jalan Yos Sudarso 11 Cirebon (Tergugat I) dengan nilai plafond Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sesuai perjanjian kredit, Nomor : CRO.CRN/0012/KMK/2015 tanggal 13 Februari 2015;
2. Bahwa Perjanjian Kredit Penambahan Modal Nomor : RO.CRN/0012/KMK/2015 tanggal 13 Februari 2015 adalah perjanjian kredit yang menggunakan nama PENGUGAT II terdapat rekayasa identitas Penggugat II hal tersebut dapat dilihat dari Nomor Induk Kependudukan (NIK) milik Penggugat II yang tercantum dalam Surat perjanjian (NIK.32091022058880011) sementara dalam identitas sebenarnya (NIK. 320910220594003), dan bahwa Agunan Tanah Dan Bangunan Rumah Milik Penggugat I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor :



40, yang terletak di Jalan KH. Wahid Hasyim Mertapada, Desa Mertapada Wetan, Kecamatan Astanajapura, Kabupaten Cirebon dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Barat Jalan Raya Sindang Laut Cirebon
- Sebelah Selatan Milik Adat Eha Juleha
- Sebelah Timur Milik Adat Eni Roaeni
- Sebelah Utara Milik Adat Juaeriyah.

Bahwa Penggugat I tidak pernah merasa memberikan ijin untuk mengagunkan sertifikat tanah dan bangun dimaksud kepada siapapun dan tidak pernah menandatangani surat terkait penyerahan atau kuasa terhadap hak kepemilikan milik Penggugat I.

3. Bahwa dalam Perjanjian Kredit Penambahan Modal Nomor : RO.CRN/0012/KMK/2015 tanggal 13 Februari 2015 Kedudukan Penggugat I dan Penggugat II tidak memiliki hubungan hukum pada perjanjian kredit a quo, mengingat Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah memberikan Kuasa atau Persetujuan untuk peminjaman modal uang kepada Pihak Tergugat I sebagaimana dokumen surat yang diterbitkan Tergugat III berupa, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2017/2015 jo Hak Pemberian Tanggungan nomor 127/2015, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sesuai Akta Notaris /PPAT Visca Kemala Dewi, SH No.84 tanggal 13 Februari 2015.
4. Bahwa pada saat penanda tangan akad kredit Penggugat I dan Penggugat II tidak mengetahui, berdasarkan keterangan saksi Aeni dalam Perkara Nomor 33/Pdt.G/2017 /PN.CN bahwa yang menandatangani akad kredit bahwa yang berperan sebagai Penggugat II dalam kedudukannya sebagai Debitur adalah Tergugat IV. Sedangkan yang berperan sebagai Penggugat I sebagai pemilik jaminan adalah sdr AENI SUAENI bukti keterangan saksi dan telah dibuktikan dan ditunjukkan dengan bukti surat yang dihadapkan dalam persidangan terdahulu;
5. Bahwa pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat I sesuai perjanjian kredit dengan yang menggunakan nama dan identitas Penggugat II, dengan Plapon kredit sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan menggunakan sistem rekening koran, dimana setiap bulannya diharuskan membayar bunga sebesar Rp. 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah), dengan tenor selama 5 (lima) tahun, Penggugat I



dan Penggugat II mengetahui setelah pegawai Tergugat I pada saat hendak Memasang Pamflet Rumah Dan Bangunan dalam pengawasan Bank (Tergugat I).

6. Bahwa Penggugat I dan penggugat II pada saat proses pengajuan kredit tidak pernah bertemu atau dikonfirmasi oleh pihak Tergugat I terkait rencana pinjaman dan agunan yang dijaminakan milik Penggugat I, dan Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah berhadapan menghadap Tergugat III untuk memeriksa dan membuat dokumen yang diajukan sebagai syarat pengajuan kredit pertambahan modal dari Tergugat I, tetapi yang terjadi menurut keterangan SAKSI ADE adalah orang yang pada saat akad kredit berstatus sebagai karyawan (pegawai) Tergugat I bidang marketing menerangkan bahwa yang berhubungan langsung proses pengajuan kredit A quo, sesuai keterangannya saksi dalam Perkara Nomor . 33/Pdt.G/2017 /PN,Cn bahwa Sdr Ade yang mewakili Tergugat I tidak pernah bertemu dengan Penggugat I dan Penggugat II tetapi SAKSI ADE selalu berhubungan dengan Tergugat IV yang menandatangani seluruh dokumen atas nama Penggugat II, dan juga hal yang berkaitan pemilik agunan berupa tanah dan bangunan saksi tidak pernah bertemu atau dipertemukan oleh Tergugat IV dengan Penggugat I sebagai pemilik agunan dalam perjanjian peminjaman modal a quo;
7. Bahwa Penggugat I tidak pernah menerima Surat Tagihan secara resmi dari Pihak Tergugat I atau Pemberitahuan Tergugat II terkait tentang Surat Pemberitahuan kepada Penggugat I dan Penggugat II tentang Keputusan Lelang terhadap Tanah dan bangunan milik Penggugat I yang belakangan diketahui dari Nasabah Tergugat I, Sdri. Fitriani yang beralamat Desa Cipeujeuh Wetan Kecamatan Lemah Abang Kabupaten Cirebon, memberitahukan kepada anak Penggugat I yang berna Sdr. Olis yang menyatakan bahwa ada penawaran dari pegawai Bank Mandiri yang tidak disebutkan namanya bahwa rumah yang ditempatinya akan dilelang oleh Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon) tanggal 13 Juni 2017 Pukul 14.00 WIB sampai dengan selesai. Dengan tanpa penjelasan dari pihak Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebagai pemilik mutlak hak atas tanah dan bangunan di Jalan KH.Wahid Hasim Mertapada Astana Japura Kabupaten Cirebon.





8. Bahwa atas dasar pemberitaan Tergugat II a quo, Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan bahwa dasar perjanjian pengikatan kredit antara Atas Nama Moh. Agung Permana ( Penggugat II ) dengan Tergugat I adalah cacat secara hukum, mengingat Dokumen dokumen persyaratan kredit diduga dipalsukan secara keseluruhan oleh Tergugat IV yang diyakini adanya kerjasama dengan oknum pegawai Tergugat I. Hal ini bertentangan dengan Peraturan Bank Indonesia, Nomor : 7/6/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah dan ketentuan pasal 18 ayat 1 huruf d undang-undang Nomor : 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen;
9. Bahwa perbuatan Tergugat I bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 pasal 51 ayat 1. jo Ketentuan Nomor 27/PMK.06/2016 pasal 51 ayat 1 , jo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 54 ayat 1 poin a. Jo Peraturan Bank Indonesia, Nomor : 7/6/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah Pasal 11. Dalam hal bank akan menggunakan data pribadi seseorang dan atau sekelompok orang yang diperoleh dari pihak lain untuk tujuan komersial bank wajib memiliki jaminan tertulis dari pihak lain yang berisi persetujuan tertulis dari seseorang atau sekelompok orang tersebut untuk menyebarkan data pribadinya. Berdasarkan fakta persidangan terdahulu keterangan saksi ADE yang menerangkan bahwa Tergugat I telah mengetahui telah terjadi kecurangan dalam proses pengajuan kredit perjanjian kredit modal kerja nomor CRO.CRN/0012/KMK/2015 tanggal 13 Februari 2015, bahwa tindakan Tergugat I telah terbukti melakukan pelanggaran menggunakan data pribadi seseorang untuk tujuan komersial dengan tanpa jaminan persetujuan tertulis dari Penggugat I dan II , atas Perbuatan Tergugat I telah melakukan pelanggaran berkewajiban memberikan ganti rugi kepada Penggugat sesuai rumusan Peraturan Bank Indonesia, Nomor : 7/6/PBI/2005 Pasal 7 ayat 2 bahwa pelanggaran sebagaimana ayat 1 dapat diperhitungkan dengan komponen penilaian tingkat kesehatan bank. Atas pelanggaran tersebut Penggugat I dan II merasa sangat dirugikan atas tindakan Tergugat I baik secara materiil dan immateriil sebagaimana ketentuan dalam Undang-undang Nomor : 8 tahun 1999



tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 ayat 1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku yang setiap dokumen dan atau perjanjian.

10. Bahwa sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia, Nomor : 5/8/PBI/2003 dan telah di ubah menjadi Nomor 11/25/2009 tentang Penerapan Resiko Bagi Bank Umum, maka seharusnya Tergugat I (PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk) wajib mengambil langkah-langkah persiapan pelaksanaan pengelolaan resiko kredit, termasuk penetapan resiko terhadap produk dan transaksi perbankan dan berkewajiban mengungkapkan resiko yang melekat pada produk dan aktifitas baru Bank kepada Nasabah Pasal 2 penerapan manajemen resiko, sebagaimana dimaksud ayat 1 paling kurang mencakup:

- ✓ Pengawasan aktif Dewan Komisaris dan Direksi;
- ✓ Kecukupan kebijakan prosedur dan penetapan limit manajemen resiko;
- ✓ Kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian serta sistem informasi manajemen resiko dan;
- ✓ Sistem pengendalian yang menyeluruh.

Pasal 4. Resiko Sebagaimana Dimaksud Ayat 2 Mencakup, Resiko Kredit, Resiko Pasar, Resiko Likuiditas, Resiko Operasional, Resiko Hukum, Resiko Reputasi, Resiko Strategik, Dan Resiko Kepatuhan.

Fakta persidangan terdahulu keterangan saksi ADE bahwa sistem informasi manajemen resiko dalam mengidentifikasi tidak jalankan sesuai dengan Standar Prosedur Pengendalian Resiko dengan melakukan identifikasi identitas calon nasabah terbukti bahwa terjadi terjadinya pemalsuan dokumen berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) sebagaimana disebutkan dalam poin 2 dalam surat gugat ini dapat berakibat pada kerugian yang dialami Penggugat I dan II akibat dari kelalaian Tergugat I yang tidak melaksanakan Sistem Informasi Manajemen Resiko atas kelalaian tersebut patut kerugian yang dialami Penggugat untuk diperhitungkan sebagai resiko yang harus ditanggung Tergugat I;

11. Bahwa dikarenakan data saat akad kredit dalam isi perjanjian kredit a quo, tidak sesuai dengan yang dimiliki Penggugat II maka secara jelas perjanjian akad kredit a quo adalah cacat hukum sehingga tidak





mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk dilaksanakan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat a quo;

12. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku penanda tangan segala kuasa berakhir pada saat pemberi kuasa diketahui palsu tidak sesuai sebenarnya, maka untuk itu segala pemberian kuasa dari yang mengaku nama Penggugat II terhadap Tergugat I termasuk surat kuasa Akta notaris /PPAT Visca Kemala Dewi, SH No.84 Tanggal 13 Februari 2017 Membebaskan Hak Tanggungan Atas Objek Jaminan Milik Penggugat a quo, adalah tidak sah secara hukum, maka dan oleh karenanya Tindakan Tergugat I mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi pada Tergugat II adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum,.
13. Bahwa oleh karena Perjanjian Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat III pada prinsipnya adalah bersifat accessoir dari perjanjian pokok, artinya bahwa perjanjian hak tanggungan adalah bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, dimana perjanjian pokok bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang, yang dapat dijamin namun demikian dikarenakan proses perjanjian pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I terhadap orang yang mengaku bernama Penggugat II bertentangan dengan hukum, maka sifat parate eksekusi sebagaimana disebutkan dalam pasal 6 undang-undang nomor 4 tahun 1996, tidak dapat dilaksanakan, dalam hal tetap dilaksanakan eksekusi lelang terhadap jaminan milik Penggugat a quo, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan tentu hal tersebut jelas-jelas akan merugikan Penggugat I selaku pemilik dari Objek Jaminan Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan atas perjanjian kredit Nomor CRO.CRN/0012/KMK/2015 tanggal 13 Februari 2015 antara orang yang menggunakan nama dan identitas atas nama Penggugat II yaitu Tergugat IV dengan Tergugat I;
14. Bahwa sebagaimana pada prinsipnya, salah satu syarat agar gugatan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Tanggal 31 Agustus 1977 Nomor .697 K/Sip/1974, yang menegaskan bahwa pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum



eksekusi dijalankan) Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 786 K/Pdt/1988, yang menegaskan bahwa derden verzet atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dibenarkan asal diajukan sebelum eksekusi selesai;

15. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan atas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Penggugat I dan Penggugat II selain mohon dinyatakan sebagai Para Penggugat yang baik dan benar (alloed opposanf), Para Penggugat juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad) walaupun Tergugat I maupun Tergugat II melakukan upaya hukum banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan sebagaimana disebutkan diatas, maka sudilah kiranya yang Ketua Pengadilan Negeri Melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan:

**DALAM PROVISI:**

1. Menetapkan dan menyatakan bahwa putusan perkara nomor 33/Pdt.G/2017/PN.CN adalah bagian dari surat berharga dan dijadikan bukti hukum yang tidak terpisahkan dalam perkara yang sedang diperiksa, diadili dan di putus dalam perkara yang berjalan.
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk segera menyerahkan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 40 atas tanah dan bangunan milik Penggugat, yang terletak di KH. Wahid Hasyim Mertapada, Desa Mertapada Wetan Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon kepada Penggugat.
3. Memerintahkan kepada tergugat II untuk membatalkan dan menolak permohonan lelang tergugat I eksekusi lelang terhadap objek jaminan Sertifikat Hak Milik, Nomor : 40 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan KH. Wahid Hasyim Mertapada, Desa Mertapada Wetan Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon, Atas Nama Hj. IDAH FARIDAH RS. sampai ada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
4. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk mengeluarkan Surat Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2017/2015 jo Hak Pemberian Tanggungan nomor 127/2015, dan membatalkan Surat



Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ,sesuai Akta Notaris /PPAT Visca Kemala Dewi,SH No.84 tanggal 13 Februari 2015.

5. Membebankan kepada tergugat IV hal hal yang berhubungan dengan akad kredit pinjaman modal nomor CRO.CRN/0012/KMK/2015 tanggal 13 Februari 2015 antara tergugat IV yang mengatas namakan Penggugat II dengan menjaminkan sertifikat Nomor : 40 Atas Tanah Dan Bangunan Milik Penggugat, yang terletak di KH. Wahid Hasyim Mertapada, Desa Mertapada Wetan Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon dengan Tergugat I.

**DALAM POKOK PERKARA :**

Dalam pokok perkara kiranya yang mulia majelis hakim yang memeriksa mengadili dan memutuskan perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai Penggugat yang baik ;
3. Menyatakan sah dan berharga surat-surat yang diajukan oleh Penggugat sebagai alat bukti dalam perkara ini ;
4. Menetapkan dan menyatakan bahwa putusan perkara nomor 33/Pdt.G/2017/PN.CN adalah bagian dari surat berharga dan dijadikan bukti hukum yang tidak terpisahkan dalam perkara yang sedang diperiksa ,diadili dan di putus dalam perkara Aquo.
5. Menyatakan perjanjian kredit Nomor : CRO.CRN/0012/KMK/2015 tanggal 13 Februari 2015 adalah batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
6. Menyatakan membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi atas objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 40, yang terletak di KH. Wahid Hasyim Mertapada, Desa Mertapada Wetan Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon;
7. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk segera menyerahkan sebuah jaminan berupa sebuah Sertifikat Hak Milik Nomor : 40 atas nama Hj.IDAH FARIDAH RS milik Penggugat, yang terletak di KH. Wahid Hasyim Mertapada , Desa Mertapada Wetan Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon kepada Penggugat ;



8. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk mengeluarkan Surat Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2017/2015 jo Hak Pemberian Tanggungan nomor 127/2015, dan membatalkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ,sesuai Akta Notaris /PPAT Visca Kemala Dewi,SH No.84 tanggal 13 Februari 2015.
9. Membebaskan kepada tergugat IV hal hal yang berhubungan dengan akad kredit pinjaman modal nomor CRO.CRN/0012/KMK/2015 tanggal 13 Februari 2015 antara tergugat IV yang mengatas namakan Penggugat II dengan menjaminkan sertifikat Nomor : 40 Atas Tanah Dan Bangunan Milik Penggugat, yang terletak di KH. Wahid Hasyim Mertapada, Desa Mertapada Wetan Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon dengan Tergugat I.
10. Membayar ganti rugi karena kelalain tergugat I Tergugat III dengan mengguganakan jaminan sebuah sertifikat sebagai surat berharga yang telah yang digunakan tergugat IV, dengan ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), secara tanggung renteng mengingat bahwa hak kepemilikan Sertifikat apabila penggugat I mengagunkan kepada pihak lain untuk kepentingan Penggugat I mendapatkan Plafont pinjaman sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah).
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, maupun kasasi dari Tergugat I maupun Tergugat II (Uit Baar Bijvoraad) ;
12. Menghukum Tergugat I ,Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara;  
Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil- adilnya (Ex Aequo Etbono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan gugatan Rekonpensi, Tergugat II dan Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

**DALAM PROVISI :**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan provisi butir 1 dan petitium butir 4 Para Penggugat yang pada dasarnya menyatakan bahwa putusan perkara No. 33/Pdt.G/2017/PN.CN adalah bagian dari surat berharga dan dijadikan bukti hukum yang tidak terpisahkan dengan



perkara *a quo*, dengan alasan bahwa para pihak (baik Para Penggugat dan Para Tergugat) dalam perkara *a quo* berbeda dengan perkara No. 33/Pdt.G/2017/PN Cbn.

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan provisi butir 2 sampai dengan 5, dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara perdata telah diatur bahwa tuntutan Provisi baru dapat diajukan bilamana ada alasan hukum yang sifatnya sangat segera dan mendesak terhadap Penggugat serta tidak mengenai pokok perkara.
  - b. Bahwa tuntutan provisi Penggugat jelas dan tegas tidak mendesak karena belum ada tindakan pemaksaan pengambilan barang oleh Tergugat I dan juga tuntutan Para Penggugat tersebut telah memasuki materi pokok perkara (*bodem geschill*) yang memerlukan pembuktian lebih lanjut.
  - c. Bahwa disamping hal tersebut, para Penggugat tidak mempunyai alasan hukum untuk mengajukan tuntutan provisi dan patut diduga beritikad tidak baik karena pada dasarnya tuntutan para Penggugat tersebut hanya dimaksudkan untuk menghalangi hak Tergugat I menagih dan melakukan eksekusi agunan milik Penggugat, karena :
    - 1) Bahwa Debitur/Penggugat II bersama isteri, telah menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.CRN/0012/KMK/2015 tanggal 13 Februari 2015 (selanjutnya disebut sebagai Perjanjian Kredit) sebagai bukti kesepakatan dan persetujuan Debitur terhadap syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit, karenanya Perjanjian Kredit tersebut sah secara hukum dan berlaku sebagai undang-undang serta mengikat Debitur/Penggugat II dan/atau Penggugat I (sesuai Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUH Perdata).
    - 2) Bahwa guna menjamin pembayaran kembali pinjaman tersebut Debitur/Penggugat II dan Penggugat I telah menyerahkan agunan kredit berupa tanah dan bangunan SHM No. 40 terletak di Desa Metapada Wetan Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon atas nama Penggugat/Ny. Idah Faridah RS (tertulis didalam Sertipkat Nyonya Faridah Rana Sudirja).
    - 3) Bahwa untuk memenuhi kesepakatan dalam Perjanjian Kredit dan ketentuan hukum penjaminan sesuai Undang-Undang No. 4 tahun





1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka terhadap tanah/bangunan SHM No. 40 terletak di Desa Metapada Wetan Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon tersebut dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna dan ditandatangani oleh Penggugat I selaku pemilik tanah dan bangunan tersebut, sebagaimana terbukti dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (disingkat SHT) Peringkat I No. 2017/2015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (disingkat APHT) No. 127/2015 dengan nilai Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah).

- 4) Bahwa sesuai Undang Undang Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit, Tergugat I berhak dan berwenang menjual secara lelang agunan/objek hak tanggungan dalam hal terjadinya keadaan lalai oleh Debitur (vide Pasal 2 Dash 5 dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan jo Perjanjian Kredit).
- 5) Bahwa fakta membuktikan bahwa Debitur/Penggugat II telah menunggak pembayaran kepada Tergugat I sesuai dengan yang telah disepakati bersama dalam Perjanjian Kredit dan Debitur tidak bisa melakukan pembayaran atau pelunasan hutang kepada Tergugat I. Karenanya berdasarkan kesepakatan dan persetujuan Debitur/Penggugat II dan Penggugat I dalam Perjanjian Kredit dan juga Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka Tergugat I demi hukum berhak untuk mengeksekusi agunan kredit dan melakukan tindakan hukum lain dalam rangka pelunasan hutang Debitur/Penggugat II kepada Tergugat I.

3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka tuntutan provisi para Penggugat sudah sepatutnya untuk diolak karena tidak beralasan hukum.

#### DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dalam gugatan kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.
2. Eksepsi Mengenai Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscure Libel*),
  - a. Gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah keberatan terhadap lelang agunan kredit a *quo* yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II, dengan alasan hukum Para Penggugat keberatan





terhadap lelang agunan *a quo* tersebut didasarkan pada Penggugat I dalam kedudukannya sebagai pemilik agunan *a quo* sebagaimana posita Para Penggugat butir 7, 8, 13 dan 15 surat gugatan Para Penggugat.

- b. Bahwa sehubungan gugatan Para Penggugat didasarkan pada kepemilikan agunan *a quo* sebagaimana posita butir 7, 8, 13 dan 15 gugatan Para Penggugat, maka seharusnya Penggugat mengajukan Perlawanan (*Derden Verzet*) (sebagaimana didalilkan/ditegaskan oleh Para Penggugat pada posita gugatan butir 14) bukan dalam bentuk gugatan biasa.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat tersebut menjadi cacat formil sehingga sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Eksepsi Mengenai Gugatan Kurang Pihak

- a. Bahwa sesuai gugatan Para Penggugat butir 4 dan 6 dalam Perkara *a quo* Jo. butir 8 (butir 10 dalam perubahan) dan butir 10 (butir 9 dalam perubahan) dalam Perkara No. 33/Pdt.G/2017/PN.Cbn, yang mendalilkan bahwa dokumen-dokumen persyaratan kredit dan tandatangan Perjanjian Kredit dipalsukan oleh Tergugat IV/Ahmad Setiawan (menantu Penggugat), suami dari anak perempuan Penggugat I atas nama Sri Supriyati, dan perbuatan tersebut diyakini melibatkan isteri Tergugat IV/Sdr. Sri Supriyati alias Sri Mega Rahmawati, dan dengan demikian maka seharusnya gugatan dalam perkara *a quo* melibatkan Sdr. Sri Supriyati alias Sri Mega Rahmawati sebagai pihak Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat, mengingat Sdr. Sri Supriyati sebagai pihak yang ikut serta hadir menandatangani Perjanjian Kredit, yang merupakan dasar pembuktian kebenaran formal yang hendak ditemukan dalam gugatan ini.
- b. Bahwa sesuai gugatan Para Penggugat butir 4 yang pada prinsipnya menyatakan bahwa Sdr. Aeni Suaeni yang berperan sebagai Penggugat I selaku kedudukannya sebagai pemilik jaminan, oleh karenanya seharusnya gugatan dalam Perkara *a quo* melibatkan Sdr. Aeni Suaeni, mengingat Sdr. Aeni Suaeni merupakan pihak prinsipal dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan yang berhak untuk diberi kesempatan dan pembelaan alasan dilakukannya perbuatan tersebut.



