



PUTUSAN

Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Pwk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Purwakarta yang mengadili Perkara Perdata Gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Hj. Sutirah, bertempat tinggal di Kampung Krajan RT. 012/ RW. 006, Desa Salamjaya, Kecamatan Pondoksalam, Kabupaten Purwakarta, Desa Salamjaya, Pondoksalam, Kab. Purwakarta, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Advokat/ Para Advokat CANDRA ISWANTO, SH., MH. beralamat di Jl. Basuki Rahmat No. 25 Kel. Sindangkasih–Purwakarta, email candraiswanto8@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 November 2022 sebagai **Penggugat I**;

H. Kanda, bertempat tinggal di Kampung Krajan RT. 012 / RW. 006, Desa Salamjaya, Kecamatan Pondoksalam, Kabupaten Purwakarta, Desa Salamjaya, Pondoksalam, Kab. Purwakarta, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Advokat/ Para Advokat CANDRA ISWANTO, SH., MH. beralamat di Jl. Basuki Rahmat No. 25 Kel. Sindangkasih–Purwakarta, email candraiswanto8@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 November 2022;

H. Kanda dalam hal ini digantikan/dilanjutkan oleh ahli warisnya bernama Asep Wahyu yang bertempat tinggal di Kampung Kraja RT 010 RW 005 Desa Salamjaya Kecamatan Pondoksalam Kabupaten Purwakarta. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Advokat/ Para Advokat Dulnasir, S.H., M.H beralamat di Jl. Letjen Basuki Rahmat No 25. Singkasih

Halaman 1 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



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

Purwakarta, berdasarkan surat kuasa tanggal
04 Januari 2023 sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

PT. Bank Mega, Tbk Kantor Cabang Purwakarta, yang diwakili oleh
Direktur/Pengurus Kostaman Thayib dan Madi
Darmadi Lazuardi, yang kerkedudukan di
Jakarta dan berkantor Pusat di Gedung
Menara Bank Mega, Jalan Kapt. Tendean Kav.
No 12-14 A Jakarta Selatan. Dalam hal ini
memberikan kuasa kepada Tuti Andayani
Sebayang, S.H dan kawan-kawan bertindak
selaku Karyawan PT. Bank Mega Tbk,
berkantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai
15, Jl Kapten Tendean Kav. 12-12A Jakarta
Selatan, Email destirapratomo@gmail.com
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24
November 2021, sebagai **Tergugat I**;

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpknl)
Kabupaten Purwakarta, berkedudukan di
Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan
Lantai 3 jalan Dr. Wahidin Raya No 1 Jakarta
Pusat. Dalam hal ini memberikan kuasa
kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M dan
kawan-kawan, beralamat di jalan Siliwangi
No.9 Purwakarta, email
kpknlpurwakarta@gmail.com berdasarkan
surat kuasa khusus tanggal 19 Desember
2022 sebagai **Tergugat II**;

Bahrul Ulum, bertempat tinggal di Gg. Mawar RT. 069 RW. 007,
Kelurahan Nagrikaler, Kecamatan Purwakarta,
Kabupaten Purwakarta, Kelurahan Nagri Kaler,
Purwakarta, Kab. Purwakarta, Jawa Barat
dalam hal ini memberikan kuasa kepada
KANTA CAHYA SH beralamat di JL.Jend.
SUDIRMAN, NO.130, PURWAKARTA, email
kantacahya@gmail.com berdasarkan surat

Halaman 2 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



kuasa tanggal 26 Januari 2023 sebagai

Tergugat III;

Kantor Pertanahan (atr/bpn) Kabupaten Purwakarta, berkedudukan di

Jl. Raya Cibungur, Kecamatan Bungursari,

Kabupaten Purwakarta, Desa Cikopo,

Bungursari, Kab. Purwakarta, Jawa Barat.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yayat

Hidayat, S.H, email dan kawan-kawan email

ppsbpnpurwakarta@gmail.com berdasarkan

surat kuasa khusus tanggal 19 Desember

2021, sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 November 2022 diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta (melalui aplikasi e-Court) pada tanggal 21 November 2022 dalam Register Nomor 24/Pdt.G/2022/PN. Pwk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I adalah sebagai Nasabah/Debitur PT. Bank Mega Tbk Kantor Cabang Purwakarta, dengan Fasilitas Kredit KUK-FL, sedangkan Penggugat II adalah suami sah Penggugat I yang sekaligus sebagai Penjamin dan sebagai Pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00784/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00497/Desa Salamjaya dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari yang dijadikan jaminan.
2. Bahwa pada tahun 2011 Penggugat I atas persetujuan Penggugat II melakukan pinjaman kepada Tergugat I sebagaimana Fasilitas KUK-FL, dimana didalam fasilitas KUK-FL tersebut telah disepakati pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), dengan jaminkan 4 (empat) sertifikat tanah yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00784/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00497 / Desa Salamjaya, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.



00110/Desa Wanasari, dengan jangka waktu pinjaman (kontrak kredit) selama 5 (lima) tahun (2011 s/d 2016).

3. Bahwa pada awalnya 3 (tiga) sertifikat tanah milik Penggugat II yang dijaminkan tersebut telah didaftarkan Hak Tanggungan pada PPAT/Notaris Lanny Resminariany Suhaemalfasa, SH, M.Kn diantaranya yaitu :

3.1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, tanah seluas 2.784 M2, sebagaimana Hak Tanggungan I Nomor : 1790/2011 Berdasarkan Akta Tanggal 22 Juni 2011 Nomor 399/2011.

3.2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00784/Desa Salamjaya, tanah seluas 529 M2, sebagaimana Hak Tanggungan I Nomor : 1790/2011 Berdasarkan Akta Tanggal 22 Juni 2011 Nomor 399/2011.

3.3. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00497/Desa Salamjaya, tanah seluas 3.361 M2, sebagaimana Hak Tanggungan I Nomor : 1790/2011 Berdasarkan Akta Tanggal 22 Juni 2011 Nomor 399/2011.

Dimana ketiga sertifikat tanah tersebut diatas terletak di Desa Salamjaya, Kecamatan Pondoksalam, Kabupaten Purwakarta.

4. Bahwa pada awalnya, Penggugat I meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), dengan jaminan 3 (tiga) sertifikat tanah yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00784/Desa Salamjaya dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00497/Desa Salamjaya, namun ketika itu terdapat kekurangan dana, maka Penggugat I atas persetujuan Penggugat II meminta kepada Tergugat I untuk tambahan pinjaman menjadi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*), dimana ketika itu Tergugat I meminta 1 (satu) jaminan sertifikat tanah lagi kepada Penggugat I dan Penggugat II agar bisa mendapatkan pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*). Pada akhirnya Penggugat I dan Penggugat II memberikan dan menyerahkan lagi 1 (satu) tambahan sertifikat tanah yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, seluas 1.300 M2, yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta kepada Tergugat I, yang selanjutnya sertifikat tanah tambahan tersebut didaftarkan hak tanggungan pada PPAT/Notaris Lanny Resminariany Suhaemalfasa, SH, M.Kn sesuai Hak Tanggungan I Nomor : 1779/2011 Berdasarkan Akta Tanggal 22 Juni 2011 Nomor 398/2011.

5. Bahwa faktanya setelah diberikan 1 (satu) jaminan tambahan lagi kepada Tergugat I, ternyata Tergugat I tetap memberikan pinjaman kepada Penggugat I hanya sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) yang



pada saat itu diberikan melalui transfer kepada rekening Penggugat I pada tanggal 22 Juni 2011. Sehingga jaminan sertipikat tanah yang diberikan kepada Tergugat I adalah menjadi 4 (empat) sertifikat tanah milik Penggugat II dan menjadi hak tanggungan dalam Fasilitas Kredit antara Penggugat I dengan Tergugat I, yaitu :

5.1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, tanah seluas 2.784 M2, sebagaimana Hak Tanggungan I Nomor : 1790/2011 Berdasarkan Akta Tanggal 22 Juni 2011 Nomor 399/2011.

5.2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00784/Desa Salamjaya, tanah seluas 529 M2, sebagaimana Hak Tanggungan I Nomor : 1790/2011 Berdasarkan Akta Tanggal 22 Juni 2011 Nomor 399/2011.

5.3. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00497/Desa Salamjaya, tanah seluas 3.361 M2, sebagaimana Hak Tanggungan I Nomor : 1790/2011 Berdasarkan Akta Tanggal 22 Juni 2011 Nomor 399/2011.

5.4. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, seluas 1.300 M2, yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, sesuai Hak Tanggungan I Nomor : 1779/2011 Berdasarkan Akta Tanggal 22 Juni 2011 Nomor 398/2011, pada PPAT/Notaris Lanny Resminariy Suhaemalfasa, SH, M.Kn.

6. Bahwa pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I tersebut tidak sesuai apa yang disepakati sebelumnya, dimana Tergugat I akan memberikan pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*), apabila Penggugat I memberikan jaminan tambahan 1 (satu) sertifikat tanah lagi kepada Tergugat I, namun faktanya setelah Penggugat I memberikan 1 (satu) lagi jaminan sertipikat tanah yang semuanya menjadi 4 (empat) jaminan sertipikat tanah, faktanya pinjaman yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat I adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), yang dikirim melalui transfer kepada rekening Penggugat I pada tanggal 22 Juni 2011

7. Bahwa didalam perjalanan Penggugat I dan Penggugat II telah beberapa kali melakukan keberatan kepada Tergugat I terkait pinjaman yang diberikan adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), padahal Penggugat I telah memberikan 4 (empat) jaminan sertipikat tanah agar diberikan pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*). Namun faktanya pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*). Hal tersebut membuktikan Tergugat I telah melakukan kebohongan besar



kepada Penggugat I dan Penggugat II. Dimana Tergugat I akan memberikan pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) dengan jaminan 4 (empat) sertifikat tanah milik Penggugat II.

8. Bahwa pada tahun 2014, Penggugat I sempat menunggak pembayaran kredit kepada Tergugat I. Dengan tanpa sepengetahuan Penggugat I. Pada tahun 2014 Tergugat I melalui Tergugat II melakukan pelelangan 1 (satu) jaminan tambahan yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, seluas 1.300 M2, yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, dimana hasil lelang jaminan tersebut untuk membayar tunggakan pembayaran kepada Tergugat I, namun hasil lelang tersebut tidak membuat tunggakan pembayaran kredit tersebut selesai. Padahal untuk menutupi tunggakan maupun pelunasan, apabila jaminan tersebut dilelang secara prosedur yang benar dan sesuai dengan harga pada saat itu, hasil lelang tersebut terpenuhi.
9. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak mengetahui Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, dilelang oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk pembayaran tunggakan kepada Tergugat I. Dimana pelelangan terhadap 1 (satu) jaminan tambahan yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, seluas 1.300 M2, yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta pada tahun 2014 tersebut masih dalam jangka waktu kredit dengan tanpa sepengetahuan Penggugat I dan Penggugat II, dimana Tergugat I tidak pernah memberikan surat pemberitahuan pelelangan atas jaminan tersebut kepada Penggugat I dan Penggugat II.
10. Bahwa pada tahun 2016 Penggugat I telah dapat melunasi pinjaman kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), hal tersebut sesuai dengan Surat dari Tergugat I kepada Turut Tergugat II yaitu Surat Nomor : 42/ROYA-UKM/BM/16 Tertanggal 28 Juni 2016 Perihal Permohonan Roya Sertifikat Hak Tanggungan terhadap 3 (tiga) sertifikat tanah milik Penggugat II, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00784/Desa Salamjaya dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00497/Desa Salamjaya. Dimana isi surat tersebut, dapat dikutip :
- "Dengan hormat,*
Sehubungan dengan sudah tidak dijadikannya lagi jaminan kredit atas nama Nyonya Hajjah SUTIRAH kepada PT. BANK MEGA Tbk, maka



dengan ini kami mohon untuk dapat melakukan penghapusan (Roya) terhadap:

Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 1790/2011
Tanggal 19 September 2011;

Atas :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 00405/Desa Salamjaya dst
- Sertifikat Hak Milik Nomor 00784/Desa Salamjaya dst
- Sertifikat Hak Milik Nomor 00497/Desa Salamjaya dst

Bahwa dengan adanya Surat Nomor : 42/ROYA-UKM/BM/16 Tertanggal 28 Juni 2016 tersebut diatas, membuktikan pada tahun 2016 Penggugat I telah dapat melunasi pinjaman kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I meminta kepada Turut Tergugat II terhadap roya hak tanggungan segera dihapus didalam sertifikat tersebut.