- c. Bahwa Penggugat II mengajukan permohonan fasilitas kredit adalah untuk take over/pelunasan fasilitas kredit atas nama Penggugat II pada Bank Pundi KCU Cirebon dan untuk modal kerja Penggugat II, selanjutnya dana pencairan kredit atas nama Penggugat II pada Tergugat I dipergunakan untuk melakukan take over/pelunasan kredit Penggugat II di Bank Pundi KCU Cirebon tanggal 17 Februari 2015 terbukti telah dikeluarkannya Surat Keterangan Lunas dari Bank Pundi KCU Cirebon No.009/SKL/CRBN-BPI/II/15 tanggal 17 Februari 2015 dan Tergugat II menerima bukti kepemilikan jaminan kredit dari Bank Pundi KCU Cirebon berdasarkan Surat Kuasa tanggal 12 Februari 2015. Berdasarkan fakta hukum tersebut maka gugatan ini seharusnya melibatkan Bank Pundi KCU Cirebon sebagai pihak Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat sebagai dasar pembuktian kebenaran formal yang hendak ditemukan dalam gugatan ini.
- d. Bahwa dengan tidak dilibatkannya Sdr. Sri Supriyati alias Sri Mega Rahmawati (anak Penggugat I) sebagai pihak yang ikut serta menandatangani Perjanjian Kredit, dan Sdr. Aeni Suaeni yang berperan sebagai Penggugat I dalam penandatanganan pemberian Hak Tanggungan, serta Bank Pundi KCU Cirebon sebagai kreditur Penggugat II yang hutang kreditnya dilunasi dari hasil pemberian kredit oleh Tergugat I kepada Penggugat II, maka pada substansinya tujuan untuk menemukan kebenaran formal tersebut menjadi sia-sia oleh karenanya gugatan ini menjadi kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Eksepsi Gugatan Penggugat *Premature*
- Bahwa gugatan Penggugat tersebut belum saatnya diajukan oleh Penggugat karena Penggugat harus menunggu adanya putusan yang memutuskan bahwa Ahmad Setiawan/Tergugat IV (menantu Penggugat) telah melakukan tindak pidana pemalsuan dokumen untuk kepentingan pengajuan kredit kepada Tergugat I, dengan alasan sebagai berikut :
- a. Bahwa sesuai gugatan butir 8 (butir 10 dalam perubahan) dan butir 10 gugatan Penggugat (butir 9 dalam perubahan) pada Perkara No. 33/Pdt.G/2017/PN.Cbn, Penggugat telah melaporkan atas dugaan tindak pidana pemalsuan untuk kepentingan pengajuan kredit tersebut di Polsek Astanajapura dengan terlapor atas nama Tergugat IV/ Ahmad



Setiawan (menantu Penggugat I, suami dari anak perempuan Penggugat atas nama Sri Supriyati).

- b. Bahwa untuk memastikan adanya persangkaan bahwa Ahmad Setiawan dkk. telah melakukan tindak pidana pemalsuan untuk pengajuan kredit pada Tergugat I tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu dengan adanya putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap yang membuktikan kebenaran tuduhan tindak pidana dimaksud (vide ketentuan Pasal 138 HIR).
- c. Bahwa sampai dengan saat ini dugaan tindak pidana pemalsuan dokumen untuk pengajuan kredit tersebut masih dalam proses dikepolisian atau dengan perkataan lain belum ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewesde*) yang menyatakan bahwa terlapor Ahmad Setiawan telah melakukan tindak pidana pemalsuan dokumen untuk pengajuan kredit tersebut.
- d. Bahwa mengingat sampai saat ini belum ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap yang memutuskan bahwa Ahmad Setiawan telah melakukan tindak pidana pemalsuan untuk pengajuan kredit pada Tergugat I tersebut maka sesuai ketentuan Pasal 138 HIR, Pengadilan Negeri Cirebon selaku peradilan perdata belum berwenang menangani perkara *a quo*, sehingga berdasarkan alasan dimaksud, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat *premature*.

**Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa hal-hal yang telah disebutkan dalam Provisi dan Eksepsi sepanjang terkait dengan Pokok Perkara mohon dianggap tercantum dan terulang kembali di dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.
3. Sebelum Tergugat I menyampaikan Jawaban, terlebih dahulu Tergugat I menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :
  - a. Bahwa Debitur/Moh. Agung Permana/Penggugat II melalui surat tanggal 09 Februari 2015 mengajukan fasilitas kredit kepada Tergugat I dengan tujuan melakukan take over fasilitas kredit atas nama Penggugat II/ Moh. Agung Permana dengan jaminan kredit SHM No.



40 Desa Metapada Wetan atas nama Penggugat I di Bank Pundi Cabang Cirebon.

- b. Bahwa untuk keperluan pelunasan dan take over kredit atas nama Penggugat II tersebut pada Bank Pundi Cabang Cirebon, Para Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan pengurusan dan pengambilan asli dokumen pemilikan agunan SHM No. 40/Desa Metapada Wetan atas nama Penggugat I yang menjadi jaminan kredit pada Bank Pundi Cabang Cirebon.
- c. Bahwa Penggugat II/Debitur dengan persetujuan istri/Sdr. Sri Supriyati alias Sri Mega Rahmawati (menurut pengakuan Penggugat I pada perkara No. 33/Pdt.G/2017/PN.Cbn adalah anak Penggugat I) telah memperoleh pinjaman/kredit dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk./Tergugat I dengan jumlah kredit sebesar Rp 400.000.000,- dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 12 Februari 2020 sesuai Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.CRN/0012/KMK/2015 tanggal 13 Februari 2015 (selanjutnya disebut sebagai Perjanjian Kredit), oleh karenanya Perjanjian Kredit tersebut sah secara hukum dan berlaku sebagai undang-undang serta mengikat Debitur (sesuai Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUH Perdata).
- b. Bahwa guna menjamin pembayaran kembali pinjaman tersebut Penggugat II/Debitur dan Penggugat I/pemilik jaminan telah menyerahkan agunan kredit berupa tanah dan bangunan dengan bukti pemilikan SHM No. 40 terletak di Desa Metapada Wetan Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon atas nama Penggugat I/ Ny. Idah Faridah RS (tertulis didalam sertipkat Nyonya Faridah Rana Sudirja).
- c. Bahwa untuk memenuhi ketentuan hukum penjaminan sesuai Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka terhadap tanah/bangunan tersebut dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna dan ditandatangani oleh Penggugat I selaku pemilik tanah dan bangunan tersebut, sebagaimana terbukti dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (disingkat SHT) Peringkat I No. 2017/2015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (disingkat APHT) No. 127/2015 dengan nilai Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah).



- d. Bahwa sesuai Undang Undang Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit, Tergugat I berhak dan berwenang menjual secara lelang agunan/objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian dalam hal terjadinya keadaan lalai oleh Debitur (vide Pasal 2 Dash 5 dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan jo Perjanjian Kredit).
- e. Bahwa ternyata Debitur/Penggugat II belum memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I sesuai jumlah dan waktu yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, oleh karenanya untuk memberitahukan dan mengingatkan adanya tunggakan hutang yang wajib diselesaikan oleh Debitur, maka Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan kepada Debitur sesuai surat-surat sebagai berikut :
- 1) Surat No. RTR.RCR.BCR.BDG/0184/2016 tanggal 22 Januari 2016 perihal Peringatan I (Pertama);
  - 2) Surat No. RTR.RCR.BCR.BDG/0293/2016 tanggal 01 Februari 2016 perihal Peringatan II (Kedua);
  - 3) Surat No. RTR.RCR.BCR.BDG/0614/2016 tanggal 2 Maret 2016 perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir);
- Meskipun Tergugat I telah menegur dan memperingatkan agar Debitur membayar tunggakannya, namun Debitur tetap tidak mempunyai itikad baik menyelesaikan kewajiban untuk membayar hutangnya tersebut kepada Tergugat I sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.
- f. Bahwa selain Tergugat I melakukan pemberitahuan sebagaimana butir 3. Huruf e. di atas, Tergugat I juga telah melakukan upaya penagihan secara optimal baik melalui telepon maupun kunjungan kepada Debitur yang beralamat sama dengan Penggugat yaitu :
- 1) Kunjungan tanggal 21 Mei 2015, diterima oleh istri Debitur (anak perempuan Penggugat).
  - 2) Kunjungan tanggal 24 Februari 2016, diterima dan bertemu dengan orang tua Debitur.
  - 3) Kunjungan tanggal 18 Juli 2016, Debitur tidak bersedia di hubungi. Dalam kunjungan tersebut sekaligus survey penilaian agunan bersama Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Firdaud & Rekan dalam rangka persiapan lelang.
- g. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ditentukan dalam hal terjadinya keadaan lalai sebagaimana diatur dalam Syarat





Umum Perjanjian Kredit yang telah disetujui oleh Penggugat II/Debitur, maka Tergugat I berhak untuk menyatakan seluruh jumlah terhutang menjadi jatuh tempo seketika dan hutang harus dibayar lunas serta Tergugat I berhak untuk mengeksekusi agunan kredit. Oleh karena itu, guna merealisasikan ketentuan tersebut Tergugat I telah menyampaikan kepada Debitur surat pernyataan Default dan jatuh waktu seketika sesuai Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) No. RTR.RCR.BCR.BDG/0883/2016 tanggal 18 Maret 2016.

- h. Bahwa fakta membuktikan Debitur telah menunggak pembayaran kepada Tergugat I sesuai dengan yang telah disetujui dan disepakati bersama dalam Perjanjian Kredit, dan Debitur tidak bisa melakukan pembayaran atau pelunasan hutang kepada Tergugat I. Karenanya berdasarkan kesepakatan dan persetujuan Penggugat II dan/atau Penggugat I selaku pemilik agunan dalam Perjanjian Kredit dan juga Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka Tergugat I demi hukum berhak untuk mengeksekusi agunan kredit dan melakukan tindakan hukum lain dalam rangka pelunasan hutang Penggugat II kepada Tergugat I.
- i. Bahwa dikarenakan Debitur/Penggugat II dan/atau Penggugat I tetap beritikad tidak baik untuk melaksanakan kewajiban membayar hutang Debitur kepada Tergugat I meskipun telah dilakukan teguran dan/atau penagihan oleh Tergugat I, maka Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat mengenai adanya rencana Tergugat I untuk melakukan penjualan agunan dengan cara eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)/Tergugat II.
- j. Bahwa fakta membuktikan bahwa Tergugat I melakukan eksekusi penjualan agunan melalui pelelangan tanggal 13 Juni 2017 yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, hal ini dibuktikan dengan bukti-bukti antara lain sebagai berikut :
  - 1) Surat Tergugat I kepada Debitur, No. RTR.RCR/SMCR.BDG/7789/2017 tanggal 17 Mei 2017 perihal Pemberitahuan Lelang Agunan;
  - 2) Surat Tergugat I kepada Penggugat No. RTR.RCR/SMCR.BDG/7790/2017 tanggal 17 Mei 2017 perihal Pemberitahuan Lelang





Agunan debitur an. Moh. Agung Permana No. Regk. 1340100623221;

- 3) Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar "Radar Cirebon" tanggal 30 Mei 2017;
- 4) Surat Tergugat I kepada Debitur, No. RTR.RCR/SMCR.BDG/8825/2017 tanggal 30 Mei 2017 perihal Pemberitahuan Lelang Agunan;
- 5) Surat Tergugat I kepada Penggugat I No. RTR.RCR/SMCR.BDG/8826/2017 tanggal 30 Mei 2017 perihal Pemberitahuan Lelang Agunan debitur an. Moh. Agung Permana No. Regk. 1340100623221.

Hasil pelelangan tanggal 13 Juni 2017 tersebut adalah tidak ada peminat (belum laku lelang).

4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada gugatannya butir 2 s/d 7 yang pada dasarnya menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum pada Perjanjian Kredit yang diberikan kepada Penggugat II/Debitur, dan baru mengetahui SHM No. 40/Desa Martapad Wetan tersebut menjadi agunan kredit atas nama Penggugat II setelah adanya tagihan dari Tergugat I, karena dalil-dalil tersebut menyesatkan dan tidak berdasar hukum dengan alasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit sebesar Rp. 400.000.000,- sesuai Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.CRN/0012/KMK/2015 tanggal 13 Februari 2015 dengan jaminan pembayaran kembali berupa agunan kredit tanah dan bangunan dengan bukti pemilikan SHM No.40 terletak di Desa Metapada Wetan Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon atas nama Penggugat/Ny. Idah Faridah RS.
  - b. Bahwa pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat I kepada Penggugat II tersebut adalah untuk take over fasilitas kredit atas nama Penggugat II pada Bank Pundi Cabang Cirebon dan untuk keperluan modal kerja Penggugat II, dan sebagai dasar untuk pengurusan take over fasilitas kredit atas nama Penggugat II pada Bank Pundi KCU Cirebon serta pengambilan bukti pemilikan agunan tersebut, Penggugat I dan



Penggugat II memberikan Kuasa kepada Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 12 Februari 2015.

- c. Bahwa take over/pelunasan kredit atas nama Penggugat II pada Bank Pundi KCU Cirebon telah dilakukan pada tanggal 17 Februari 2015 terbukti telah diterimanya Surat Keterangan Lunas dari Bank Pundi KCU Cirebon No. 009/SKL/CRBN-BPI/II/15 tanggal 17 Februari 2015 dan diterimanya oleh Tergugat I dari Bank Pundi KCU Cirebon bukti pemilikan agunan SHM No.40/Desa Mertapada Wetan atas nama Penggugat I.
- d. Bahwa Penggugat II/Debitur bersama dengan istri/Sdr. Sri Supriyati alias Sri Mega Rahmawati (anak Penggugat I) telah menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.CRN/0012/KMK/2015 tanggal 13 Februari 2015 dengan jumlah kredit sebesar Rp 400.000.000,- jangka waktu sampai dengan tanggal 12 Februari 2020.
- e. Bahwa dalam rangka pengikatan agunan berupa SHM No.40/Desa Metapada Wetan atas nama Penggugat/ Ny. Idah Faridah RS. Tergugat I telah menerima dokumen-dokumen yang membuktikan adanya persetujuan dari Penggugat atas objek agunan antara lain :
  - 1) Foto copy KTP Para Penggugat berikut Surat Kematian suami Penggugat I,
  - 2) Surat Pernyataan Penggugat I tanggal 12 Februari 2014 yang ditandatangani Penggugat I sendiri selaku pemilik SHM No. 40/Desa Martapada Wetan yang menyatakan antara lain bahwa Penggugat I bersedia dan tidak berkeberatan menyerahkan SHM No. 40/Desa Martapada Wetan tersebut untuk digunakan sebagai agunan atas fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat II sampai dengan kredit lunas.
  - 3) Surat Pernyataan Ahli Waris yang ditandatangani Nurcholis Zakaria, Siti Marlina, Sri Supriyatin dan M. Agung Permana tanggal 12 Februari 2014, yang menyatakan antara lain bahwa menyetujui SHM No. 40/Desa Martapada Wetan atas nama Penggugat I untuk digunakan sebagai agunan atas fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat II.
  - 4) Surat Kuasa yang ditandatangani Para Penggugat kepada Tergugat I untuk melakukan pengurusan dan pengambilan asli dokumen pemilikan agunan SHM No. 40/Desa Metapada Wetan



atas nama Penggugat I yang menjadi jaminan kredit pada Bank Pundi Cabang Cirebon.

- f. Bahwa Tergugat I telah melakukan kunjungan kelokasi agunan dan tempat usaha debitur serta melakukan penilaian agunan tersebut pada tanggal 9 Februari 2015 sesuai Berita Acara Pemeriksaan Setempat/Kunjungan Lapangan yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat II.
- g. Bahwa Penggugat I selaku pemilik Agunan telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Akta nomor 48. tanggal 13 Maret 2015 yang dibuat dihadapan pihak yang berwenang Visca Kemala Dewi SH., Notaris/PPAAT di Kabupaten Cirebon sebagai dasar Pembebanan Hak Tanggungan atas agunan kredit tersebut terbukti telah diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan (disingkat SHT) Peringkat I No. 2017/2015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (disingkat APHT) No. 127/2015.
5. Bahwa sesuai gugatan Para Penggugat butir 8 yang pada dasarnya menyatakan bahwa seluruh data/dokumen untuk kepentingan pengajuan kredit atas nama Moh. Agung Permana dipalsukan oleh Tergugat IV/ Ahmad Setiawan (menantu, suami dari anak perempuan Penggugat), dan sesuai dengan butir 8 gugatan Penggugat (butir 10 Perbaikan gugatan Penggugat) dalam perkara No. 33/Pdt.G/2017/PN.Cbn, Penggugat telah melaporkan Tergugat IV/Ahmad Setiawan kepada pihak Kepolisian Sektor (Polsek) Astanajapura. Dalil Penggugat tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu dengan adanya putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap yang membuktikan kebenaran tuduhan tindak pidana dimaksud (vide ketentuan Pasal 138 HIR), karena sampai dengan gugatan Para Penggugat didaftarkan di Pengadilan Negeri Cirebon, belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap.
6. Bahwa Tergugat I menolak gugatan Para Penggugat butir 9, 10, dan 11 yang menyatakan berdasarkan keterangan saksi Ade Komarudin pada persidangan perkara No. 33/Pdt.G/2018/PN.Cbn menerangkan bahwa Tergugat I telah mengetahui telah terjadinya kecurangan/pemalsuan dokumen dalam proses pengajuan kredit *a quo*, karena dalil tersebut diputarbalikkan sehingga sangat menyesatkan dengan alasan sebagai berikut :



- a. Bahwa sesuai keterangan saksi Ade Komarudian, yang bersangkutan baru mengetahui bahwa Ahmad Setiawan dan Moh. Agung Permana adalah orang yang berbeda pada saat diminta keterangan pada persidangan perkara No. 33/Pdt.G/2017/PN.Cbn., dengan kata lain pada saat menerima dokumen persyaratan kredit saksi tidak mengetahui bahwa yang mengaku sebagai Moh. Agung Permana adalah Ahmad Setiawan.
- b. Sesuai keterangan saksi bahwa pada saat pengajuan kredit dan saksi menerima foto copy dokumen persyaratan kredit termasuk dan tidak terbatas pada identitas debitur, saksi telah mencocokkan foto copy dokumen-dokumen tersebut dengan asli dokumen yang diperlihatkan kepadanya. Lebih lanjut saksi menjelaskan bahwa pada saat pengajuan kredit, debitur yang mengaku sebagai Agung Permana dan istri (yang diakui Penggugat I dalam gugatan perkara No. 33/Pdt.G/2017/PN.Cbn adalah anak Penggugat I) adalah benar bernama Moh. Agung Permana dan sesuai dengan asli KTP yang diperlihatkan kepadanya, dan debitur beserta istri beralamat yang sama dengan lokasi agunan kredit.
- c. Bahwa Tergugat I telah melakukan prosedur pemberian kredit sesuai ketentuan yang berlaku sebagaimana yang telah dijelaskan Tergugat I pada butir 3 dan 4 tersebut di atas. Sedangkan terkait adanya pemalsuan dokumen sebagaimana didalilkan Para Penggugat pada gugatan butir 8 dalam perkara *a quo* dan butir 8 gugatan Penggugat (butir 10 Perbaikan gugatan Penggugat) dalam perkara No. 33/Pdt.G/2017/PN.Cbn, harus dibuktikan terlebih dahulu dengan adanya putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap yang membuktikan kebenaran tuduhan tindak pidana dimaksud (vide ketentuan Pasal 138 HIR), karena sampai dengan gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan Negeri Cirebon belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sebagaimana yang telah dijelaskan Tergugat I pada butir 4 Eksepsi Tergugat I dan butir 5 tersebut di atas.
7. Bahwa Tergugat I menolak petitum butir 6, 7, 8 dan 10 Gugatan yang pada pokoknya menuntut Tergugat I untuk mengembalikan agunan kredit yaitu SHM No. 40, membatalkan lelang eksekusi atas objek agunan kredit tersebut dan membayar ganti rugi karena menggunakan SHM No. 40



sebagai agunan kredit, karena tuntutan Para Penggugat tidaklah berdasar hukum dan mengada-ada, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa debitur tidak membayar kewajibannya walaupun Tergugat I telah memberitahukan dan mengingatkan adanya tunggakan yang wajib diselesaikan debitur, namun Debitur tetap tidak beritikad baik untuk menyelesaikan hutangnya tsb. Karenanya, sesuai Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Dan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"), Tergugat I dalam kedudukannya sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk mengeksekusi agunan kredit dan melakukan tindakan hukum untuk pelunasan tunggakan kewajiban Debitur kepada Tergugat I, yang dilakukan melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
  - b. Bahwa UU Hak Tanggungan, Akta Pengikatan Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit telah secara jelas menjamin hak Tergugat I untuk mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan obyek Agunan dan karenanya Tergugat I layak mendapat perlindungan hukum. Dengan demikian, tuntutan Para Penggugat yang meminta pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi tidaklah berdasar dan harus ditolak.
  - c. Oleh karenanya, telah terbukti bahwa perbuatan Tergugat I yang telah melaksanakan eksekusi lelang merupakan perbuatan sesuai hukum dan telah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga tuntutan Penggugat sangatlah tidak relevan dan tidak berdasar hukum,
8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada gugatannya butir 7 yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menerima surat tagihan secara resmi atau surat pemberitahuan tentang lelang tanah dan bangunan, karena dalil tersebut mengada-ada dan dibuat-buat tanpa dasar hukum dengan alasan sebagai berikut :
- a. Bahwa sebelum Tergugat I melakukan eksekusi melalui Lelang, Tergugat I telah melakukan penagihan dan pemberitahuan lelang atas agunan kredit kepada Penggugat maupun Debitur baik dilakukan melalui surat, telepon dan/atau kunjungan sebagaimana dirinci pada butir 3 huruf j. di atas.





- b. Bahwa Tergugat I juga telah membuat pengumuman pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit tersebut pada harian umum surat kabar "Radar Cirebon" tanggal 30 Mei 2017.
9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita butir 12 s/d 15 dan petitum butir 5 gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa Perjanjian Kredit No. CRO.CRN/0012/kmk/2015 tanggal 13 Februari 2015 berikut Hak Tanggungan adalah cacat hukum. Dalil-dalil tersebut tidak berdasar hukum, karena sesuai penjelasan Tergugat I butir 1 s/d 8 di atas telah jelas dan nyata bahwa semua perbuatan Tergugat I telah sesuai prosedur hukum yang berlaku, dan gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* merupakan bukti nyata bahwa tindakan persekongkolan Para Penggugat yang berusaha mempertahankan objek agunan kredit dari lelang eksekusi adalah membuktikan adanya itikad tidak baik Para Penggugat guna menghindar dari kewajiban untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I, karenanya gugatan Penggugat harus ditolak.
10. Bahwa berdasarkan pada uraian tersebut di atas, jelas dan nyata bahwa semua perbuatan Tergugat I telah sesuai prosedur hukum yang berlaku karenanya terbukti Tergugat I merupakan kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan fasilitas kredit kepada Debitur, dan menurut hukum Tergugat I yang beritikad baik hak-haknya haruslah dilindungi (vide Pasal 1341 ayat 2 KUHPerdara). Oleh karena itu seluruh tuntutan Para Penggugat harus ditolak
11. Bahwa Tergugat I menolak posita maupun petitum para Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil para Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum.

#### DALAM REKOPENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konpensasi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekompensi.
2. Bahwa terlebih dahulu Penggugat Dalam Rekompensi/Tergugat I Dalam Konpensasi menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :
  - a. Bahwa Penggugat Dalam Rekompensi telah memberikan fasilitas kredit kepada Moh. Agung Permana/Debitur/Tergugat II Dalam Rekompensi/Penggugat II Dalam Konpensasi sesuai Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.CRN/0012/KMK/2015 tanggal 13 Februari 2015, dengan agunan kredit berupa berupa tanah dan bangunan SHM No. 40 terletak di Desa Metapada Wetan Kecamatan Astanajapura





Kabupaten Cirebon atas nama Ny. Idah Faridah RS (tertulis didalam Sertipkat Nyonya Faridah Rana Sudirja)/Tergugat I Dalam Rekonsensi/Penggugat I Dalam Konpensi seluas 305 m2, (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit").