11. Bahwa Penggugat I telah dapat melunasi pinjaman kredit terhadap Tergugat I, hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya SURAT KETERANGAN LUNAS Tertanggal 23 Agustus 2016 yaitu Surat Nomor : 13/PUR-SKL/VIII/16 Perihal Pelunasan Fasilitas Kredit. Faktanya pada saat pelunasan, atas saran Tergugat I, pelunasan agar dibayar melalui rekening orang lain, tidak boleh dengan rekening Penggugat I sebagai nasabah dari Tergugat I.
12. Bahwa setelah pinjaman lunas, tersebut terhadap ketiga Sertifikat tanah milik Penggugat II yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00784/Desa Salamjaya dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00497/Desa Salamjaya telah dapat diambil dan telah diserahkan kepada Penggugat I dan Penggugat II, namun faktanya terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, seluas 1.300 M2, yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, sesuai Hak Tanggungan I Nomor : 1779/2011 Berdasarkan Akta Tanggal 22 Juni 2011 Nomor 398/2011, pada PPAT/Notaris Lanny Resminariany Suhaemalfasa, SH, M.Kn. tidak bisa diambil/tidak dikembalikan dan Tergugat I tidak menyerahkan kepada Penggugat I, dimana Tergugat I tidak memberikan alasan yang jelas berdasarkan hukum mengenai tidak dikembalikan jaminan Sertifikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari kepada Penggugat I setelah adanya pelunasan pinjaman kredit tersebut.

13. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat I telah merekayasa dan diduga telah melakukan pelelangan secara illegal terhadap 1 (satu) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari sebagai salah satu jaminan pinjaman kredit dengan melalui Tergugat II. Hal tersebut terbukti didalam sertifikat tersebut ada perubahan nama menjadi atas nama Tergugat III (BAHRUL ULUM) dengan dasar perubahan yaitu LELANG dengan berdasarkan Risalah Lelang yang dibuat dihadapan EKA SAPTONO, SE., MM sebagai Pejabat Lelang pada Kantor wilayah Jawa Barat KPKNL Purwakarta Tanggal 21 Nopember 2014 Nomor 539/2014.
14. Bahwa tindakan lelang tersebut faktanya tidak ada pemberitahuan lelang secara tertulis atau secara resmi kepada Penggugat I telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat II. dimana sebelum dilakukan pelelangan tersebut seharusnya Tergugat I memberikan surat teguran secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali, namun faktanya surat teguran secara tertulis tersebut tidak disampaikan kepada Penggugat I, namun tiba-tiba terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari dilakukan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II.
15. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II baru mengetahui tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari dilelang, hal tersebut diketahui setelah ada seseorang yang sedang berada pada tanah tersebut, ketika itu ditanya oleh Penggugat II sedang apa berada ditanah milik Penggugat II, seseorang tersebut menjawab, dirinya mengklaim bahwa tanah ini milik seseorang tersebut dengan hasil membeli dari lelang dari Tergugat I.
16. Bahwa ternyata Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari telah dilelang pada tahun 2014 tanpa prosedur yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan patut diduga pelelangan tersebut sebelum adanya pelunasan dari Penggugat I yang masih dalam jangka waktu kredit, dimana faktanya pelelangan terhadap sertifikat tersebut benar-benar tidak diketahui oleh Penggugat I dan Penggugat II atas adanya pelelangan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari sebagai salah satu jaminan fasilitas kredit yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan faktanya hasil lelang jaminan tersebut untuk membayar tunggakan kepada Tergugat I.

Halaman 8 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

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)



17. Bahwa setelah dilakukan pelelangan yang dilakukan tahun 2014 bahkan sudah ada perubahan nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari menjadi atas nama Tergugat III dan setelah adanya pelunasan pada tahun 2016, dimana hanya 3 (tiga) sertifikat tanah milik Penggugat II yang dijaminan kepada Tergugat I yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00784/Desa Salamjaya dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00497/Desa Salamjaya yang dikembalikan kepada Penggugat I. Tergugat I tidak terbuka kepada Penggugat I dan Penggugat II terkait adanya tindakan pelelangan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari.
18. Bahwa ternyata diketahui Pihak Pembeli Lelang atas jaminan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari (setelah mendapatkan photocopynya) tersebut bernama BAHRUL ULUM (Tergugat III), dimana hal tersebut diketahui setelah Penggugat I dan Penggugat II mendengar bahwa tanah tersebut sedang ditawarkan kepada pihak lain oleh Tergugat III, namun saat ini belum ada pihak yang akan membeli tanah tersebut.
19. Bahwa atas fakta-fakta dan dalil-dalil tersebut diatas telah terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dimana pelelangan terjadi pada saat masih dalam jangka waktu kredit yaitu pada tahun 2014. Sehingga pada saat pelunasan pada tahun 2016 terhadap 1 (satu) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari sebagai salah satu jaminan pinjaman kredit tersebut tidak dikembalikan, bahkan pada tahun 2015 telah berubah atas nama dalam sertifikat tersebut menjadi BAHRUL ULUM (Tergugat III), dengan dasar peralihan hak yaitu lelang, Dengan demikian tindakan lelang tersebut yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan kategori perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdara. Oleh karenanya terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan pada tahun 2014 oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat materiil dan cacat formil karena didasari adanya perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Overheids Daad), dimana pada saat itu tidak ada pemberitahuan lelang kepada Penggugat I, dan pelaksanaan lelang jaminan tersebut dalam masih dalam jangka waktu kredit. Oleh karenanya patut diduga sangat bertentangan dengan isi Fasilitas Kredit antara Penggugat I dengan Tergugat I.
20. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang cacat materiil dan cacat formil yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dapat mengakibatkan kerugian materiil bagi Penggugat I dan Penggugat II, dimana pelelangan



tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum dan telah memenuhi perbuatan melawan hukum, maka sepatutnya pelaksanaan lelang pada tahun 2014 tersebut dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk selanjutnya harus dinyatakan dibatalkan.

21. Bahwa Tergugat I dan atau Tergugat II memaksakan kehendaknya telah melakukan Lelang Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari dengan mengabaikan hak-hak Penggugat I yang didasari atas kesewenang-wenangan yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II yang berdampak merugikan Penggugat I dan Penggugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Overheids Daad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdt. *"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"*.
22. Bahwa Tergugat III sebagai pemenang lelang tersebut tidak sah menurut hukum, dimana pelaksanaan lelang tersebut tidak sesuai dengan prosedur hukum yang benar, oleh karenanya Penggugat I dan Penggugat II memohon kepada Majelis Hakim menyatakan Tergugat III sebagai pemenang lelang tidak sah menurut hukum dan tidak dapat dilindungi oleh hukum.
23. Bahwa Turut Tergugat telah lalai dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, dimana Turut Tergugat telah melakukan perubahan nama dan atau balik nama dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari milik Penggugat II sebagai salah satu jaminan pinjaman fasilitas kredit antara Penggugat I dengan Tergugat II, dengan berdasarkan Risalah Lelang yang dibuat dihadapan Eka Saptono, SE., MM. Selaku Pejabat Lelang pada Kantor Wilayah Jawa Barat KPKNL Purwakarta, dimana pelaksanaan lelang tersebut tidak sesuai dengan prosedur hukum yang benar yang dilakukan masih dalam jangka waktu kredit, oleh karenanya Penggugat I dan Penggugat II memohon kepada Majelis Hakim menyatakan Terut Tergugat II untuk mematuhi isi putusan perkara aquo. Dimana atas perbuatan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat I dan Penggugat II mengalami kerugian.
24. Bahwa dengan telah dilakukannya pelaksanaan lelang Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari oleh Tergugat II atas keinginan dan kesewenang-wenangan Tergugat I dimana saat ini dimenangkan oleh Tergugat III, Penggugat I dan Penggugat II SANGAT DIRUGIKAN karena salah satu jaminan lepas begitu saja padahal terkait pinjaman telah dapat



dilunasi oleh Penggugat I kepada Tergugat I, oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum dan tindakannya atas kesewenang-wenangan. Hingga sampai terjadi pelaksanaan Lelang jaminan yang dimenangkan oleh Tergugat III, maka Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng wajib dihukum untuk mengganti segala kerugian yang timbul akibat dilakukannya Lelang Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari tersebut, yaitu kerugian Materiil yang berhubungan langsung dengan objek agunan dan kerugian immaterial/Moriil sehubungan terganggunya pikiran dan psykis serta terganggunya harga diri Penggugat I dan Penggugat II.

24.1. Kerugian Materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*) dengan rincian Luas tanah 1.300 M2 x harga jual Rp. 1.000.000,- per meter = Rp. 1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*)

24.2. Kerugian immaterial/Moriil tidak dapat diukur dengan sejumlah uang, tetapi apabila dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*)

25. Bahwa atas dilakukannya lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa prosedur yang benar sesuai dengan hukum yang berlaku, pelaksanaan lelang tersebut masih dalam jangka waktu kredit, disamping pinjaman Penggugat I kepada Tergugat sudah lunas, maka Penggugat I dan Penggugat II memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I agar mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari kepada Penggugat I.

26. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dapat dikabulkan, maka biaya perkara sepatutnya dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Purwakarta Cq. Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara serta memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Overheids Daad*) dengan melakukan tindakan kesewenang-wenangan melakukan Pelelangan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari.



3. Menyatakan Sah menurut hukum Fasilitas KUK-FL antara Penggugat I dengan Tergugat I.
4. Menyatakan pinjaman Penggugat I kepada Tergugat I telah Lunas sebagaimana dalam Fasilitas KUK-FL.
5. Menyatakan Pelaksanaan Lelang terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari adalah cacat hukum, tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari sebagai salah satu Jaminan Fasilitas Kredit kepada Penggugat I.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian kepada Penggugat yaitu :
 - 7.1. Kerugian Materiil sebesar Rp. Rp. 1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*).
 - 7.2. Kerugian immateriil atau Moriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) apabila objek agunan sampai berpindah kepemilikan kepada pihak lain.
8. Menyatakan Tergugat III tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai pemenang Lelang atas agunan milik Penggugat II, karena dasar pelaksanaan Lelang yang cacat hukum, dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum.
9. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan perkara aquo.
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Pengadilan Negeri Purwakarta berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat I hadir kuasanya sedangkan Penggugat II berdasarkan Surat Keterangan Kematian tertanggal 25 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Wahyu Faturahman, S. Ag yang menjelaskan H. Kanda benar penduduk Desa Salamjaya Pondoksalam Kabupaten Pruwakarta, meninggal dunia pada hari Minggu tanggal 18 Desember 2022. Selanjutnya Penggugat II akan digantikan oleh Asep Wahyu yang mana telah menerima kuasa sepenuhnya dari Ahli Waris berdasarkan surat Kuasa tertanggal 03 Januari 2023. Untuk Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Novita Witri, S.H. M.Kn Hakim pada Pengadilan Negeri Purwakarta, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Januari 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara eletronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban melalui e-court sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) karena yang mengajukan gugatan adalah Hj. Sutirah sebagai Penggugat I dan H. Kanda sebagai Penggugat II dan diketahui setelah gugatan Para Penggugat di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta tidak berselang lama Penggugat II telah meninggal dunia sehingga yang meneruskan gugatan a quo adalah ahli waris dari Penggugat II;
2. Bahwa sampai dengan persidangan saat ini gugatan a quo tidak ada perubahan sehingga yang menjadi Penggugat masih sama dengan pada saat pendaftaran yaitu Hj. Sutirah (Penggugat I) dan H. Kanda (penggugat II) akan tetapi Penggugat II telah meninggal dunia sehingga yang menjadi pertanyaan adalah yang mengajukan gugatan adalah Penggugat I dan Penggugat II atau Penggugat I dan Ahli Waris dari Penggugat II..?;
3. Bahwa atas dalil yang Tergugat I uraikan diatas terbukti bahwasanya gugatan yang diajukan Para Penggugat merupakan Gugatan yang nyata-nyata kabur, tidak jelas (*obscur libel*) dan dalil Gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi azas jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) dan oleh karenanya kami mohon kepada Majelis

Halaman 13 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menerima Eksepsi Tergugat I dan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), karena bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum yang dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- a) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565 K/SIP/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang kaidah hukumnya menyatakan:
"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima" ;
- b) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 jo. No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo. No. 566 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang kaidah hukumnya menyatakan : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tidak sempurna atau setidaknya yang dituntut kurang jelas" ;
- c) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1179 K/Sip/1970, tanggal 17 April 1979, yang kaidah hukumnya menyatakan :
"Gugatan yang kabur (*obscurum libelum*) mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima" ;
- d) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986, yang kaidah hukumnya menyatakan:
"Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan Gugatan harus di landasi oleh suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima";

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi secara mutatis-mutandis merupakan suatu satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dan keras dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan jelas tentang kebenarannya oleh Tergugat I;

Halaman 14 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

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)



3. Bahwa untuk mempersingkat jawaban dan bertujuan untuk memudahkan menganalisis permasalahan, Tergugat I hanya akan menanggapi dalil-dalil yang mempunyai hubungan langsung dengan Tergugat I ;
4. Bahwa pada tanggal 22 Juni 2011 telah disepakati dan ditandatangani Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 antara Penggugat I sebagai debitur dengan Tergugat I sebagai kreditur dimana Penandatanganan Perjanjian Kredit tersebut telah mendapat persetujuan dari suami Penggugat I yaitu Penggugat II ; bahwa Para Pihak telah sepakat mengikatkan diri dan sepakat menunaikan hak dan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit a quo;
5. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011 Penggugat I mendapatkan fasilitas kredit sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dimana Penggugat I memberikan 4 (empat) jaminan kredit berupa :
 - a) Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00784/Desa Salamjaya seluas 529 M² (lima ratus dua puluh sembilan meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Nomor 761/Salamjaya/2007 tanggal 28 November 2007 yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Pondok Salam, Desa Salamjaya;
 - b) Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00110/Desa Wanasari seluas 1.300 M² (seribu tiga ratus meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00005/Wanasari/2001 tanggal 16 Juli 2007 yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Wanayasa, Desa Wanasari ;
 - c) Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00405/Desa Salamjaya seluas 2.784 M² (dua ribu tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Nomor 382/Salamjaya/2007 tanggal 20 November 2007 yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Pondok Salam, Desa Salamjaya ;
 - d) Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00497/Desa Salamjaya seluas 3.361 M² (tiga ribu tiga ratus enam puluh satu meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Nomor 474/Salamjaya/2007 tanggal 28 November 2007 yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Pondok Salam, Desa Salamjaya;

6. Bahwa Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011 telah sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara pada intinya menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihakdst;
- Bahwa Perjanjian Kredit a quo telah memenuhi unsur dari pasal 1320 KUH Perdata, yang unsur unsurnya adalah ;
- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
 - c. Suatu hal tertentu ;
 - d. Suatu sebab yang halal ;
6. Bahwa semua jaminan kredit yang diserahkan oleh Penggugat I telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) oleh Tergugat I, sebagai berikut :
- a. Untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 00110/Desa Wanasari dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 1779/2011 tanggal 19 September 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Purwakarta Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 398/2011 tanggal 22 Juni 2011 ;
 - b. Untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 00405/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik Nomor 00497/Desa Salamjaya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00784/Desa Salamjaya dibebani dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 1790/2011 tanggal 19 September 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Purwakarta Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 399/2011 tanggal 22 Juni 2011 ;

Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tersebut diatas memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga merupakan suatu Akta yang otentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "UUHT"), yang berbunyi :

"Sertifikat Hak Tanggungan membuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana secara sah dan mengikat secara hukum positif yang berlaku di Indonesia".

Bahwa ketentuan tersebut memiliki pengertian, apabila Debitur (in casu Penggugat I) wanprestasi/ingkar janji maka Tergugat I sebagai Kreditur berhak untuk melakukan tindakan (eksekusi/penjualan/lelang) secara langsung atas Objek

Halaman 16 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan sebagai bentuk penyelesaian kewajiban Penggugat I selaku Debitur terhadap Tergugat I selaku Kreditur;

7. Bahwa dalam perjalanan kreditnya Penggugat I telah lalai dalam menjalankan kewajibannya untuk membayar angsuran bulanan kreditnya sehingga Tergugat I memberikan beberapa kali teguran tertulis berupa Surat Peringatan sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan I Nomor 008-SP/SME-COLL/CKP/XII/2012 tanggal 14 Desember 2012;
 - b. Surat Peringatan II Nomor 009-SP/SME-COLL/CKP/XII/2012 tanggal 17 Desember 2012;
 - c. Surat Peringatan III Nomor 011-SP/SME-COLL/CKP/II/13 tanggal 21 Januari 2013;
 - d. Surat Peringatan I Nomor 30/COLL/PWK/VI/14 tanggal 24 Juni 2014;
 - e. Surat Peringatan II Nomor 29/COLL/PWK/VII/14 tanggal 25 Juni 2014;
 - f. Surat Peringatan III Nomor 018/COLL/PWK/IX/13 tanggal 10 September 2014;
8. Bahwa setelah Tergugat I memberikan beberapa kali teguran tertulis akan tetapi Penggugat I tidak menghiraukan teguran tersebut sehingga sebagai upaya terakhir Tergugat I dalam menyelesaikan tunggakan kredit dari Penggugat I maka dilakukan pemberkasan lelang jaminan kredit;
9. Bahwa setelah pemberkasan pelelangan jaminan kredit dan telah didaftarkan pelelangan jaminan kredit kepada Tergugat II maka Tergugat I memberikan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor 035/BM-PUR/XI/14 tanggal 10 November 2014 kepada Penggugat I;
10. Bahwa sebagai salah satu syarat untuk melaksanakan pelelangan jaminan kredit Tergugat I melakukan pemberitahuan lelang jaminan kredit sesuai dengan Pengumuman Pertama selebaran selebaran tertanggal 23 Oktober 2014 dan Pengumuman Kedua melalui Media Masa Pasundan Ekspres tanggal 7 November 2014 dimana pengumuman tersebut memberikan informasi jika pelelangan jaminan kredit akan dilaksanakan pada tanggal 21 November 2014;
11. Bahwa pelaksanaan lelang jaminan kredit a quo dari 4 (empat) jaminan kredit hanya 1 (satu) yang laku yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00110/Desa Wanasari dimana pemenang lelang tersebut adalah Tergugat III sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 539/2014 tanggal 21 November 2014;
12. Bahwa dikarenakan dari 4 (empat) jaminan kredit yang di lelang tetapi hanya 1 (satu) yang laku lelang sehingga hasil dari lelang tersebut belum mencukupi tunggakan kredit dari Penggugat I maka status tunggakan kredit Penggugat I masih berjalan setelah tunggakan kreditnya dikurangi dari hasil lelang;
13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan keras atas dalil Para Penggugat pada point 3 (tiga) s/d 7 (tujuh) ; bahwa pada faktanya Para Penggugat dengan Tergugat I menyetujui dan menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 011/PK-

Halaman 17 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

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)



UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011 dimana di dalam Perjanjian Kredit tersebut menyebutkan fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat I adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Penggugat I menyerahkan 4 (empat) jaminan kredit bukan 3 (tiga) jaminan kredit;

Bahwa apabila Para Penggugat merasa keberatan mengenai pinjaman kredit yang disetujui hanya Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kenapa Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II menandatangani Perjanjian kredit..? seharusnya Penggugat I menolak untuk menandatangani Perjanjian Kredit tersebut apabila Penggugat I tidak setuju dengan apa yang tercantum di Perjanjian Kredit;

14. Bahwa pada point 3 (tiga) dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan pada intinya pada awalnya 3 (tiga) sertifikat tanah yang dijaminakan dan telah dipasang hak tanggungan; bahwa faktanya mengenai pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) terhadap jaminan kredit terdapat 2 (dua) Sertifikat Hak Tanggungan (seperti yang dijelaskan pada jawaban Tergugat I point 6 (enam) dimana kedua Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Purwakarta pada waktu yang bersamaan yaitu tanggal 19 September 2011 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Notaris pada tanggal yang bersamaan yaitu tanggal 22 Juni 2011`sehingga pengikatan Hak Tanggungan terhadap keempat jaminan kredit dilakukan secara bersamaan; bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang pada intinya menyatakan awalnya Penggugat I hanya memberikan 3 (tiga) jaminan kredit lalu 1 (satu) jaminan kredit lagi merupakan jaminan kredit tambahan dapat dibantahkan oleh dalil Tergugat I tersebut;
15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan keras terhadap dalil Para Penggugat pada point 8 karena dalil tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan menyesatkan; bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00110/Desa Wanasari bukanlah jaminan tambahan melainkan jaminan utama hal tersebut tercantum jelas dalam Perjanjian Kredit Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011 dan juga jaminan kredit yang di lelang oleh Tergugat I tidak hanya 1 (satu) jaminan kredit saja akan tetapi seluruh jaminan kredit dilelang oleh Tergugat I; bahwa dari keempat jaminan kredit yang dilelang yang laku terjual hanyalah 1 (satu) jaminan kredit saja yang berarti hasil dari lelang tersebut tidak menutupi seluruh tunggakan kredit Penggugat I sehingga status kredit dari Penggugat I masih berjalan setelah dikurangi dari hasil lelang tersebut;
16. Bahwa dalil Para Penggugat pada point 9 yang pada intinya Para Penggugat mendalilkan tidak mengetahui adanya lelang jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I; bahwa dalil tersebut merupakan dalil yang mengada-ngada karena Tergugat I telah memberikan beberapa kali teguran berupa Surat Peringatan bahkan Surat Peringatan tersebut tidak hanya di tahun 2014 saja melainkan Tergugat I pernah juga melayangkan Surat Peringatan pada tahun 2012 namun dari tahun 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan 2014 Penggugat I tidak mengindahkan teguran tersebut ; bahwa selain Surat Peringatan Tergugat I juga telah melayangkan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat I dan akan Tergugat I buktikan pada saat agenda pembuktian ; bahwa Para Penggugat pun mendalilkan jika perbuatan Tergugat I melakukan lelang jaminan kredit sebelum jangka waktu kredit habis merupakan dalil yang mengada-ngada, Tergugat I jelaskan didalam Lampiran Perjanjian Kredit Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011 Pasal 8 menyatakan:

"BANK berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri perjanjian MEGA UKM dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian MEGA UKM..."; Bahwa dari klausul tersebut jelas apabila debitur menunggak maka pihak bank berhak mengakhiri Perjanjian Kredit tersebut sehingga langkah Tergugat I melakukan pelelangan jaminan kredit sudah tepat;

17. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan keras dalil Para Penggugat pada point 10 ; bahwa pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat I pada tahun 2016 adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) bukanlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dimana pelunasan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut telah dikurangi denda berjalan, bunga dan pengurangan hutang pokok;
18. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada point 11 merupakan dalil yang hanya mencari alasan semata saja dengan menutupi kesalahan Penggugat I dalam hal macetnya angsuran kreditnya; bahwa pembayaran angsuran kredit atau pelunasan kredit dapat dibayarkan oleh siapa saja, pada faktanya pelunasan Penggugat I yang dilakukan orang lain ditujukan jelas untuk pelunasan Penggugat I dan juga dibayarkan sesuai dengan persetujuan pelunasan yaitu Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tanpa ada biaya apapun;
19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan keras dalil-dalil Para Penggugat pada point 12 s/d 14 dan point 17 ; bahwa Tergugat I jelaskan pada pengajuan proses lelang jaminan kredit a quo seluruh syarat-syarat yang sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia sudah di penuhi oleh Tergugat I, apabila syarat-syarat mengenai pelelangan tidak dipenuhi oleh Tergugat I maka Tergugat II pun tidak akan menerima pengajuan lelang tersebut; bahwa selanjutnya setelah proses lelang dijalankan dimana dari keempat jaminan kredit yang di lelang hanya satu yang laku terjual yang mana hasil dari lelang tersebut tidak menutupi tunggakan kredit Penggugat I maka status kreditnya masih berjalan setelah dikurangi dari hasil lelang ; bahwa pada saat pelunasan Penggugat I pun telah diberikan keringanan berupa penghapusan bunga, denda dan juga pengurangan hutang pokok sehingga yang wajib dibayar lunas oleh Penggugat I adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); bahwa beberapa saat setelah pelunasan dibuatlah Surat Pernyataan antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang mana

Halaman 19 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Pwk

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)



beberapa point-nya menyatakan sebagai berikut:

- a. Bahwa kami (Para Penggugat) telah diberikan penjelasan perihal tindakan Bank dalam hal eksekusi hak tanggungan asset kami berupa SHM No. 110/Wanasari dan kami menyadari, mengerti dan memahami segala dan semua tindakan bank adalah karena kami tidak memenuhi kewajiban kami ke Bank Mega.
 - b. Kami bertanggung jawab atas pelunasan dan penarikan jaminan ini serta membebaskan PT. Bank Mega, Tbk dan karyawannya dari tuntutan pihak manapun.
20. Bahwa dari isi Surat Pernyataan tersebut sangatlah jelas jika Para Penggugat sudah menyadari tindakan Tergugat I dalam melelang jaminan kredit a quo adalah karena kesalahannya Para Penggugat itu sendiri;
21. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dan keras dalil Para Penggugat pada point 16 karena dalil tersebut merupakan dalil kosong dan mengada-ngada ; bahwa Para Penggugat pada intinya mendalilkan "...dan patut diduga pelelangan tersebut sebelum adanya pelunasan dari Penggugat I..." ; bahwa Para Penggugat tidak mengerti maksud dari pelelangan jaminan kredit itu untuk apa, sudah dapat dipastikan pelelangan jaminan kredit itu akan dilakukan karena adanya wanprestasi dalam hal pembayaran angsuran kredit dan belum dilunasinya kredit tersebut, apabila dilakukan setelah lunas buat apa lagi dilakukan lelang..?;
22. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang mengada-ngada ; Bahwa Perlu kita ketahui bersama, suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUHPer harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut :
- Ada Suatu Perbuatan, adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum;
- Perbuatan Itu Melawan Hukum, Perbuatan yang dilakukan itu harus melawan hukum, unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut:
- Perbuatan melanggar undang-undang
 - Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
 - Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (*geode zeden*);
- Ada Kesalahan dari Pelaku, untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia,



maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*). Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur- unsur sebagai berikut :