- b. Bahwa terhadap agunan tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna terbukti dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (disingkat SHT) Peringkat I No. 2017/2015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (disingkat APHT) No. 127/2015 dengan nilai Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah). yang ditandatangani oleh Tergugat I Dalam Rekonsensi/Penggugat I Dalam Konpensi selaku pemilik tanah tersebut.
- b. Bahwa dalam menerima agunan SHM No. 40 terletak di Desa Metapada Wetan Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon atas nama Tergugat I Dalam Rekonsensi/Penggugat I Dalam Konpensi tersebut, Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensi menerima secara langsung dari Bank Pundi Cabang Cirebon berdasarkan Surat Kuasa tanggal 12 Februari 2015 yang ditandatangani oleh Para Tergugat Dalam Rekonsensi/Penggugat Dalam Konpensi pada saat kredit atas nama Tergugat II Dalam Rekonsensi/Penggugat II Dalam Konpensi pada Bank Pundi Cabang Cirebon ditakeover oleh Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensi pada tanggal 17 Februari 2015, sehingga apa yang dilakukan oleh Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensi sudah merupakan bentuk itikad baik dan sesuai dengan prosedur penerimaan objek jaminan yang berlaku.
- c. Bahwa keabsahan sertifikat tanah SHM No. 40/ Desa Metapada Wetan telah dilakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon selaku lembaga negara yang berwenang mengurus administrasi pertanahan dimana setelah dilakukan pengecekan tersebut tidak terdapat adanya masalah secara hukum, hal itu terbukti dengan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dapat didaftarkan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon telah mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 2017/2015 tanggal 15 Mei 2015 sebagai bukti pendaftarannya.



- d. Bahwa sesuai Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sehingga Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I atas agunan berhak untuk melelang objek agunan atas kekuasaannya sendiri untuk mengambil pelunasan hutang Debitur kepada Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi, apalagi Debitur/Penggugat II Dalam Kompensi/Tergugat II Dalam Rekonsensi telah terbukti tidak bisa mengembalikan pinjaman/ fasilitas kredit yang telah dinikmatinya dari Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi..
- e. Bahwa sesuai Pasal 2 Das 10 Akta Pemberian Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan akan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada pihak Penerima Hak Tanggungan/Bank.
2. Sehubungan hal-hal tersebut di atas jelas nyata bahwa Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi berhak untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan guna mengambil pelunasan hutang Debitur/Penggugat II Dalam Kompensi/Tergugat II Dalam Rekonsensi kepada Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat I Dalam Kompensi, oleh karenanya perbuatan Para Tergugat Dalam Rekonsensi/ Para Penggugat Dalam Kompensi yang saat ini mendiami/menempati objek hak tanggungan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan rekonsensi *a quo* berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut :
- DALAM KONPENSI**
- Dalam Provisi :
- Menolak tuntutan provisi Penggugat.
- Dalam Eksepsi :
- Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;
  - Menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima.
- Dalam Pokok Perkara :



- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

## DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonsensi adalah Penggugat yang baik dan Benar;
3. Menyatakan Para Tergugat Dalam Rekonsensi menempati/menghuni tanah dan bangunan berupa tanah dan bangunan SHM No. 40 terletak di Desa Metapada Wetan Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon atas nama Ny. Idah Faridah RS (tertulis didalam Sertipkat Nyonya Faridah Rana Sudirja), seluas 305 m2 adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum dan memerintahkan kepada para Tergugat Dalam Rekonsensi dan atau pihak lain untuk mengosongkan tanah dan bangunan SHM No.40 terletak di Desa Metapada Wetan Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon atas nama Tergugat I Dalam Rekonsensi/Ny. Idah Faridah RS (tertulis didalam Sertipkat Nyonya Faridah Rana Sudirja).
5. Menyatakan putusan ini serta merta dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi (*uit voerbaar bij voerraad*).
6. Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon mempunyai pendapat lain, Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

## DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa dengan tegas Tergugat II menolak seluruh dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi *Nebis in Idem*  
Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo sudah pernah diajukan dalam perkara perdata Nomor 33/Pdt.G/2017/PN.Cbn dan telah memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat.



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalili-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* yakni sehubungan dengan adanya pelaksanaan lelang eksekusi terhadap barang jaminan / agunan kredit atas nama Penggugat;
4. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi berdasar Hak Tanggungan atas objek lelang merupakan pelelangan yang dimohonkan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME DN Micro Collection dan Recofery Bandung beralamat Jalan Asia Afrika No.92 cq. PT Bank Mandiri (persero) Tbk Cabang Jalan Siliwangi No.100 selaku Penjual (Tergugat I) melalui suratnya Nomor : RTR.RCR/RCR.BDG.4394/2017 tanggal 30 Maret 2017, dengan objek lelang berupa :
  - Sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM No,40 seluas 305 m2 atas nama Ny.Faridah Rana Sudirja yang terletak di Desa Mertapada Wetan Kecamatan Astanajapura Kabupaten Cirebon
5. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat tersebut telah sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan);
6. Bahwa pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat tersebut sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.CRN/0012/KMK/2015 tanggal 13 Februari 2015;
7. Bahwa walaupun Penggugat secara nyata-nyata wanprestasi yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, tetapi Tergugat I tetap dan telah



melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis antara lain Surat Peringatan I No.RTR.RCR.BCR.BDG/0184/2016 tanggal 22 Januari 2016, Surat Peringatan II No.RTR.CRC.BCR.BDG/0293/2016 tanggal 01 Februari 2016, Surat Peringatan III No.RTR.RCR.BDG/0614/2016 tanggal 02 Maret 2016 dan Surat Pemberitahuan mengenai jumlah hutang yang harus segera diselesaikan No.RTR/RCR.BCR.BDG/0883/2016 tanggal 18 Maret 2016 sehingga sangat jelas bahwa Penggugat telah wanprestasi terhadap hal-hal sebagaimana tertuang dalam akta perjanjian yang telah dibuatnya;

8. Bahwa oleh karena Penggugat telah nyata-nyata wanprestasi dengan tidak melunasi hutangnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) meskipun tanpa persetujuan debitur ataupun perjanjian hutang dapat menjual barang jaminan milik Penggugat melalui pelelangan umum dan mengambil hasil penjualan tersebut untuk pelunasan piutangnya;

Pasal 6 UU Hak Tanggungan :

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

9. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executive* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata, sehingga sangat jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I dilakukan atas dasar *Parate Executie* berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996;
10. Bahwa oleh karena dokumen telah dianggap lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan





lelang yang ditujukan kepadanya, sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No.27/PMK.06/2016;

Pasal 13 mengatakan :

“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”

11. Bahwa untuk menindaklanjuti permohonan Tergugat I yang telah lengkap dokumen administrasi dan formilnya, maka Tergugat II menerbitkan Surat Nomor : PEN-170/WKN.08/KNL.06/2017 tanggal 10 Mei 2017 hal Penetapan Jadwal Lelang;
12. Bahwa selanjutnya Tergugat I telah melaksanakan prosedur pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 53 PMK No.27/2016 yakni melalui selebaran / pengumuman temple nomor tanggal 15 Mei 2017 sebagai pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan dan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada sebagai pengumuman kedua lelang eksekusi hak. Oleh karenanya, pengumuman lelang yang dilakukan oleh pihak penjual telah memenuhi persyaratan lelang dan memenuhi asas *publisitas* dan dianggap telah diketahui oleh masyarakat luas termasuk pihak Penggugat;
13. Bahwa selain itu, Tergugat I juga telah memberitahukan secara layak kepada Penggugat terkait rencana pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat melalui Surat Nomor : RTR.RCR/SMCR.BDG/8826/2017 tanggal 30 Mei 2017 dan hal ini pun diakui secara tegas dan terbantahkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya telah menerima surat pemberitahuan pelaksanaan lelang atas objek *a quo*;
14. Bahwa selanjutnya karena atas pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanggal 13 Juni 2017 adalah pelaksanaan lelang yang yang ke dua ternyata hingga pelaksanaan lelang kali ini belum juga terjadi pembayaran oleh Debitur atas keterlambatan dalam melakukan pembayaran angsuran yang telah disepakatinya dalam perjanjian Kredit Modal Kerja dan terhadap Pelaksanaan lelang tanggal 13 Juni 2017 pun tidak ada penawaran atau belum laku;
15. Bahwa Tergugat II dengan tegas menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya khususnya terhadap lelang objek perkara *a quo*, mulai dari penerimaan permintaan lelang dari





Tergugat I sampai dengan pelaksanaan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian sangatlah tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat mendalilkan penjualan melalui lelang atas objek jaminan adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

16. Bahwa telah jelas semua persyaratan dokumen telah terpenuhi, maka pelelangan dalam perkara telah sesuai dengan tata cara dan prosedur yang di atur dalam UU Hak Tanggungan dan PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh Karena itu, sesuai dengan Pasal 4 PMK No.27/PMK.06/2016, pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat tidak dapat dibatalkan. "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"
17. Bahwa sesuai gugatan point 8 (delapan) Penggugat telah mengakui dan mengetahui adanya pengumuman lelang yang akan dilaksanakan tanggal 13 Juni 2017 artinya Prosedur pengumuman dan pemberitahuan lelang juga telah dipenuhi dan dilakukan secara layak;
18. Bahwa Risalah Lelang Nomor : 599/2017 tanggal 13 Juni 2017 merupakan produk hukum dari Tergugat II yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;
19. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut jelas-jelas telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana yang tertuang dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Nomor : 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 Nomor : 56 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jjs Peraturan Menteri Keuangan Nomor : PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.
20. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melanggar hukum dan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil / alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.



Maka berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima
- Menyatakan Gugatan Pengugat perkara a quo nebis in idem

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Pengugat seluruhnya;
- Menyatakan gugatan penggugat *nebis in idem*;
- Menyatakan bahwa lelang tanggal 13 Juni 2017 dan Risalah Lelang No.599/2017 sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

A. DALAM EKSEPSI:

EKSEPSI KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)

- Bahwa, dari uraian dalil-dalil dalam POSITA gugatannya, PARA PENGGUGAT mendalilkan telah terjadi REKAYASA IDENTITAS PARA PENGGUGAT, yang menurut hukum dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum dan berindikasi pidana;
- Bahwa, perbuatan melawan hukum a quo, dilakukan oleh AENI SUAENI yang dalam posita gugatan nomor 4, didalilkan berperan sebagai PENGGUGAT I, sedangkan yang berperan sebagai PENGGUGAT II dan menandatangani akad kredit adalah TERGUGAT IV, ACHMAD SETIAWAN;
- Bahwa, didalilkan juga dalam posita Nomor 6 gugatannya, ADE yang merupakan pegawai TERGUGAT I, yang selalu berhubungan dengan TERGUGAT IV yang menandatangani seluruh dokumen atas nama PENGGUGAT II dan hal-hal yang berkaitan dengan tanah dan bangunan yang menjadi agunannya;
- Bahwa, mengingat memiliki hubungan hukum yang erat dengan peristiwa yang menjadi dasar diajukannya gugatan, agar memenuhi syarat formal lengkapnya pihak dalam sebuah gugatannya, seharusnya PARA PENGGUGAT juga menarik AENI SUHAENI dan ADE sebagai P I H A K dalam gugatannya;



- Bahwa, karena PARA PENGGUGAT tidak menarik AENI SUHAENI dan ADE sebagai PIHAK dalam gugatannya, maka gugatan PARA PENGGUGAT menjadi KURANG PIHAK;
- Bahwa, disamping itu, dalam gugatannya, PARA PENGGUGAT juga dalam petitum Nomor 8 gugatannya, menuntut agar SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN No. 2017/2015 d i b a t a l k a n ;
- Bahwa, mengingat, SERTIFIKAT a quo diterbitkan oleh KANTOR PERTANAHAN Kota Cirebon, bukan oleh TERGUGAT III, maka seharusnya PARA PENGGUGAT menarik juga KANTOR PERTANAHAN KOTA CIREBON sebagai PIHAK dalam perkara ini;