- Ada unsur kesengajaan
- Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*)
- Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain;

Ada Kerugian Korban, Ada kerugian (*schade*) yang nyata bagi korban; 'Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian. Ada hubungan yang erat antara kausal dan perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi ;

23. Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diuraikan di atas, telah diperoleh FAKTA HUKUM bahwa dalam hal ini Penggugat I lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I dikarenakan Penggugat I telah lalai dalam hal memenuhi kewajibannya membayar angsuran sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditanda tangani ;

Berdasarkan uraian–uraian dan dasar hukum sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwakarta yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

Menyatakan gugatan Para Penggugat *obscuur Libel* (Kabur/Tidak jelas)

B. DALAM POKOK PERKARA

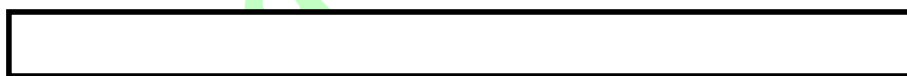
1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ont vankelijke verklaard*);
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pihak yang salah dan tidak beritikad baik;
3. Menyatakan Tergugat I adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
4. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011;
5. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 1779/2011 tanggal 19 September 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Purwakarta Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 398/2011 tanggal 22 Juni 2011;
6. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 1790/2011 tanggal 19 September 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Purwakarta Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 399/2011 tanggal 22 Juni 2011;



7. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 539/2014 tanggal 21 November 2014;
8. Menyatakan Tergugat III merupakan pembeli lelang yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum;
9. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II juga telah memberikan jawaban melalui e-court, sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa di dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan keberatan atas Para Penggugat atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan:
 - a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya
 - b. SHM No. 00784/Desa Salamjaya
 - c. SHM No. 00497/ Desa Salamjaya
 - d. SHM No. 00110/Desa Wanasariyang diperantarai oleh KPKNL Purwakarta atas permohonan dari Tergugat I, dengan alasan Para Penggugat merasa tidak pernah diberitahukan mengenai pelaksanaan lelang, pelelangan masih dalam jangka waktu kredit, tanpa prosedur yang benar sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, sehingga mendalilkan pelaksanaan lelang atas SHM No. 00110/Desa Wanasari cacat formil dan materiil.
3. Bahwa dikarenakan hal tersebut di atas, Para Penggugat menuntut agar pelelangan dinyatakan tidak sah dan menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
4. Bahwa lebih lanjut, Para Penggugat mendalilkan bahwa pelelangan objek sengketa telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
5. Bahwa untuk selebihnya, Tergugat II akan menguraikan dan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana di bawah ini.





DALAM EKSEPSI

Eksepsi Kompetensi Absolut (Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Gugatan A Quo)

1. Bahwa di dalam petitum gugatannya pada halaman 8 (delapan) angka 2 (dua) dan 5 (lima) Para Penggugat pada pokoknya menuntut agar Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta agar pelepasan *a quo* dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
2. Bahwa selanjutnya, dalam petitumnya halaman 8 angka 7 (tujuh) yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Para Penggugat menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan immateriil sebesar sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Para Tergugat.
3. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan berdasarkan Pasal 1 angka (4) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), di tegaskan bahwa,
Pasal 1 ayat (4)
"Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal Tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan."
Pasal 1 ayat (3)
"Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan pejabat pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan pemerintahan".
Pasal 2 ayat (1)
"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara."
4. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan Tergugat II dalam hal ini KPKNL Purwakarta adalah sebagai sebuah badan dibawah institusi Pemerintah



Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dalam melakukan pelelangan *a quo* adalah melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai bagian dari tindakan pejabat pemerintahan atau penyelenggaraan pemerintahan dimana perbuatan tersebut adalah tindakan konkret yang dilakukan oleh badan pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, terhadap gugatan Para Penggugat yang menuntut menyatakan agar pelelangan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum, sangat tidak tepat apabila diajukan di Pengadilan Negeri Purwakarta karena pelelangan adalah merupakan tindakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menjalankan tugas dan fungsinya (menjalankan Tindakan pemerintahan). Sehingga kewenangan memeriksa dan mengadili adalah merupakan kewenangan dari peradilan tata usaha negara.
6. Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1), disebutkan bahwa Administrasi Pemerintahan adalah tata laksana dalam pengambilan keputusan dan/atau tindakan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan. Selanjutnya, dalam Pasal 85 Undang-Undang Nomor **30 Tahun 2014** tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan, "*Pengajuan gugatan sengketa Administrasi Pemerintahan yang sudah didaftarkan pada pengadilan umum tetapi belum diperiksa, dengan berlakunya Undang-Undang ini dialihkan dan diselesaikan oleh Pengadilan*", pengadilan dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, kewenangan mengadili sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat *a quo* adalah kewenangan pengadilan tata usaha negara.
7. Bahwa oleh karena itu, demi kepastian hukum atas pemeriksaan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, maka mohon kiranya agar Majelis Hakim menyatakan agar Pengadilan Negeri Purwakarta tidak berwenang mengadili gugatan *a quo* dan menyatakan agar gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

Halaman 24 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

Pokok Permasalahan a quo Berawal Dari Cidera Janji Penggugat I Atas Perjanjian Kredit
--

3. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Para Penggugat dalam gugatannya khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II pada halaman 6 (enam) s.d. 7 (tujuh) angka 20 (dua puluh) dan 21 (dua puluh satu) yang pada pokoknya mendalilkan pelelangan yang diperantari oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I adalah pelelangan yang bertentangan dengan dengan kewajiban hukum, sewenang-wenang, dan mengabaikan hak-hak Penggugat I, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan cacat hukum, tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
4. Bahwa dalil tersebut dalam gugatan Para Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.
5. Bahwa dapat Tergugat II uraikan, terkait dengan pelelangan a quo, berdasarkan data yang diterima oleh Tergugat II, Penggugat I telah mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Mega UKM Nomor: 011/PK-UKM/CAPEM-CKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011.
6. Bahwa dalam perjanjian tersebut, Penggugat I telah menyepakati untuk meminjam sejumlah uang kepada Tergugat I (PT Bank Mega) dengan jaminan tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, SHM No. 00784/Desa Salamjaya, SHM No. 00497/ Desa Salamjaya, dan SHM No. 00110/Desa Wanasari atas nama Penggugat II dan dalam rangka pelunasannya, Penggugat I/debitur berjanji akan membayar angsuran kepada Tergugat I dalam jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit tersebut dengan tempo pembayaran secara tepat waktu.
7. Bahwa sebagaimana hal tersebut di atas, maka debitur in casu Penggugat I telah mengikatkan diri dengan perjanjian utang piutang dengan Tergugat I, sehingga sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata dan asas *pacta sunt servanda* maka setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian sehingga perjanjian tersebut mengikat bagi para pembuatnya.

Halaman 25 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Pwk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa terhadap barang-barang jaminan yang telah dijadikan jaminan kredit tersebut, Para Penggugat utamanya Penggugat II seharusnya telah mengetahui mengenai risiko-risiko dan konsekuensi apabila barang jaminan miliknya telah dijadikan jaminan kredit, termasuk apabila Penggugat I/debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya.
9. Bahwa atas masing-masing barang jaminan yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, SHM No. 00784/Desa Salamjaya, SHM No. 00497/ Desa Salamjaya, dan SHM No. 00110/Desa Wanasari atas nama Penggugat II kemudian telah dibebani Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) atas nama Tergugat I dengan :
 - a. Sertipikat Hak Tanggungan Pertama Nomor: 1779/2011 tanggal 19 September 2011 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta yang berkepala "*DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 398/2011 tanggal 22 Juni 2011
 - b. Sertipikat Hak Tanggungan Pertama Nomor: 1790/2011 tanggal 19 September 2011 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta yang berkepala "*DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 399/2011 tanggal 22 Juni 2011
10. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut di atas memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda, yang secara tegas mengatur: "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*", maka Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dikarenakan Penggugat telah cidera terhadap perjanjian kredit.
11. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur atas Perjanjian Kredit, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT yang berbunyi, "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak*

Halaman 26 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”, maka Tergugat I berhak untuk melakukan penjualan secara umum terhadap barang jaminan tersebut sebagai **Pemilik/Penjual**.

12. Bahwa dalam APHT sebagaimana angka 9 tersebut di atas, pemegang hak tanggungan menjamin dengan janji-janji sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu:

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

- a. *janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
- b. *janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
- c. *janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;*
- d. *janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;*
- e. **janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;**
- f. *janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;*



- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;*
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;*
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;*
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).*
- 13.** Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat III adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
- 14.** Bahwa dapat kami sampaikan, berdasarkan data yang Tergugat II terima, dalam perjalanan pinjaman kreditnya kepada Tergugat I, debitur/Penggugat I telah cidera janji dengan melakukan penunggakan pembayaran sejak Juni 2014 (berdasarkan data dan dokumen-dokumen yang disampaikan Tergugat II selaku Pemohon Lelang). Terhadap tunggakan hutang debitur dimaksud, Tergugat II telah memperingatkan Penggugat I melalui surat namun debitur tidak juga melaksanakan kewajibannya.
- 15.** Bahwa dalam perjanjian kredit Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Mega UKM Nomor: 011/PK-UKM/CAPEM-CKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011, debitur/Penggugat I telah sepakat bahwa apabila dirinya tidak dapat membayar angsuran kredit dalam waktu yang telah tentukan, maka perjanjian kredit dianggap telah berakhir.
- 16.** Bahwa dari data yang diterima oleh Tergugat II dari Tergugat I selaku pemohon lelang, berdasarkan surat Peringatan Pertama, Penggugat I telah cidera janji dan pertanggal 24 Juni 2014 Penggugat I telah menunggak fasilitas kredit KUK-FL adalah senilai Rp65.438.253,13,-. Oleh karena itu, Penggugat I telah terbukti cedera janji.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dali Para Penggugat di dalam gugatannya pada halaman 4 (empat) angka 9 dan halaman 6 (enam) angka 19 (Sembilan belas) yang pada pokoknya mendalilkan bahwa pelelangan cacat formil karena masih dalam jangka waktu kredit adalah dalil yang tidak berdasar karena ketika Penggugat I/debitur wanprestasi karena tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditur dan terdapat jumlah tunggakan yang pasti, maka perjanjian kredit dianggap telah berakhir dan kreditur berhak melakukan penjualan di muka umum atas jaminan kredit guna memenuhi kewajiban dari debitur.

Pelelangan Telah Diberitahukan kepada Debitur Sebagaimana Ketentuan yang Berlaku

18. Bahwa Tergugat II juga dengan tegas menolak dalil Para Penggugat dalam gugatannya halaman 4 (empat) angka 9 dan halaman 5 (lima) angka 14 dan angka 17 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat I merasa tidak pernah diberitahukan secara tertulis mengenai pelelangan atas objek sengketa dan Para Penggugat merasa bahwa pelelangan tidak terbuka kepada debitur/Penggugat I.
19. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Para Penggugat tersebut karena dalil tersebut adalah dalil yang sama sekali tidak berdasar dan tidak dilandaskan pada bukti apapun dan tidak sesuai dengan fakta-fakta yang sebenarnya.
20. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan terkait dengan hal tersebut di atas, berdasarkan data yang diterima oleh Tergugat II, Tergugat I juga telah memperingatkan Penggugat I tentang kewajibannya yakni melalui surat peringatan sebagai berikut:
- a. Surat Peringatan Pertama Nomor: 30/COLL/PWK/VI/14 tanggal 24 Juni 2014;
 - b. Surat Peringatan Kedua Nomor: 29/COLL/PWK/VII/14 tanggal 25 Juli 2014; dan,
 - c. Surat Peringatan Ketiga omor: 29/COLL/PWK/VII/14 tanggal 25 Juli 2014.
21. Bahwa setelah diperingatkan oleh Tergugat I tersebut di atas, debitur/Penggugat I sama sekali tidak mengindahkan peringatan yang dilakukan oleh Tergugat I dimaksud, sehingga dilanjutkan dengan pengajuan permohonan pelelangan atas objek jaminan debitur melalui surat Permohonan Lelang Tergugat I kepada Tergugat II Nomor: 19/BM-PUR/X/14 tanggal 06 Oktober 2014.

Halaman 29 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

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)



22. Bahwa selain itu, atas rencana pelelangan a quo juga telah diberitahukan kepada Penggugat I melalui Penjual/Tergugat I yakni dengan surat Nomor: 035/BM-PUR/XI/14 Tanggal 10 November 2014 kepada Penggugat I juga diumumkan kedua oleh Penjual di hadapan khalayak umum melalui selebaran tanggal 23 Oktober 2014 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Pasundan Ekspres yang beredar di area Subang, Purwakarta, dan Karawang tanggal 7 November 2014.
23. Bahwa oleh karena debitur/Penggugat I telah melakukan penunggakan pembayaran dan telah diperingatkan, namun tidak juga melaksanakan kewajibannya, maka sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, Tergugat I sebagai kreditur/penjual berhak melakukan penjualan atas barang jaminan yang telah dibebani hak tanggungan peringkat pertama kepada Tergugat I.
24. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, jelas atas pelelangan a quo telah diberitahukan oleh Penggugat I sehingga atas dalil Para Penggugat di dalam gugatannya jelas terbantahkan dan tidak terbukti sama sekali.

Pelelangan Telah Sesuai Dengan Prosedur dan Telah Memenuhi Legalitas Formal Sebagaimana Ketentuan yang Berlaku

25. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Para Penggugat dalam gugatannya khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II pada halaman 6 (enam) angka 16 dan 7 (tujuh) angka 20 (dua puluh) dan 21 (dua puluh satu) yang pada pokoknya mendalilkan pelelangan yang diperantari oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I adalah pelelangan yang tanpa prosedur yang benar dan bertentangan dengan dengan kewajiban hukum, sewenang-wenang, dan mengabaikan hak-hak Penggugat I, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan cacat hukum, tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
26. Bahwa dalil tersebut di atas adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan a quo karena dalam positanya dimaksud Para Penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan dan menjelaskan dokumen persyaratan mana, atau Tindakan mana yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga dikatakan bahwa pelelangan bertentangan dengan dengan kewajiban hukum, sewenang-wenang, dan mengabaikan hak-hak Penggugat I.
27. Bahwa di dalam positanya Para Penggugat hanya mendalilkan bahwa pelelangan yang diperantarai oleh Tergugat II bertentangan dengan dengan



kewajiban hukum, sewenang-wenang sementara tidak dapat menguraikan apa saja yang telah dilakukan Tergugat II yang belum memenuhi kebutuhan hukum secara formal sehingga dikatakan sebagai tindakan kesewenang-wenangan.

28. Bahwa dalil Para Penggugat yang demikian adalah dalil yang berupa prasangka-prasangka dan asumsi belaka tanpa didasarkan pada data dan fakta sehingga dalil yang demikian hanya berupa dalil yang sifatnya tuduhan tanpa fakta dan bukti yang ditujukan kepada Para Tergugat.

29. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan terhadap pelaksanaan lelang *a quo* telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan uraian sebagai berikut:

a. Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui Permohonan Lelang Nomor: 19/BM-PUR/X/14 tanggal 06 Oktober 2014 terhadap jaminan debitur yakni tanah/bangunan tanah/bangunan masing-masing Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, SHM No. 00784/Desa Salamjaya, SHM No. 00497/ Desa Salamjaya, dan SHM No. 00110/Desa Wanasari atas nama Penggugat II.

b. Oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II telah disertai dengan surat-surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Peraturan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

c. Bahwa sesuai dengan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Peraturan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diatur, "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang." Oleh karena itu, atas permohonan dari pemohon lelang in casu Tergugat I dan setelah Tergugat I memenuhi seluruh persyaratan lelang, Tergugat II harus menerima permohonan lelang dari Tergugat I dan menindaklanjutinya dengan menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas objek lelang sesuai dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: 1065/WKN.08/KNL.04/2014 tanggal 22 Oktober 2014.



- d. Dengan telah ditetapkannya hari dan tanggal pelaksanaan lelang, atas rencana pelelangan *a quo* juga telah diberitahukan kepada Penggugat I melalui Penjual/Tergugat I yakni dengan surat Nomor: 035/BM-PUR/XI/14 Tanggal 10 November 2014 kepada Penggugat I juga diumumkan kedua oleh Penjual di hadapan khalayak umum melalui selebaran tanggal 23 Oktober 2014 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Pasundan Ekspres yang beredar di area Subang, Purwakarta, dan Karawang tanggal 7 November 2014.
- e. Setelah semua persyaratan dan proses persiapan lelang lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kemudian pelelangan atas objek gugatan dilaksanakan pada tanggal 28 Juli 2022 sesuai dengan Risalah Lelang Nomor: 539/2014 tanggal 21 November 2014.

30. Bahwa sebelum Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II, berdasarkan data yang diterima oleh Tergugat II, Tergugat I telah berusaha terlebih dahulu melayangkan surat-surat peringatan secara layak dan patut kepada debitur/Penggugat I agar debitur dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, yakni melali surat-surat:

- a. Surat Peringatan Pertama Nomor: 30/COLL/PWK/VI/14 tanggal 24 Juni 2014;
- b. Surat Peringatan Kedua Nomor: 29/COLL/PWK/VII/14 tanggal 25 Juli 2014; dan,
- c. Surat Peringatan Ketiga omor: 29/COLL/PWK/VII/14 tanggal 25 Juli 2014;

31. Bahwa terhadap surat-surat peringatan lelang tersebut di atas sampai akhirnya debitur dinyatakan wanprestasi, terlihat jeda waktu yang cukup panjang sebelum akhirnya Tergugat I/penjual mengajukan pelelangan atas objek gugatan yakni rentang waktu tahun Juli 2014 ke Oktober 2014.

32. Bahwa atas rencana pelelangan *a quo* juga telah diberitahukan kepada Penggugat I melalui surat Nomor: 035/BM-PUR/XI/14 Tanggal 10 November 2014.

33. Bahwa dapat Tergugat II uraikan mengenai prosedur pelaksanaan lelang yakni dalam menerima permohonan lelang yang diajukan oleh pemohon lelang/penjual in casu Tergugat I, harus terlebih dahulu melengkapi syarat-syarat sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER- 06/KN/2013 tentang **Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang**, berupa:

- a. Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- e. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- f. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang tanggal yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
- g. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

34. Bahwa Tergugat II dalam menerima permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, beserta kelengkapan dan syarat-syarat sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan tersebut di atas berupa:

- a. Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Mega UKM Nomor: 011/PK-UKM/CAPEM-CKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011;
- b. Sertifikat hak tanggungan peringkat pertama kepada Tergugat I atas masing-masing jaminan yakni:
 - 1) Sertipikat Hak Tanggungan Pertama Nomor: 1779/2011 tanggal 19 September 2011 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta yang berkepal *"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"* dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 398/2011 tanggal 22 Juni 2011
 - 2) Sertipikat Hak Tanggungan Pertama Nomor: 1790/2011 tanggal 19 September 2011 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta yang berkepal *"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"* dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 399/2011 tanggal 22 Juni 2011
- c. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta masing-masing:
 - 1) Nomor: 169/Ket-10.07/XI/2014 tanggal 07 November 2014;
 - 2) Nomor: 166/Ket-10.07/XI/2014 tanggal 07 November 2014;
 - 3) Nomor: 164/Ket-10.07/XI/2014 tanggal 07 November 2014;
 - 4) Nomor: 165/Ket-10.07/XI/2014 tanggal 07 November 2014;

Halaman 33 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



- d. Surat Keterangan Perincian Hutang debitur atas nama Penggugat I;
 - e. Surat Pernyataan dari Tergugat II sebagai pemohon lelang akan bertanggung jawab atas segala tuntutan perdata dan tuntutan pidana akibat pelelangan objek sengketa Nomor: 050/BM-PUR/14 tanggal 09 Oktober 2014;
 - f. Surat Pemberitahuan Lelang surat Nomor: 035/BM-PUR/XI/14 Tanggal 10 November 2014.
 - g. Daftar Nilai Limit atas nama Penggugat I dari PT Bank Mega tanggal 06 Oktober 2014;
 - h. Taksasi Internal Appraisal PT Bank Mega atas nama Penggugat I tanggal 06 Oktober 2014..
- 35.** Bahwa dikarenakan legalitas formal berupa syarat-syarat dan dokumen dalam pelaksanaan lelang telah terpenuhi, maka tidak terbantahkan lagi pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I adalah sah secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Peraturan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 36.** Bahwa selain itu di dalam Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaranya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya" Jo. ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Peraturan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".
- 37.** Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dikarenakan pelelangan telah memenuhi seluruh persyaratan yang ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan, maka berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Peraturan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.", maka pelelangan a quo sah dan tidak dapat dibatalkan.



38. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka pelelangan yang diperantai oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan prosedur dan tata cara sebagaimana ketentuan yang berlaku.

Tergugat II Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

39. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat II karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
40. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.
41. Bahwa terhadap dalil/alasan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dalam melaksanakan lelang tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena tidak ada satupun tindakan dari Tergugat III yang memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang diatur dalam **pasal 1365 KUHPerdata**, yakni:
- adanya suatu perbuatan;*
 - perbuatan tersebut melawan hukum;*
 - adanya kesalahan dari pihak pelaku;*
 - adanya kerugian bagi korban; dan*
 - adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian."*



42. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, kelima unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata bersifat kumulatif yang artinya bahwa apabila terdapat satu unsur yang tidak terpenuhi maka menyebabkan suatu perbuatan tidak dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
43. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap dalil-dalil/alasan yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Tuntutan Ganti Kerugian yang Diajukan Oleh Para Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum

44. Bahwa Tergugat II juga dengan tegas menolak dalil Para Penggugat dalam petitumnya halaman 8 (delapan) angka 2 (dua) dan 7 (tujuh) yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Para Penggugat menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan immateriil sebesar sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Para Tergugat.
45. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil dan immateriil secara tanggung renteng tersebut, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
46. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan diatas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
47. Bahwa tindakan Para Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat.
48. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
- putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:
Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.
 - putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:



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

- putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

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

Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo

50. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

51. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Peraturan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah membuktikan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, namun justru telah dilaksanakannya proses taat dan tertib hukum dalam pelelangan *a quo*.

52. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Maka, berdasarkan Hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwakarta yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, memutuskan dan menetapkan dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Ekspepsi:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II beralasan hukum dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Menyatakan Eksepsi Tergugat II beralasan hukum dan dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

Terima kasih,

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III juga telah memberikan jawaban melalui e-court sebagai berikut :

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. EKSEPSI PENGADILAN NEGERI PURWAKARTA TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT UNTUK MENGADILI GUGATAN PARA PENGGUGAT.

Bahwa Pengadilan Negeri Purwakarta tidak berwenang secara absolut untuk mengadili gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, karena sebagaimana petitum point ke – 2 gugatan Para Penggugat telah meminta agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Overheids Daad*) dengan melakukan tindakan kesewenang-wenangan melakukan Pelelangan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari., yang selengkapnya menyatakan :

“ Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Overheids Daad*) dengan melakukan tindakan kesewenang-wenangan melakukan Pelelangan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari.”

Bahwa yang dimaksud dengan *Onrechtmatige Overheids Daad* adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah¹ atau Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yang menjadi *kewenangan absolut* dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PERATUN) untuk mengadilinya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 dan perubahan terakhir Undang-

1 Terjemahan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. di dalam Bukunya Perbuatan Melawan Hukum oleh Pemerintah.



Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

“ Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku.”

Namun ketentuan tersebut di atas, tidak berlaku bagi Tergugat I yang merupakan Badan Hukum Privat yang *tidak melaksanakan urusan pemerintahan*, tetapi menurut petitum Para Penggugat tetap dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum oleh Pemerintah.

Selanjutnya terdapat frasa *tindakan kesewenang – wenangan melakukan pelelangan terhadap Sertipikat Hak Milik No.00110/Desa Wanasari* adalah termasuk dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara, yaitu sebagai salah satu alasan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 UU No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang selengkapnya berbunyi :

Pasal 17 UU No.30 Tahun 2014 berbunyi :

“ (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Wewenang.

(2) Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. larangan melampaui Wewenang;*
- b. larangan mencampuradukkan Wewenang; dan/atau*
- c. larangan bertindak sewenang-wenang.*

Berdasarkan kenyataan tersebut di atas, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat sebenarnya adalah gugatan tata usaha negara tentang *perbuatan sewenang – wenang* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 UU No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Sehingga Pengadilan Negeri Purwakarta *tidak berwenang secara absolut untuk mengadili gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat.*

Oleh karena Pengadilan Negeri Purwakarta tidak berwenang secara absolut untuk mengadili gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, maka gugatan Para Penggugat *harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO).*

2. EKSEPSI PARA PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.



Para Penggugat *tidak memiliki kualitas* untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas sebidang tanah kosong yang sekarang menjadi obyek sengketa, karena Para Penggugat **BUKAN PEMILIK** atas obyek sengketa, karena sebidang tanah kosong yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, telah dilakukan balik nama ke atas nama : Bahrul Ulum (Tergugat III), sebagaimana bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.00110/Desa Wanasari, Surat Ukur Tgl 16 – 7 – 2001 No.00605/Wanasari/2001, seluas : 1.300 m2, atas nama : Bahrul Ulum sebagaimana yang *telah diakui secara tegas* oleh Para Penggugat di dalam posita point ke – 13 gugatan Para Penggugat, yang mendalilkan :

“Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat I telah merekayasa dan diduga telah melakukan pelelangan secara illegal terhadap 1 (satu) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari sebagai salah satu jaminan pinjaman kredit dengan melalui Tergugat II. Hal tersebut terbukti di dalam sertifikat tersebut ada perubahan nama menjadi atas nama Tergugat III (BAHRUL ULUM) dengan dasar perubahan yaitu LELANG dengan berdasarkan Risalah Lelang yang dibuat dihadapan EKA SAPTONO, S.E., M.M., sebagai Pejabat Lelang pada Kantor Wilayah Jawa Barat KPKNL Purwakarta Tanggal 21 November 2014 Nomor 539/2014.”