#### EKSEPSI GUGATAN PREMATUR

- Bahwa, mendasarkan pada dalil gugatannya, SURAT yang menjadi obyek REKAYASA IDENTITAS adalah surat-surat yang dikategorikan sebagai akta otektik yakni, KARTU TANDA PENDUDUK, SURAT KUASA MENJAMINKAN, PERJANJIAN KREDIT, SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN;
- Bahwa, karena sifat sebagai akta OTENTIK, semua surat-surat a quo mempunyai kekuatan pembuktian sempurna artinya secara hukum harus dianggap benar selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan;
- Bahwa, guna membuktikan ketidak benarannya, khususnya menyangkut otentisitas tandatangan PARA PENGGUGAT dalam akta otentik a quo, seharusnya PARA PENGGUGAT lebih dulu dapat membuktikannya secara materil melalui proses pidana sebelum mengajukan pembatalannya melalui gugatan perdata;

#### EKSEPSI EROR IN SUBJECTO

- Bahwa, membaca uraian dalil gugatan PARA PENGGUGAT, TERGUGAT III, ditarik sebagai PIHAK dalam perkara ini berkaitan dengan akta-akta yang dibuatnya sebagai PEJABAT UMUM (openbaar ambtenaar) yang berwenang membuat akta otentik;
- Bahwa, dengan demikian seharusnya TERGUGAT III ditarik sebagai pihak dalam kedudukannya sebagai PEJABAT UMUM (openbaar ambtenaar)



NOTARIS/PPAT, bukan sebagai PRIBADI sebagaimana dalam gugatan PARA PENGGUGAT;

- Bahwa, PARA PENGGUGAT dalam gugatan menarik TERGUGAT III sebagai pihak dalam kedudukannya sebagai PRIBADI bukan sebagai NOTARIS/PPAT, maka dengan demikian gugatan PARA PENGGUGAT telah EROR IN SUBJECTO;

**EKSEPSI OBSCUUR LIBEL**

- Bahwa, PARA PENGGUGAT baik dalam Posita maupun petitumnya mendalilkan SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN, in casu SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN No. 2017/2015 diterbitkan TERGUGAT III;
- Bahwa, padahal TERGUGAT III, sebagai pribadi maupun sebagai Pejabat umum tidak memiliki kewenangan untuk itu, sehingga dengan demikian dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang demikian , merupakan dalil gugatan yang obscur;

Berdasarkan uraian alasan eksepsi tersebut di atas, beralasan kiranya secara hukum apabila Majelis Hakim yang terhormat, menyatakan Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan ini ijinlah Tergugat III, bermaksud menyampaikan J A W A B A N dalam Pokok Perkara, sebagai berikut:

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa, TERGUGAT III menolak dalil-dalil GUGATAN Para Penggugat, kecuali apa-apa yang diakuinya secara tegas;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam bagian EKSEPSI mohon dianggap dan termuat pula sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara ini;
3. Bahwa, tidak benar telah terjadi rekayasa identitas dalam pembuatan dan penandatanganan akta KUASA MEMBEBAKAN HAK TANGGUNGAN No. 84 tanggal 13 Februari 2015;
4. Bahwa,TERGUGAT III selaku NOTARIS/PPATmembuat AKTA, in casu, AKTA KUASA MEMBEBAKAN HAK TANGGUNGAN No. 84 tanggal 13 Februari 2015, dengan dihadiri danditandatangani para PIHAKNYA dengan didukung bukti surat identitasnya masing-masing;
5. Bahwa, pertanggungjawaban NOTARIS dalam pembuatan akta otentik dapat didasarkan pada kelalaian notaris dalam membuat akta, dalam



hal ini, membuat akta tidak sesuai dengan dengan aturan yang ada dalam BW maupun UU Jabatan Notaris;

6. Bahwa, perihal adanya dugaan identitas palsu, bukan merupakan tanggungjawab notaris akan tetapi menjadi tanggungjawab PENGHADAP sebagai PARA PIHAK-nya, mengingat NOTARIS/PPAT tidak memiliki kewajiban untuk menyelidiki kebenaran materiil terhadap keterangan atau identitas yang digunakan para Penghadap;
7. Bahwa, karena demikian tuntutan gantrugi yang dituntut PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT III, terlebih dalam perkara ini TERGUGAT III digugat dalam kedudukannya sebagai PRIBADI, merupakan tuntutan tidak berdasar dan harus ditolak;
8. Bahwa, TERGUGAT III menolak dalil-dalil PARA PENGGUGAT selain dan selebihnya;

Berdasarkan atas segala alasan tersebut di atas, TERGUGAT III dengan segala kerendahan hati mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Agama Sumber yang memeriksa perkara ini, kiranya berkenan untuk memberikan putusan MENOLAK gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dan menghukumnya untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cirebon telah menjatuhkan putusan tanggal 11 Oktober 2018 Nomor 13/Pdt.G/2018/PN.Cbn, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI:**

**Dalam Provisi:**

- Menyatakan Provisi Para Penggugat tidak dapat diterima;

**Dalam Eksepsi:**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM REKONPENSI:**

- Menyatakan gugatan rekonpensi tidak dapat diterima;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

renteng sejumlah Rp. 3.114.000,00 (tiga juta seratus empat belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan putusan kepada kuasa para Penggugat Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Cbn hari Jum'at tanggal 12 Oktober 2018 oleh juru sita Pengadilan Negeri Cirebon;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta permohonan banding Nomor : 13/Pdt.G/2018/PN Cbn. tanggal 26 Oktober 2018, yang dibuat oleh Denry Purnama, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Cirebon yang menerangkan bahwa Jahri Faidi, S.H., Advocat yang berkantor di Jalan Jl. Raya Permata Harjamukti Blok A 1 Tahap IV Nomor 15 Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Oktober 2018, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Hj Idah Faridah RS dan Muhamad Agung Permana semula Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 11 Oktober 2018 Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Cbn. dan telah diberitahukan kepada :

- Terbanding I, II, semula Tergugat I, II pada tanggal 30 Oktober 2018.
- Terbanding III, semula Tergugat III pada tanggal 6 Nopember 2018.
- Terbanding IV, semula Tergugat IV pada tanggal 7 Nopember 2018.

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 13 Nopember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 15 Nopember 2018 memori banding tersebut telah diberitahukan kepada :

- Terbanding I, II, semula Tergugat I, II pada tanggal 21 Nopember 2018.
- Terbanding III, semula Tergugat III pada tanggal 28 Nopember 2018.
- Terbanding IV, semula Tergugat IV pada tanggal 27 Nopember 2018.

Menimbang, bahwa Terbanding I, semula Tergugat I dalam Konpensi /Penggugat dalam Rekonpensi melalui kuasanya Ardiansa Small Medium Enterprise Collection & Recovery Supervisor Bandung Area pada Region VII/ Jawa 1 PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 4 Desember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 5 Desember 2018 kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Kuasa Para Pembanding, semula Para Penggugat pada tanggal 7 Desember 2018.

#### 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)



- Terbanding II, semula Tergugat II pada tanggal 7 Desember 2018.
- Terbanding III, IV semula Tergugat III, IV pada tanggal 19 Desember 2018.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 30 Oktober 2018 telah memberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding dan kepada Terbanding I, II, masing-masing pada tanggal 30 Oktober 2018 Terbanding III pada tanggal 6 Nopember 2018 dan Terbanding IV pada tanggal 7 Nopember 2018, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat melalui kuasanya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat, telah mengajukan memori banding tertanggal 13 Nopember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibirong tanggal 15 Nopember 2018, mengajukan keberatan sebagai berikut :

Bahwa sebelumnya mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan seluruhnya terulang kembali segala hal dibawah ini :

1. Permohonan pemeriksaan perkara pada Tingkat Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum bertindak untuk dan atas nama 1. HJ. IDAH FARIDAH RS selaku Pembanding I/ Penggugat I melalui Ketua Pengadilan Negeri Cirebon dan telah terdaftar Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tertanggal 26 oktober 2018 dengan nomor : 313/W/Pdt/2018/PN.Cbn dan 2. MUHAMAD AGUNG PERMANA Pembanding /Penggugat II telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tertanggal 26 oktober 2018 dengan nomor : 314/W /Pdt/2018/PN.Cbn .
2. Seluruh materi Putusan Pengadilan Negeri Cirebon, Nomor : 13/Pdt.G/2018/PN.CN, tertanggal 11 oktober 2018 ;



3. Materi Gugatan asli yang telah dijadikan dasar pemeriksaan dan terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Cirebon sebagaimana telah disebutkan diatas ;

**DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa untuk memperjelas dasar dan alasan keberatan-keberatan para Pembanding I dan II/ Penggugat I dan II. Maka mohon diperiksa kembali petitum dari Gugatan Para Penggugat, sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI.**

Dalam Provisi

- Menyatakan provisi para penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II

Dalam pokok perkara

- Menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima

**DALAM REKONPENSI**

- Menyatakan gugatan rekonpensi tidak dapat diterima

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.**

Menghukum para Pengugat konpensi /tergugat rekonpensi . untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat dalam perkara ini secara tenggang renteng sejumlah Rp. 3114.00,00 (tiga juta seratus empat belas ribu rupiah).

Bahwa Para Pembanding/Penggugat menolak atau tidak sependapat terhadap Putusan Judex facti/Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak memberikan Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara. Sebagai dasar dan alasan, mengingat asas hukum proses pengadilan cepat, murah dan sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna/ bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat, murah dan sederhana serta berkekuatan hukum dan berkepastian hukum ;

Materi segala Jawaban/ Sanggahan/ Replik-Duplik/ Tanya Jawab baik secara lisan maupun tertulis dari Para Pihak bersengketa serta semua alat bukti dan di persidangan berkenaan dengan perkara ini tidak menjadi pertimbangan dalam putusan a quo;

4. Segala catatan, keterangan dan informasi-informasi yang seluruhnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan atas



perkara ini selama dalam pemeriksaan dimuka sidang tingkat pertama ;

5. Serta lain-lain hal yang terjadi, yang dipermasalahkan, yang ditetapkan/ diputuskan, baik diluar persidangan maupun dalam persidangan, yang kesemuanya menjadi unsur pendukung terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Cirebon tersebut diatas ;

Bahwa dalam Memori Banding ini, Para Pembanding/Penggugat hendak mengajukan risalah/Memori Banding sebagai keberatan-keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor : 13/Pdt.G/2018/PN.CN, tertanggal 11 Oktober 2018, yang Amarnya menyatakan :

---

**MENGADILI**

---

**DALAM KONPENSI.**

Dalam Provisi

- Menyatakan provisi para penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II

Dalam pokok perkara

- Menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima

**DALAM REKONPENSI**

- Menyatakan gugatan rekonsensi tidak dapat diterima

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.**

Menghukumpara Pengugat konpensi /tergugat rekonsensi . untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat dalam perkara ini secara tenggang renteng sejumlah Rp. 3114.00,00 (tiga juta seratus empat belas ribu rupiah).

Bahwa keberatan-keberatan Para Pembanding/ Penggugat terhadap pertimbangan hukum (Ratio Decidendi) pada Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor : 13/Pdt.G/2018/PN.Cn, tertanggal 11 oktober 2018 dalam ekasepsi yang dituangkan dalam Memori Banding yaitu sebagai berikut ;

Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/SIP/1973, yang menyatakan :  
"Pemeriksaan Tingkat Banding yang seolah-olah seperti di Tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding, adalah salah ; seharusnya pemeriksaan Banding



mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum”.