Berdasarkan pengakuan secara tegas dari Para Penggugat tersebut di atas, terbukti menurut hukum, bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, Surat Ukur Tgl 16 – 7 – 2001 No.00605/Wanasari/2001, seluas : 1.300 m2, telah dibalik nama menjadi atas nama : BAHRUL ULUM (Tergugat III), berdasarkan Risalah Lelang tanggal 21 November 2014 Nomor : 539/2014.

Oleh karena terbukti menurut hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, telah dibalik nama menjadi atas nama : BAHRUL ULUM (Tergugat III), maka Para Penggugat **TIDAK BERKUALITAS** dan **TIDAK BERWENANG** untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan mempermasalahkan tentang sah atau tidak sah lelang dan balik nama Sertipikat hak atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa. Oleh karena itu gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat harus *dinyatakan tidak dapat diterima (NO)*.



3. GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT TELAH DIAJUKAN SECARA KURANG PIHAK.

Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat telah diajukan secara kurang pihak yaitu :

3.1. Bahwa Para Penggugat telah diajukan secara kurang pihak dengan tidak menarik seluruh Ahli Waris dari Almarhum H. KANDA sebagai pihak Penggugat di dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I No.431 K/Sip/1973,² dijelaskan apabila Penggugat meninggal selama proses masih berlangsung :

- *Penggugat digantikan oleh ahli waris berdasarkan titel umum.*

Oleh karena ahli waris Almarhum H. KANDA yang menggantikan hanya seorang ahli waris, maka gugatan Para Penggugat telah diajukan secara kurang pihak.

3.2. Bahwa Para Penggugat telah tidak menarik PPAT/NOTARIS LANNY RESMINARIANY SUHAEMALFASA, S.H., M.Kn, sebagaimana yang didalilkan di dalam posita point ke – 3 gugatannya.

Adapun kepentingan hukum menarik Notaris/PPAT LANNY RESMINARIANY SUHAEMALFASA, S.H., M.Kn, sebagai pihak di dalam perkara ini, terkait dengan dalil – dalil gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan telah menjaminkan sertifikat – sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan kredit pada Tergugat I dan telah dibebankan oleh Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT LANNY RESMINARIANY SUHAEMALFASA, S.H., M.Kn.

Oleh karena gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat telah diajukan secara kurang pihak, dengan tidak menarik pihak – pihak yang berkompeten, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat *harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO)*.

4. EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL).

Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Para Penggugat, telah diajukan secara kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), karena:

² Yahya Harahap, S.H, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan halaman 133.



4.1 Bahwa di dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tertanggal 17 November 2022, dan terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta di bawah Register No.24/Pdt.G/2022/PN.Pwk tanggal 21 November 2022, telah tercantum secara tegas pihak Penggugat terdiri dari : Hj. SUTIRAH sebagai Penggugat I dan H. KANDA sebagai Penggugat II. Pada sidang tanggal 1 Februari 2023, diperoleh informasi dari Kuasa Penggugat jika H. KANDA, sebagai Penggugat II telah meninggal dunia dan dilanjutkan oleh Ahli warisnya. Tetapi setelah ditanyakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwakarta, apakah akan dilakukan perubahan terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, maka di jawab secara tegas oleh Kuasa Para Penggugat tidak ada perubahan terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I No.431 K/Sip/1973,³ dijelaskan apabila Penggugat meninggal selama proses masih berlangsung :

- *Penggugat digantikan oleh ahli waris berdasarkan titel umum.*
- *Namun untuk itu, harus ada persetujuan seluruh ahli waris.*
- *Apabila tidak tercapai persetujuan dari seluruh ahli waris untuk melanjutkan gugatan semula, gugatan harus dinyatakan gugur.*

Bahwa dengan tidak dilakukannya perbaikan atas gugatan dan digantikan oleh seluruh ahli waris dari Almarhum H. KANDA, maka atas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat maka seolah – olah H. KANDA masih hidup dan bertindak sebagai Penggugat II di dalam perkara ini. Oleh karena itu gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO), karena telah diajukan secara tidak jelas/kabur.

4.2 Bahwa Para Penggugat telah menarik Tergugat II dan Turut Tergugat sebagai pihak di dalam perkara ini, di mana Tergugat II dan Turut Tergugat adalah **BUKAN** instansi yang berdiri sendiri, melainkan masih terdapat instansi vertikal di atasnya, yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan, namun instansi vertikal di atasnya tersebut tidak ditarik dan dijadikan sebagai pihak di

³ Yahya Harahap, S.H, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan halaman 133.



dalam perkara ini. Sehingga penyebutan Tergugat II dan Turut Tergugat *seolah – olah* sebagai instansi yang berdiri sendiri dan tidak terkait dengan instansi vertikal di atasnya, mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat menjadi kabur/tidak jelas.

- 4.3** Bahwa gugatan yang diajukan oleh Pemohon antara posita dan petitum gugatannya *saling bertentangan dan saling bertolak belakang* antara yang satu dengan yang lainnya, yaitu tidak pernah menyebutkan Risalah Lelang tanggal berapa dan nomor berapa, tetapi hanya menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Tergugat III sebagai pemenang lelang. Oleh karena antara posita dan petitum gugatan saling bertentangan antara yang satu dengan yang lainnya, maka gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat telah diajukan secara kabur/tidak jelas.

Oleh karena gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah diajukan secara kabur/tidak jelas (*Obscuur libel*), maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO).

5. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT.

Bahwa gugatan Para Penggugat yang mengikutsertakan Tergugat III sebagai pihak di dalam perkara ini adalah salah alamat, karena Tergugat III hanya selaku Pembeli obyek lelang eksekusi hak tanggungan yang beritikad baik dan dilindungi menurut hukum serta *Tergugat III tidak ada kaitan dan sangkut pautnya dengan permasalahan kredit dan perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II* di dalam gugatannya. Sehingga penempatan/penarikan Tergugat III sebagai pihak Tergugat di dalam perkara ini adalah salah alamat dan mohon agar Tergugat III dapat dikeluarkan sebagai pihak di dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

- 1.** Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan di dalam bagian eksepsi, mohon dianggap termasuk dan tidak terpisahkan, serta menjadi satu kesatuan di dalam pokok perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas, seluruh dalil – dalil gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat, *kecuali* yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III.
3. Bahwa Tergugat III adalah *PEMILIK YANG SAH* atas sebidang tanah kosong yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.00110/Desa Wanasari, Surat Ukur Tgl 16 – 7 – 2001 No.00605/Wanasari/2001, seluas : 1.300 m2, , atas nama : *BAHRUL ULUM*, sebagaimana yang *telah diakui secara tegas* oleh Para Penggugat di dalam posita point ke – 13, yang mendalilkan :
“ *Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat I telah merekayasa dan diduga telah melakukan pelelangan secara illegal terhadap 1 (satu) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari sebagai salah satu jaminan pinjaman kredit dengan melalui Tergugat II. Hal tersebut terbukti di dalam sertifikat tersebut ada perubahan nama menjadi atas nama Tergugat III (BAHRUL ULUM) dengan dasar perubahan yaitu LELANG dengan berdasarkan Risalah Lelang yang dibuat dihadapan EKA SAPTONO, S.E., M.M., sebagai Pejabat Lelang pada Kantor Wilayah Jawa Barat KPKNL Purwakarta Tanggal 21 November 2014 Nomor 539/2014.*”
4. Bahwa perolehan Tergugat III atas tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa, adalah berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.539/2014 tanggal 21 November 2014, yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kabupaten Purwakarta, serta telah membayar lunas seluruh harga lelang yang ditetapkan dan pajak – pajak yang berlaku dan terakhir telah dilakukan balik nama ke atas nama : *BAHRUL ULUM (Tergugat III)*. Sehingga Tergugat III adalah selaku *PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI OLEH HUKUM DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERSEBUT*, sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5/2014, yang telah memberi kriteria yang dimaksud dengan Pembeli yang beritikad baik adalah:
 - a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:*
 - b. *Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;*

Halaman 44 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



- c. *Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997 atau;*
- d. *Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).*
5. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II, atas sebidang tanah kosong yang sekarang menjadi obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang – undangan yang berlaku, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU.No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi :
“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”
Bahwa berdasarkan dalil posita point ke – 8 gugatan Para Penggugat telah *mengakui secara tegas* Penggugat I pada tahun 2014 sempat menunggak pembayaran kredit kepada Tergugat I, yang mendalilkan :
“ Bahwa pada tahun 2014, Penggugat I sempat menunggak pembayaran kredit kepada Tergugat I.....”
Berdasarkan pengakuan secara tegas dari Penggugat I tersebut di atas, yang katanya *“sempat menunggak pembayaran kredit kepada Tergugat I”* , maka hal tersebut telah dapat menjadi dasar bagi Tergugat I untuk melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
6. Bahwa oleh karena terbukti menurut hukum Para Penggugat telah melakukan *cidera janji* terhadap Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani dengan Tergugat I, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU.No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, *Tergugat I berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, walaupun Perjanjian Kredit belum berakhir.*
7. Bahwa Tergugat I untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 UU.No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, **TIDAK MEMERLUKAN PERSETUJUAN** dari Para Penggugat, yang penting telah terbukti menurut hukum Para Penggugat melakukan Cidera Janji (*Wanprestasi*), maka *Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan I berhak untuk menjual Obyek Hak*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

8. Bahwa *tidak benar* dalil posita point ke – 9 gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya Para Penggugat *tidak mengetahui tentang pelaksanaan* Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II, karena sebelum dilakukan Lelang atas Obyek Hak Tanggungan, Para Penggugat sudah dilakukan peringatan – peringatan untuk melakukan pembayaran atas pinjaman kreditnya oleh Tergugat I dan pada saat sebelum pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I, *sudah pasti dilakukan pengumuman di Surat Kabar yang beredar di Kabupaten Purwakarta*. Sehingga tidak mungkin Para Penggugat tidak mengetahui pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat II. Oleh karena itu pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sudah memenuhi syarat formal dan syarat materiil dan dalil – dalil gugatan Para Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan seluruhnya.
9. Bahwa fakta – fakta hukum tersebut di atas, terbukti lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah kosong, yang sekarang menjadi obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang – undangan yang berlaku, di mana berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang eksekusi yang telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang – undangan yang berlaku TIDAK DAPAT DIBATALKAN. *Sehingga petitum point ke – 8 gugatan Para Penggugat harus ditolak seluruhnya.*
10. Bahwa berdasarkan alasan – alasan tersebut di atas, permohonan dari Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat III sebagai pemenang lelang tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai pemenang Lelang *harus ditolak dan dikesampingkan seluruhnya, karena pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan aquo telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.*

DALAM REKONPENSİ:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan dalam bagian konpensı, mohon dianggap termasuk dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian rekonpensı ini.

Halaman 46 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat III dalam konpensasi adalah *pemilik yang sah* atas sebidang tanah kosong yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.00110/Desa Wanasari, Surat Ukur Tgl 16 – 7 – 2001 No.00605/Wanasari/2001, seluas : 1.300 m2, atas nama: Bahrul Ulum.
3. Bahwa perolehan Penggugat dalam rekonsensi atas sebidang tanah kosong yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta adalah berdasarkan Risalah Lelang No.539/2014 tanggal 21 November 2014, yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kabupaten Purwakarta. Sehingga *Penggugat dalam rekonsensi adalah selaku pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi menurut hukum.*
4. Bahwa Penggugat dalam rekonsensi selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan *aquo* hingga saat ini, tidak dapat menguasai, menempati dan menghuni tanah kosong milik Penggugat dalam rekonsensi sendiri, karena hingga saat ini tanah kosong *aquo* ditempati dan dikuasai oleh Tergugat I & II dalam rekonsensi atau oleh pihak lain yang memperoleh hak dari Tergugat I & II rekonsensi secara *tanpa hak dan secara melawan hukum*,
5. Bahwa Penggugat dalam rekonsensi selaku pemilik yang sah atas tanah kosong yang dibeli melalui pelelangan umum dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, menurut hukum berhak untuk menguasai dan menempati tanah dan rumah tersebut, sebagaimana layaknya seorang pemilik yang sah atas tanah kosong *aquo*.
6. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka sangat beralasan menurut hukum apabila Tergugat I & II dalam rekonsensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat I & II dalam rekonsensi, di hukum dan diperintahkan untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah kosong milik Penggugat dalam rekonsensi yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, *dalam keadaan terpelihara dengan baik dan tanpa ada beban – beban apapun juga, apabila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian.*
7. Bahwa oleh karena Tergugat I & II dalam rekonsensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat I & II dalam rekonsensi, dihukum dan diperintahkan untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah kosong milik Penggugat rekonsensi berdasarkan bukti kepemilikan

Halaman 47 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Sertipikat Hak Milik No.00110/Desa Wanasari, Surat Ukur Tgl 16 – 7 – 2001 No.00605/Wanasari/2001, seluas : 1.300 m2, atas nama : Bahrul Ulum, maka sangat beralasan menurut hukum untuk menghukum Tergugat I & II dalam rekonsensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) setiap hari Tergugat I & II dalam rekonsensi *lalai atau dengan sengaja* tidak bersedia secara sukarela untuk mengosongan dan menyerahkan sebidang tanah kosong *aquo* milik Penggugat dalam rekonsensi secara sukarela, sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Purwakarta.

8. Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat dalam rekonsensi telah diajukan berdasarkan bukti – bukti otentik berupa Sertipikat Hak Milik No.00110/Desa Wanasari atas nama : Bahrul Ulum (Penggugat dalam rekonsensi), maka berdasarkan ketentuan pasal 180 HIR, mohon agar putusan di dalam perkara rekonsensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, (*Uitvoerbaar bij Vooraad*), walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi dari Tergugat I & II dalam rekonsensi.

MAKA: Berdasarkan Eksepsi & Jawaban dan Gugatan Rekonsensi tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Purwakarta berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan perbuatan melawan hukum Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (NO).
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara di dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat III dalam konpensi seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I & II dalam rekonsensi /Para Penggugat dalam konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum secara tanpa hak

Halaman 48 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



dengan menguasai dan menempati sebidang tanah kosong milik Penggugat dalam rekonsensi yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, berdasarkan bukti kepemilikan berupa: Sertipikat Hak Milik No.00110/Desa Wanasari, Surat Ukur Tgl 16 – 7 – 2001 No.00605/Wanasari/2001, seluas : 1.300 m2, atas nama: Bahrul Ulum.

3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I & II dalam rekonsensi/Para Penggugat dalam konpensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I & II dalam rekonsensi untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam rekonsensi sebidang tanah kosong milik Penggugat dalam rekonsensi, yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, berdasarkan bukti kepemilikan berupa: Sertipikat Hak Milik No.00110/Desa Wanasari, Surat Ukur Tgl 16 – 7 – 2001 No.00605/Wanasari/2001, seluas : 1.300 m2, atas nama : Bahrul Ulum, dalam keadaan terpelihara dengan baik dan tanpa beban apapun, bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian.
4. Menghukum Tergugat I & II dalam rekonsensi/Para Penggugat dalam konpensi secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) setiap hari Tergugat I & II dalam rekonsensi lalai atau dengan sengaja tidak bersedia untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah kosong milik Penggugat dalam rekonsensi tersebut, secara sukarela sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Purwakarta.
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Vooraad*), walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi dari Tergugat I & II dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi.
6. Menghukum Tergugat I & II dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam rekonsensi ini.

A T A U:

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Purwakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya. (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat juga telah memberikan jawaban melalui e-court sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatan perkara a quo, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;

2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam posita pada halaman 7 angka 23 yang menyatakan:

"Bahwa Turut Tergugat telah lalai dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, dimana Turut Tergugat telah melakukan perubahan nama dan atau balik nama dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari milik Penggugat II sebagai salah satu jaminan pinjaman fasilitas kredit antara Penggugat I dengan Tergugat II"

a. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi :

Pasal 6 :

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

b. Berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi :

Ayat (2) :

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"."

Ayat (3) :

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."

c. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi :

Pasal 20 ayat (1) huruf a :

Ayat (1) :

"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :"

Huruf a :

Halaman 50 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau”

d. Bahwa Turut Tergugat dalam pencatatan peralihan hak dengan lelang obyek perkara a quo :

1) Terdapat permohonan dari Tergugat III dalam hal ini Bahrul Ulum sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang tanggal 12 November 2014 Nomor 539/2014 yang dibuat dihadapan Eka Saptono, Sarjana Ekonomi, Magister Manajemen, Pejabat Lelang pada Kantor Wilayah Jawa Barat KPKNL Purwakarta.

2) Bahwa proses pencatatan peralihan hak melalui Lelang terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 00110/Desa Wanasari dari semula atas nama KANDA bin ARNA menjadi atas nama BAHRUL ULUM dengan melengkapi persyaratan-persyaratan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, sebagai berikut:

a) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.

b) Surat Kuasa apabila dikuasakan.

c) Fotocopy identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan.

d) Sertipikat asli.

e) Risalah Lelang.

f) Penyerahan Bukti Pelunasan Lelang.

g) Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan dan penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH dan bukti bayar uang pemasukan.

3) Bahwa pencatatan peristiwa hukum peralihan hak dengan lelang tersebut di atas sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Halaman 51 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa untuk mendukung dan memperjelas Jawaban dari Turut Tergugat maka Turut Tergugat akan menyampaikan riwayat penerbitan obyek perkara a quo sebagai berikut :

- a. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 00110/Desa Wanasari semula tercatat atas nama Haji M. NATSIR NATAATMADJA terbit tanggal 8 Agustus 2001, Surat Ukur tanggal 16 Juli 2001 Nomor 5/Wanasari/2001 luas 1.300 M2 berasal dari Pengganti Sertipikat Hak Milik No. 51/Desa Wanasari (sis) terletak di Desa Wanasari Kecamatan Wanayasa Kabupaten Purwakarta.
- b. Pada tanggal 25 Agustus 2006, Sertipikat Hak Milik tersebut di atas beralih haknya kepada KANDA bin ARNA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1021/2006 tanggal 4 Agustus 2006 yang dibuat oleh Poedjanti Soemukto, SH. PPAT/Notaris di Purwakarta.
- c. Pada tanggal 19 September 2011, Sertipikat Hak Milik huruf b di atas dibebani Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 1779/2011 atas nama PT. Bank Mega Tbk berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 22 Juni 2011 Nomor 398/2011 yang dibuat oleh Lanny Resminariany Suhaemalfasa, SH., M.Kn. PPAT/Notaris Daerah Kerja Kabupaten Purwakarta.
- d. Bahwa pada tanggal 5 Januari 2015, Sertipikat Hak Milik huruf c di atas telah dihapus (Roya) berdasarkan surat dari PT. Bank Mega Tbk Kantor Cabang Purwakarta tanggal 29 November 2014 Nomor 155a/ROYA-SME/BM/14.
- e. Pada tanggal 5 Februari 2015, Sertipikat Hak Milik Nomor : 00110/Desa Wanasari beralih haknya kepada BHRUL ULUM berdasarkan Risalah Lelang tanggal 21 November 2014 Nomor 539/2014 yang dibuat dihadapan Eka Saptono, Sarjana Ekonomi, Magister Manajemen, Pejabat Lelang pada Kantor Wilayah Jawa Barat KPKNL Purwakarta.

Berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon kepada YM Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memutus perkara dengan amar sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah Sertipikat Hak Milik Nomor : 00110/Desa Wanasari atas nama BHRUL ULUM terbit tanggal 8 Agustus 2001, luas 1.300 M2, Surat

Halaman 52 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur tanggal 16 Juli 2001 Nomor : 5/Wanasari /2001 berasal dari Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 02324/Pamoyanan, terletak di Desa Pamoyanan Kecamatan Plered Kabupaten Purwakarta;

4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat peralihan hak dengan lelang atas dasar Risalah Lelang tanggal 21 November 2014 Nomor 539/2014 jual beli dari Tergugat I kepada Tergugat II terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 02330/Desa Pamoyanan semula atas nama UTANG YAHYA menjadi atas nama MUCHLIS terbit tanggal 06 Agustus 2021, Surat Ukur tanggal 25-02-2021 Nomor : 02272/ Pamoyanan/2021 luas 200 M2 berasal dari Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 02324/Pamoyanan, terletak di Desa Pamoyanan Kecamatan Plered Kabupaten Purwakarta;
5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat Tersebut di atas Para Penggugat telah mengajukan Replik secara E-Court pada tanggal 23 Februari 2023 dan atas replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah pula mengajukan dupliknya secara E-Court tanggal 02 Maret 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara ;

Menimbang, bahwa setelah persidangan dengan agenda jawab jinawab tersebut. Selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat III mengenai kompetensi Absolut, Majelis Hakim membacakan Putusan Sela pada hari Kamis, tanggal 9 Maret 2023, yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tentang kewenangan mengadili yang bersifat Absolut (kompetensi absolut);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Purwakarta berwenang mengadili perkara perdata gugatan Register Nomor: 24/Pdt.G/2022/PN Pwk;
3. Memerintahkan kepada kedua pihak berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara ini sampai adanya putusan akhir ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat II dan Tergugat III ditolak maka persidangan dilanjutkan dengan agenda pembuktian surat, dimana untuk kepentingan pembuktian, maka persidangan dilaksanakan di ruang sidang Pengadilan Negeri Purwakarta;

Halaman 53 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3214164103560005 a/n Hj. SUTIRAH, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK: 3214162403850001 a/n ASEP WAHYU, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Kematian Tertanggal: 25 Desember 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Desa Salamjaya, Kecamatan Pondoksalam, Kabupaten Purwakarta, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris Tertanggal 25 Desember 2022, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Lunas Tertanggal: 23 Agustus 2016 Yang ditandatangani oleh Pihak Tergugat I, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Nomor: 42/ROYAUKM/BM/16 Tertanggal 28 Juni 2016 Perihal Permohonan Roya Sertifikat Hak Tanggungan Yang ditandatangani oleh Pihak Tergugat I, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00110/Desa Salamjaya, diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat P-1 sampai dengan P-7 tersebut di atas, untuk bukti surat P-1 sampai dengan P-3 berupa fotocopy dari asli, sedangkan untuk bukti P-4 sampai dengan P-7 merupakan fotocopy dari fotocopy dan surat-surat bukti tersebut telah diberi materai cukup dan telah dilegalisasi sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di samping mengajukan alat bukti surat sebagaimana disebutkan di atas, Para Penggugat tidak mengajukan saksi dan / atau ahli ke persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011, diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 00784/Desa Salamjaya seluas 529 M² (lima ratus dua puluh sembilan meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Nomor 761/Salamjaya/2007 tanggal 28 November 2007, diberi tanda T.I-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 00110/Desa Wanasari seluas 1.300 M² (seribu tiga ratus meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00005/Wanasari/2001 tanggal 16 Juli 2007, diberi tanda T.I-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 00405/Desa Salamjaya seluas 2.784 M² (dua ribu tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Nomor 382/Salamjaya/2007 tanggal 20 November 2007, diberi tanda T.I-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 00497/Desa Salamjaya seluas 3.361 M² (tiga ribu tiga ratus enam puluh satu meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Nomor 474/Salamjaya/2007 tanggal 28 November 2007, diberi tanda T.I-5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 1779/2011 tanggal 19 September 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Purwakarta Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 398/2011 tanggal 22 Juni 2011, diberi tanda T.I-6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 1790/2011 tanggal 19 September 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Purwakarta Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 399/2011 tanggal 22 Juni 2011, diberi tanda T.I-7;
8. Fotocopy Surat Peringatan I No. Nomor 008-SP/SME-COLL/CKP/XII/2012 tanggal 14 Desember 2012, diberi tanda T.I-8;
9. Fotocopy Surat Peringatan II Nomor 009-SP/SME-COLL/CKP/XII/2012 tanggal 17 Desember 2012, diberi tanda T.I-9;
10. Fotocopy Surat Peringatan III Nomor 011-SP/SME-COLL/CKP/II/13 tanggal 21 Januari 2013, diberi tanda T.I-10;
11. Fotocopy Surat Peringatan I Nomor 30/COLL/PWK/VI/14 tanggal 24 Juni 2014, diberi tanda T.I-11;
12. Fotocopy Surat Peringatan II Nomor 29/COLL/PWK/VII/14 tanggal 25 Juni 2014, diberi tanda T.I-12;
13. Fotocopy Surat Peringatan III Nomor 018/COLL/PWK/IX/13 tanggal 10 September 2014, diberi tanda T.I-13;
14. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor 035/BM-PUR/XI/14 tanggal 10 November 2014, diberi tanda T.I-14;
15. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 23 Oktober 2014, diberi tanda T.I-15;