Oleh karenanya peradilan tingkat banding, khususnya Pengadilan Tinggi Bandung mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya ;

Bahwa sesuai Fakta Hukum pada persidangan Terbanding I/ Tergugat I dan Terbanding III /Tergugat III tidak dapat membuktikan dalil-dalinya sehingga permohonan Terbanding I/ Tergugat I dan Terbanding III/Tergugat III sebagaimana petitum di atas seharusnya Judex Facti/ Pengadilan Tingkat pertama menolak seluruh EKSEPSI Terbanding I/ Tergugat I dan terbanding III /Tergugat III yang tertuang dalam petitum.untuk seluruhnya ;

Bahwa dasar dan alasan Para Pembanding/ Para Penggugat adalah sebagai berikut :

DALAM KONPENSI.

Dalam Provisi

Bahwa petitum yang menyatakan provisi para penggugat tidak dapat diterima ;

Bahwa dalil yang digunakan dalam putusan Judex Factie , Pengadilan tingkat pertama , berdasarkan pendapat Abdulkadir Mughammad , Proses pemeriksaan sengketa perdata sejak diajukannya gugatan samapai putusan dipengadilan tingkat pertama tidak lepas dari peran hakim ,menurut sistem HIR dan RBG hakim adalah aktif mencari kebenaran sesungguhnya atas sengketa yang ditanganinya tetapi juga harus aktif menggali ,mengikuti nilai nilai hukum yang hidup dalam masyarakat (abdul kadir Muhammad 2000:21) Hakim memeriksa dan memutus sengketa perdata secara adil guna kembalinyahak pihak yang telah dirugikan oleh pihak lain . atas doktrin Hukum yang disampaikan pakar Hukum Perdata tersebut Para pembanding tidak sependapat dengan dasar putusan pengadilan tingkat pertama yang menyebutkan bahwa gugatan para penggugat dalam provisi tidak dapat diputus oleh majelis hakim yang memeriksa perkara a quo sebelum adanya putusan Pidana. Sangat betentangan dengan Tugas utama Hakim dalam perkara perdata Hakim harus membantu para pencari keadilan dan berusaha keras untuk mengatasi hambatan hambatan dan rintangan





agar terciptanya proses pengadilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan atas dalil tersebut para pembanding berbeda pendapat dengan dasar pertimbangan putusan *Judex Facteyang* mengargumentasikan bahwa isi gugatan para penggugat adanya unsur Pidana. Sementara para penggugat berpendapat bahwa gugatan para penggugat lebih kepada menitik beratkan pengujian materi sah atau tidaknya sebuah ikatan perjanjian nomor CRO.CRN/0012/KMK/2015 tertanggal 13 Februari 2015. Upaya hukum yang dilakukan oleh para penggugat untuk menguji keabsahan sebuah ikatan perjanjian adalah bagian dari upaya mencari keadilan hak kepemilikan kebendaan para Penggugat. Dengan tidak mempertimbangkan bukti hukum dan fakta hukum dalam persidangan pada proses pengadilan tingkat pertama para pembanding berpendapat bahwa peradilan Tingkat Banding layak untuk memeriksa dan mengadili sendiri terhadap permohonan para pembanding /para penggugat.

Dalam eksepsi

- Bahwa petitum Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II

Bahwa para pembanding tidak sependapat dengan dasar pertimbangan petitum dikabulkannya eksepsi tergugat I dan III yang mendalilkan *Ne bis inidem*. Mengingat prinsip dari nebis in idem adalah apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak atau mengabulkan) kemudian putusan memperoleh kekuatan hukum tetap maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Pasal 1917 KUHPerdara dalam hukum acara perdata bahwa perkara yang *Ne Bis In Idem* adalah terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan kedua kalinya.

Para pembanding berpendapat bahwa putusan *Judex Facteyang* menganggap bahwa perkara perdata nomor :33/Pdt.G/2017/PN Cbn. Dengan perkara nomor 13/Pdt.G/2018 /PN.Cbn adalah perkara yang sama merupakan kekeliruan dan akibat dari kekeliruan putusan Aquo sangat merugikan para pembanding yang mencari keadilan terhadap hak kebendaan penggugat I, mengingat materi gugatan dan pihak yang ada dalam perkara aquo berbeda, hal ini yang menjadi dasar bahwa perkara nomor 13/Pdt,G/2018/PN.Cbn



yang diputus pada tanggal 11 oktober 2018 para pembanding berkeyakinan untuk menguji gugatannya pada tingkat Banding.

Dalam pokok perkara

- Bahwa petitum yang menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima ;

Para pembanding menolak dalil dalil dalam putusan judex factie dan tetap dalam keyakinan bahwa dasar gugatan para penggugat yang selanjutnya disebut sebagai para pembanding adalah permohonan pembatalan perjanjian ikatan perjanjian nomor CRO.CRN/0012/KMK/2015 tertanggal 13 Februari 2015 antara tergugat I dan tergugat IV dengan mengatas namakan Penggugat II. Dan telah terbukti dalam persidangan pada tingkat peradilan pertama bahwa dokumen yang mendukung perjanjian tidak sesuai dengan dokumen yang seharusnya yang menjadi syarat sahnya suatu perikatan atas dasar itu maka para pembanding tetap berkeyakinan bahwa mempertahankan atas kebendaan yang dimiliki adalah hak yang tetap akan dipertahankan.

Bahwa sesuai dalam Pasal 164 [Het Herzien Inlandsch Reglement](#) ("HIR") jo. Pasal 1866 [KUHPerdara](#), alat bukti dalam peradilan perdata adalah:

- A. Bukti Tertulis;
- B. Bukti Saksi;
- C. Persangkaan;
- D. Pengakuan;
- E. Sumpah.

Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa kekuatan bukti tertulis P-1.6 berupa bukti Kartu tanda penduduk pembanding /penggugat II Nomor. 3209102205940003 dan dicocokkan dengan Nomor Kartu Tanda penduduk dalam Surat Perjanjian Nomor: CRO.CRN/0012/KMK/2015 tertanggal 13 Februari 2015 , dan bukti dari Terbanding I /Tergugat I T-1-10 Kartu Tanda Penduduk milik penggugat II /Pembanding II nomor . 320910100314001, fakta hukum dalam Bukti surat tidak terbantahkan bahwa yang menandatangani surat perjanjian perjanjian Nomor CRO.CRN/0012/KMK/2015 tertanggal 13 Februari 2015 bukan pembanding II/Penggugat II tetapi orang



lain, berdasarkan fakta hukum dimaksud maka perjanjian yang dibuat dengan cara curang batal demi hukum dan tidak memiliki akibat hukum. Sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat yaitu.1) Sepakat mereka mengikatkan dirinya .2). Cakap untuk membuat suatu perjanjian ,3). Mengenai suatu hal tertentu (obyek perjanjian) 4) Suatu sebab yang halal. (subekti) membedakan syarat yang pertama dan yang kedua sebagai syarat *subyektif* karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat itu tidak terpenuhi maka salah satu pihak bisa meminta supaya perjanjian dibatalkan . Dan syarat yang ketiga dan ke empat adalah syarat *obyektif* mengenai perbuatan hukum yang dilakukan jika persyaratan ketiga dan keempat tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Berdasarkan ketentuan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Nomor : CRO.CRN/0012/KMK/2015 tertanggal 13 Februari 2015 (A quo ) termasuk dalam hasil dari proses perbuatan yang tidak halal ,mengingat surat perjanjian aquo pbanding II/penggugat II tidak pernah mengetahui adanya produk hukum yang menggunakan nama Pbanding II/penggugat II . dan telah dibuktikan di muka persidangan pengadilan tingkat pertama terbukti bahwa nomor Kartu Tanda Penduduk yang dimiliki pbanding II /Penggugat II berbeda dengan Identitas nomor Kartu Tanda Penduduk yang tercantum dalam isi Surat Perjanjian Nomor; CRO.CRN/0012/KMK/2015 tertanggal 13 Februari 2015 sesuai dengan bukti **Surat P.2.**

Pbanding I/penggugat I dan Pbanding II/Penggugat II berpendapat bahwa keliru putusan Judex Factei dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dalam penerapan hukum yang menjadi pertimbangan berpendapat bahwa terdapat pemalsuan identitas orang lain dalam surat perjanjian dan harus terlebih dahulu dibuktikan secara Pidana , putusan judex factei tidak memperhatikan sisi rasa keadilan dan materi gugatan yang dengan jelas dan tegas bahwa dalam perkara A quo adalah tentang Keabsahan Suatu Perjanjian yang tunduk pada hukum perikatan KUPerdata pasal 1320 sebagai dasar sah atau tidaknya suatu perjanjian bukan mencari



pembuktian materiil sebagai maka dalam pembuktian hukum acara pidana.

Bahwa putusan *judex factei* pengadilan tingkat pertama tidak mempertimbangkan keterangan saksi dalam surat pernyataan yang ditandatangani diatas marterai cukup sesuai Bukti P.4 yang dengan jelas menyatakan bahwa yang menandatangani semua dokumen Kredit Perjanjian Nomor CRO.CRN/0012/KMK/2015 tertanggal 13 Februari 2015 untuk dan atas nama Pembanding I/Penggugat I adalah yang membuat pernyataan (Aeni Suaeni). Dan AENI SUAENI menerangkan bahwa dirinya tidak pernah bertemu atau berhadapan dengan Terbanding III/Tergugat III selaku NOTARIS pejabat pembuat akta . Akibat dari kelalian Terbanding III /Tergugat III yang berakibat pada kerugian pihak lain maka sesuai ketentuan pasal 1868 BW tidak terpenuhi persyaratan sahnya perjanjian maka berakibat Akte Notaris tidak memenuhi kekuatan secara hukum. Berdasarkan fakta hukum yang ada dalam persidangan peradilan tingkat pertama sangat tidak mendasar yang dalam pertimbangannya telah sesuai dengan ketentuan yang dipersyaratkan dengan mengabulkan eksepsi terbanding I dan III ,sudah seharusnya sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya majelis hakim memiliki persangkaan dengan menghubungkan suatu perbuatan tertentu sebagaimana ketentuan pasal 1916 dengan menyimpulkan adanya hak milik atau kekuatan yang diberikan oleh undangn undang kepada pengakuan atau sumpah salah satu pihak. Sesuai dengan Bukti P.4. atas dasar dalil dalil dimaksud maka pembanding I dan II tetap pada keyakinannya bahwa Akad Kredit Perjanjian Nomor CRO.CRN/0012/KMK/2015 tertanggal 13 Februari 2015 tidak sah dan tidak memiliki akibat hukum terhadap hak kepemilikan Tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Nomor 40 Milik Pembanding I/Pengggugat I.

Bahwa jelas dalam hal ini oleh Pembanding Idan II/ Penggugat I dan II adalah pihak yang mengalami kerugian karena adanya perbuatan dan kelalaian Terbanding I dan III/Terugat I dan III yang mengganggu hak kepemilikan kependaan Pembanding I dan nama baik Pembanding II.

**DALAM REKONPENSI**



- Bahwa petitum yang menyatakan gugatan rekonsensi tidak dapat diterima ;

Bahwa dengan ditolaknya Gugatan Rekonsensi Tergugat I , Para penggugat sependapat dan sebagai bukti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama memiliki pandangan dan pendapat yang sama bahwa Perjanjian Akad Kredit Perjanjian Nomor CRO.CRN/0012/KMK/2015 tertanggal 13 Februari 2015 adalah tidak sesuai dengan ketentuan yang dipersyaratkan dalam hukum perikatan.

**DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI.**

Bahwa petitum yang menyatakan Menghukumpara Pengugat konpensi /tergugat rekonsensi . untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat dalam perkara ini secara tenggang renteng sejumlah Rp. 3114.00,00 (tiga juta seratus empat belas ribu rupiah). Bahwa dalam bukti bukti dan dalil dalam judex factie ,pembanding I dan II berkeyakinan tidak sesuai dengan nilai dan rasa keadilan atas dasar itu pembanding I dan II tetap pada keyakinannya sesuai dengan isi surat gugatan pada tingkat pengadilan tingkat pertama.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding I dan II/ Penggugat I dan II tersebut diatas ;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor : 13/Pdt.G/2018/ PN.Cbn tertanggal 11 oktober 2018 menjadi sebagai berikut :

**MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI**

Menyatakan eksepsi Tergugat 1, Tergugat III tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

- 1) Mengabulkan gugatan Para Pembanding/penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya ;
- 2) Membatalkan Surat Perjanjian Akad Kredit Nomor CRO.CRN/ 0012/KMK/2015 tertanggal 13 Februari 2015





- 3) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan kelainan dalam perbuatan hukum yang berakibat pada kerugian Para Pembanding / penggugat I dan II ;
- 4) Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah )ditanggung renteng.
- 5) Memerintahkan terhadap Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Tanah Nomo 40 an HJ.IDA FARIDAH HS milik Penggugat I dan memulihkan nama baik Penggugat II,
- 6) Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**ATAU**

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Jawa barat melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Terbanding I, semula Tergugat I dalam konpensasi/ Penggugat dalam rekonpensasi telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 4 Desember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 5 Desember 2018 mengajukan keberatan sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas Memori Banding Pembanding secara keseluruhan, karena dalil-dalil Pembanding dalam memori bandingnya hanya merupakan dalil-dalil pengulangan sebagaimana surat gugatan terdahulu, dan dalil-dalil tersebut telah diperiksa dan dipertimbangkan dengan teliti, baik dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, karenanya beralasan hukum Putusan Pengadilan Negeri Cirebon untuk dikuatkan dan menolak Memori Banding Pembanding.
2. Bahwa Terbanding I menolak dalil-dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya dengan alasan sebagai berikut :



- a. Bahwa dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya merupakan dalil yang mengada-ada, dibuat-buat dan tanpa dasar hukum yang jelas karena *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cirebon dalam putusannya telah memberikan pertimbangan hukum secara jelas, tepat, dan benar, hal ini membuktikan bahwa *Judex Factie* telah berupaya dengan baik dan benar dalam rangka menegakkan hukum dan keadilan serta menciptakan kepastian hukum dalam perkara *a quo* sebagaimana yang dicita-citakan.
- b. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* antara lain menyatakan sebagai berikut (*putusan halaman-44*) :

“Menimbang, bahwa oleh karena terhadap provisi dalam gugatan Para Penggugat tersebut, oleh karena hal-hal yang dimohonkan Para Penggugat dalam provisi tersebut erat kaitannya dengan materi pokok perkara, maka akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara *a quo*, dengan demikian provisi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.”
- c. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas membuktikan bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cirebon telah memberikan pertimbangan hukum yang tepat dan benar dimana faktanya bahwa hubungan hukum Para Penggugat dengan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan Perjanjian Kredit Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didukung oleh Bukti bukti surat/dokumen serta ditandatangani oleh yang mempunyai kewenangan sesuai bukti T.I-1 s/d T.I-15, hal ini merupakan fakta hukum yang tetap dan tidak terbantahkan.
- d. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cirebon antara lain menyatakan sebagai berikut (*putusan halaman-47*) :

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, dengan demikian seharusnya formulasi dalam mengajukan upaya hukum atas lelang tersebut Para Penggugat mengajukannya dalam bentuk perlawanan bukan dalam bentuk gugatan biasa, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan, dengan demikian Eksepsi Tergugat I tersebut beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan.”



- e. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas membuktikan bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cirebon telah memberikan pertimbangan hukum yang tepat dan benar dimana pada pokoknya gugatan Para Penggugat adalah keberatan terhadap lelang agunan kredit didasarkan pada Penggugat kedudukannya sebagai pemilik agunan yang akan dilelang, dan pelelangan atas agunan kredit tersebut belum selesai dilaksanakan.
- f. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* dalam putusannya halaman 49 yang menyatakan bahwa "terkait dengan adanya dugaan pemalsuan identitas berikut tanda tangan Para Penggugat tersebut, dalam Pasal 138 ayat (1) HIR dinyatakan bahwa "Jika salah satu pihak membantah surat keterangan yang diserahkan oleh lawannya, maka Pengadilan Negeri boleh memeriksa hal itu; sesudah pemeriksaan itu, diputuskannya boleh tidaknya surat itu dipakai dalam perkara itu," selanjutnya dalam Pasal 138 ayat (8) HIR dinyatakan bahwa "Perkara yang dijalankan di muka Pengadilan Negeri, dipertanggungjawabkan dahulu sampai jatuh keputusan dalam perkara pidana itu."

Dan pertimbangan hukum *Judex Factie* yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa berdasarkan uraian gugatan Para Penggugat apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 138 ayat (1) HIR dan Pasal 138 ayat (8) HIR maka Majelis berpendapat bahwa untuk dapat memastikan tentang adanya pemalsuan data dalam identitas maupun tanda tangan Para Penggugat haruslah terlebih dahulu adanya putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap hal tersebut sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1545 K/PDT/2011 tanggal 24 Februari 2012."

- g. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas membuktikan bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cirebon telah memberikan pertimbangan hukum yang tepat dan benar dimana faktanya bahwa sesuai dengan pernyataan Penggugat dalam gugatan butir 8 (butir 10 dalam perubahan) dan butir 10 gugatan Penggugat (butir 9 dalam perubahan) pada Perkara No. 33/Pdt.G/2017/PN.Cbn, Penggugat telah melaporkan atas dugaan tindak pidana pemalsuan untuk kepentingan pengajuan kredit tersebut di Polsek Astanajapura dengan terlapor atas nama Tergugat IV/ Ahmad Setiawan (menantu Penggugat I, suami dari anak perempuan Penggugat atas nama Sri Supriyati).



Atas pelaporan tersebut sampai dengan saat ini belum ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewesde*) yang menyatakan bahwa terlapor Ahmad Setiawan telah melakukan tindak pidana pemalsuan dokumen untuk pengajuan kredit tersebut.

- h. Bahwa mengacu hal itu, maka terlihat jelas dan terang bahwa semua perbuatan hukum Terbanding I telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karenanya beralasan hukum Memori Banding Pembanding untuk ditolak dan dikesampingkan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, pertimbangan hukum *Judex Factie* PN Cirebon sudah tepat, benar, dan memberikan kepastian hukum serta telah memenuhi rasa keadilan masyarakat, karenanya putusan *Judex Factie* dalam perkara *a quo* sudah sepatutnya untuk dipertahankan dan dikuatkan.

3. Bahwa Terbanding I menolak Memori Banding Pembanding selain dan selebihnya karena dalil-dalil Pembanding tersebut tidak berdasarkan hukum.

MAKA;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan dikarenakan *Judex Factie*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon telah menerapkan hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap putusan dimaksud, maka Terbanding I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak Memori Banding Pembanding/Penggugat seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cirebon No.13/Pdt.G/20186/PN.Cbn tanggal 11 Oktober 2018;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
  - Bahwa terhadap tanah garapan tersebut telah terbit Sertifikat Hak Pakai No. 288 atas nama TERBANDING I pemegang hak atas nama Budianto Surbakti (TERBANDING I) telah mendapat oper alih tanah garapan tersebut sejak tahun 2013 berdasarkan pengakuan dari TERGUGAT III, diketahui ternyata PEMBANDING hanya berstatus sebagai penjaga villa dan tidak mempunyai hak atas tanah garapan tersebut.
  - Bahwa Ny. Yuri Yanti Widjaya selaku Pihak Pertama yang mewakili dan bertindak atas nama PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung di dalam Akte Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 Tanggal



18 Januari 2016 tersebut juga telah membatalkan Akte Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 Tanggal 18 Januari 2016 tersebut, sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Ny. Yuri Yanti Widjaya tertanggal 14 Juli 2016 (Bukti T.I-6) yang dikuatkan juga dengan keterangan Saksi Moh Rafles Yunus.

- Bahwa Selain itu, Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tersebut juga cacat dan batal demi hukum, karena jangka waktu Hak Guna Usaha berdasarkan Sertifikat HGU No.2/ Tugu Utara yang tercatat atas nama PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung telah berakhir pada tanggal 30 Juni 2000 dan tidak diperpanjang lagi serta telah kembali kepada Negara menjadi tanah negara (*Vide Bukti T.1-9*), sehingga PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung (selaku Pihak yang mengoperkan hak atas tanah) sudah tidak memiliki hak atas tanah yang dioperkan tersebut pada saat dibuat dan ditandatangani Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tersebut pada tanggal 18 Januari 2016 ;
- Bahwa dengan demikian PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung tidak lagi memiliki hak dan kapasitas untuk melakukan oper-alih hak atas tanah Obyek perkara quo kepada PEMBANDING pada tanggal 18 Januari 2016, sehingga Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 7 tertanggal 18 Januari 2016 adalah cacat dan Batal Demi Hukum sejak akta tersebut dibuat dan ditandatangani oleh PT Sumber Sari Bumi Pakuan (SSBP) Perkebunan Teh Ciliwung dan PEMBANDING.
- Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka seluruh dalil dan keberatan PEMBANDING di dalam halaman 15-17 pada bagian Dalam Rekonvensi Memori Banding patut untuk ditolak dan dikesampingkan.
- Berdasarkan uraian-uraian yang telah disampaikan oleh TERBANDING I, baik pada bagian Dalam Konvensi maupun Dalam Rekonvensi Kontra Memori Banding di atas, maka dapat disimpulkan bahwa:
  - Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Tanggal 01 November 2017 No.281/Pdt.G/2016/PN.Cbi sudah tepat dan benar serta sesuai dengan fakta dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga patut untuk dikuatkan ;
  - Seluruh dalil dan keberatan yang disampaikan oleh PEMBANDNG di dalam Memori Banding tidak beralasan dan tidak berdasarkan fakta





dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga seluruh dalil dan permohonan PEMBANDING patut untuk ditolak.

MAKA, berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum serta fakta-fakta yuridis tersebut diatas, TERBANDING I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari PEMBANDING untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Tanggal 01 November 2017 No.281/Pdt.G/2016/PN.Cbi. ;
3. Menghukum PEMBANDING untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan a quo, seluruh alasan - alasan keberatan baik yang dimuat dalam memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I, semula Tergugat I dianggap telah termaktub pula dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 11 Oktober 2018 Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Cbn., memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I, semula Tergugat I, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa Majelis Tingat Banding berpendapat bahwa apa yang tercantum dalam memori banding tersebut tidak ada menyangkut hal-hal baru, hanya berupa pengulangan saja dari apa yang diajukan dalam persidangan tingkat pertama, serta hal itu telah dipertimbangkan secara benar dan tepat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena itu Majelis Tingkat Banding tersebut sependapat dan menyetujui pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, dan karena itu mengambil alih pertimbangan-pertimbangan tersebut menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat banding dalam memutus perkara tersebut dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, karena



semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karenanya memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 11 Oktober 2018 Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Cbn., beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Para Pembanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang peradilan banding dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan ;

#### **M E N G A D I L I**

Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut ;

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 11 Oktober 2018 Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Cbn., yang dimohonkan banding;

Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Rabu tanggal 30 Januari 2019 oleh kami, **MUCHTADI RIVAIE S.H., M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua, **JOKO SISWANTO, S.H., M.H** dan **ACHMAD SOBARI, S.H. M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 615/PEN/PDT/2018/PT.BDG. tanggal 28 Desember 2018 putusan tersebut



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

pada hari Rabu tanggal 6 Februari 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Ny.Deni Setiani, S.H.**. Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya , -

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**JOKO SISWANTO, S.H.,M.H.**

**MUCHTADI RIVAIE, S.H., M.H.**

**ACHMAD SOBARI,S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Ny. Deni Setiani, S.H.**

**Perincian Biaya Perkara :**

- Materai Putusan	Rp. 6.000,00,-
- Redaksi /putusan	Rp. 5.000,00,-
- Pemberkasan	Rp. 139.000,00,-

Jumlah

..... Rp.150.000,00,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)