Halaman 55 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Media Masa Pasundan Ekspres tanggal 7 November 2014, diberi tanda T.I-16;

17. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor 539/2014 tanggal 21 November 2014, diberi tanda T.I-17;

18. Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 29 Februari 2019, diberi tanda T.I-18;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-18 tersebut di atas, untuk bukti surat T.I-1, T.I-17 dan T.I-18 berupa fotocopy dari asli, sedangkan untuk bukti surat T.I-2 sampai dengan T.I-16 merupakan fotocopy dari fotocopy dan surat-surat bukti tersebut telah diberi materai cukup dan telah dilegalisasi sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi dan / atau ahli ke persidangan;

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

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah UKM Nomor: 011/PK-UKM/CAPEM-CKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011, diberi tanda T.II-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, diberi tanda T.II-2;
3. Fotocopy SHM No. 00784/Desa Salamjaya, diberi tanda T.II-3;
4. Fotocopy SHM No. 00497/ Desa Salamjaya, diberi tanda T.II-4;
5. Fotocopy SHM No. 00110/Desa Wanasari, diberi tanda T.II-5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor: 1779/2011 tanggal 19 September 2011 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, diberi tanda T.II-6;
7. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 398/2011 tanggal 22 Juni 2011, diberi tanda T.II-7;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor. 1790/2011 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, diberi tanda T.II-8;
9. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 399/2011 tanggal 22 Juni 2011, diberi tanda T.II-9;

Halaman 56 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)/ SKT Nomor: 169/Ket-10.07/XI/2014 tanggal 07 November 2014 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, diberi tanda T.II-10;
11. Fotocopy SKPT Nomor: 166/Ket-10-07/XI/2014 tanggal 07 November 2014 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, diberi tanda T.II-11;
12. Fotocopy SKPT Nomor: 164/Ket-10.07/XI/2014 tanggal 07 November 2014 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, diberi tanda T.II-12;
13. Fotocopy SKPT Nomor: 165/Ket-10.07/XI/2014 tanggal 07 November 2014 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, diberi tanda T.II-13;
14. Fotocopy Surat Peringatan Pertama Nomor: 30/COLL/PWK/VI/14 tanggal 24 Juni 2014, diberi tanda T.II-14;
15. Fotocopy Surat Peringatan Kedua Nomor: 29/COLL/PWK/VII/14 tanggal 25 Juni 2014, diberi tanda T.II-15;
16. Fotocopy Surat Peringatan Ketiga Nomor: 29/COLL/PWK/VII/14 tanggal 25 Juni 2014, diberi tanda T.II-16;
17. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Nomor: 19/BM-PUR/X/14 tanggal 06 Oktober 2014, diberi tanda T.II-17;
18. Fotocopy Surat Pernyataan dari Tergugat II sebagai Pemohon lelang akan bertanggungjawab atas segala tuntutan perdata dan tuntutan pidana akibat pelelangan objek sengketa Nomor: 040/BM-PUR/14 tanggal 09 Oktober 2014, diberi tanda T.II-18;
19. Fotocopy Taksasi Internal Appraisal PT. Bank Mega atas nama Penggugat I tanggal 06 Oktober 2014, diberi tanda T.II-19;
20. Fotocopy Daftar Nilai Limit atas nama Penggugat I dari PT Bank Mega tanggal 06 Oktober 2014, diberi tanda T.II-20;
21. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Surat Nomor: 035/BM-PUR/XI/14 tanggal 10 November 2014, diberi tanda T.II-21;
22. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: 1065/WKN.08/KNL.04/2014 tanggal 22 Oktober 2014, diberi tanda T.II-22;
23. Fotocopy Selebaran tanggal 23 Oktober 2014 sebagai pegumuman lelang pertama, diberi tanda T.II-23;
24. Fotocopy Surat Kabar Harian Pasundan Ekspres yang beredar di area Subang, Purwakarta dan Karawang tanggal 7 November 2014, diberi tanda T.II-24;
25. Fotocopy Risalah Lelang Nomor: 539/2014 tanggal 21 November 2014, diberi tanda T.II-25;

Halaman 57 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-25 tersebut di atas, untuk bukti surat T.II-10, T.II-17 sampai dengan T.II-20, T.II-22 sampai dengan T.II-25 berupa fotocopy dari asli, sedangkan untuk bukti surat T.II-2 sampai dengan T.II-9, T.II-11 sampai dengan T.II-16 dan T.II-21 merupakan fotocopy dari fotocopy, dan surat-surat bukti tersebut telah diberi materai cukup dan telah dilegalisasi sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, Tergugat II tidak mengajukan saksi dan/ atau ahli ke persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Fotocopy SHM No. 00110/Desa Wanasari, diberi tanda T.III-1;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat T.III-1 tersebut di atas berupa fotocopy dari asli;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi dan / atau ahli ke persidangan;

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

1. Fotocopy SHM No. 00110/Desa Wanasari, diberi tanda T.T-1;
2. Fotocopy Surat Ukur No 5/ Wanasari/2001, diberi tanda T.T-2;
3. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang No. 539/2014, diberi tanda T.T-3;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat T.T-1 sampai dengan T.T-3 tersebut di atas, berupa fotocopy dari asli;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dan/ atau ahli ke persidangan;

Menimbang, bahwa guna memperoleh kepastian tentang objek sengketa yang berupa tanah berikut benda yang ada di atasnya, maka berdasarkan Pasal 153 HIR *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim pada persidangan Jumat, 05 Mei 2023 telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110, seluas 1300 M2 (20 M2 X 100 M2), yang secara garis besarnya, bahwa batas-batas dari obyek sengketa tersebut sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah Bapak Sulaeman;

Halaman 58 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Rumah;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya;
- Sebelah Barat : tanah Bapak Hasan/ Saleh;

Pada Persidangan Setempat tersebut yang dihadiri oleh Penggugat hadir Kuasanya dan Prinsipal, Tergugat I hadir Kuasanya tersebut, Tergugat II tidak hadir Kuasanya tersebut, Tergugat III hadir Kuasanya tersebut, Turut Tergugat hadir Kuasanya tersebut dan Ruddy haryadi selaku perwakilan dari Aparat Desa, alamat di Kampung Pameungpeuk, Rt003/001, Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta;

Bahwa selama pemeriksaan setempat, ada beberapa hal yang telah diuraikan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat:

1. Penggugat II menguasai objek sengketa;
2. Para Penggugat menjelaskan bahwa sejak tahun 2011 tanah tersebut sudah terdapat tanaman akan tetapi tanaman tersebut tidak dipermasalahkan dan tidak akan dituntut oleh Para Penggugat;

Bahwa Hasil Pemeriksaan Setempat tersebut selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa pada tanggal 11 Mei 2023 pihak Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya melalui e-court, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan ;

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

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan, baik itu mengenai jawab-menjawab dan surat-surat bukti, selengkapnya dapat dilihat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini serta harus dianggap termuat dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, yang menyangkut kewenangan mengadili yaitu eksepsi kompetensi absolut (Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili Gugatan a Quo), maka sesuai Pasal 136 HIR/ Pasal 162 R.Bg, terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim telah memutuskan melalui Putusan Sela pada hari Kamis, tanggal 9 Maret 2023, putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka

Halaman 59 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



untuk umum, yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tentang kewenangan mengadili yang bersifat Absolut (kompetensi absolut);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Purwakarta berwenang mengadili perkara perdata gugatan Register Nomor: 24/Pdt.G/2022/PN Pwk;
3. Memerintahkan kepada kedua pihak berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara ini sampai adanya putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selain Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Eksepsi kompetensi Absolut, Tergugat I dan Tergugat III juga mengajukan Eksepsi lain-lainnya yang tersebut di atas, pada pokoknya menyampaikan eksepsi antara lain, sebagai berikut:

Tergugat I :

DALAM EKSEPSI

1. MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) karena yang mengajukan gugatan adalah Hj. Sutirah sebagai Penggugat I dan H. Kanda sebagai Penggugat II dan diketahui setelah gugatan Para Penggugat di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta tidak berselang lama Penggugat II telah meninggal dunia sehingga yang meneruskan gugatan a quo adalah ahli waris dari Penggugat II;
- Bahwa tidak ada perubahan sehingga yang menjadi pertanyaan adalah yang mengajukan gugatan adalah Penggugat I dan Penggugat II atau Penggugat I dan Ahli Waris dari Penggugat II...?;
- oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menerima Eksepsi Tergugat I dan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Tergugat III :

1. EKSEPSI PARA PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

- Para Penggugat *tidak memiliki kualitas* untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas sebidang tanah kosong yang sekarang



menjadi obyek sengketa, karena Para Penggugat *BUKAN PEMILIK* atas obyek sengketa, karena sebidang tanah kosong yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, telah dilakukan balik nama ke atas nama: Bahrul Ulum (Tergugat III);

- Para Penggugat **TIDAK BERKUALITAS** dan **TIDAK BERWENANG** untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan mempermasalahkan tentang sah atau tidak sah lelang dan balik nama Sertipikat hak atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa. Oleh karena itu gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat harus *dinyatakan tidak dapat diterima (NO)*.

2. GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT TELAH DIAJUKAN SECARA KURANG PIHAK.

- Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat telah diajukan secara kurang pihak yaitu: Bahwa Para Penggugat telah diajukan secara kurang pihak dengan tidak menarik seluruh Ahli Waris dari Almarhum H. KANDA sebagai pihak Penggugat di dalam perkara ini. Oleh karena ahli waris Almarhum H. KANDA yang menggantikan hanya seorang ahli waris, maka gugatan Para Penggugat telah diajukan secara kurang pihak.
- Bahwa Para Penggugat telah tidak menarik PPAT/NOTARIS LANNY RESMINARIANY SUHAEMALFASA, S.H., M.Kn, sebagaimana yang didalilkan di dalam posita point ke – 3 gugatannya. Adapun kepentingan hukum menarik Notaris/PPAT LANNY RESMINARIANY SUHAEMALFASA, S.H., M.Kn, sebagai pihak di dalam perkara ini, terkait dengan dalil – dalil gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan telah menjaminkan sertipikat – sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kredit pada Tergugat I dan telah dibebankan oleh Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT LANNY RESMINARIANY SUHAEMALFASA, S.H., M.Kn. Oleh karena gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat telah diajukan secara kurang pihak, dengan tidak menarik pihak – pihak yang berkompeten, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat *harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO)*.

3. EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL).

- Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Para Penggugat, telah diajukan secara kabur/tidak jelas (*obscuur libel*),

Halaman 61 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



karena: telah tercantum secara tegas pihak Penggugat terdiri dari : Hj. SUTIRAH sebagai Penggugat I dan H. KANDA sebagai Penggugat II. Pada sidang tanggal 1 Februari 2023, diperoleh informasi dari Kuasa Penggugat jika H. KANDA, sebagai Penggugat II telah meninggal dunia dan dilanjutkan oleh Ahli warisnya. Tetapi setelah ditanyakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwakarta, apakah akan dilakukan perubahan terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, maka di jawab secara tegas oleh Kuasa Para Penggugat tidak ada perubahan terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat.

- Bahwa dengan tidak dilakukannya perbaikan atas gugatan dan digantikan oleh seluruh ahli waris dari Almarhum H. KANDA, maka atas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat maka *seolah – olah* H. KANDA masih hidup dan bertindak sebagai Penggugat II di dalam perkara ini. Oleh karena itu gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO), karena telah diajukan secara tidak jelas/kabur.
- Bahwa Para Penggugat telah menarik Tergugat II dan Turut Tergugat sebagai pihak di dalam perkara ini, di mana Tergugat II dan Turut Tergugat adalah *BUKAN* instansi yang berdiri sendiri, melainkan masih terdapat instansi vertikal di atasnya, yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan, namun instansi vertikal di atasnya tersebut tidak ditarik dan dijadikan sebagai pihak di dalam perkara ini. Sehingga penyebutan Tergugat II dan Turut Tergugat *seolah – olah* sebagai instansi yang berdiri sendiri dan tidak terkait dengan instansi vertikal di atasnya, mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat menjadi kabur/tidak jelas.
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Pemohon antara posita dan petitum gugatannya *saling bertentangan dan saling bertolak belakang* antara yang satu dengan yang lainnya, yaitu tidak pernah menyebutkan Risalah Lelang tanggal berapa dan nomor berapa, tetapi hanya menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Tergugat III sebagai pemenang lelang. Oleh karena antara posita dan petitum gugatan saling bertentangan antara yang satu dengan yang lainnya, maka gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat telah diajukan secara kabur/tidak jelas.



- Oleh karena gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah diajukan secara kabur/tidak jelas (*Obscuur libel*), maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO).

4. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT.

- Bahwa gugatan Para Penggugat yang mengikutsertakan Tergugat III sebagai pihak di dalam perkara ini adalah salah alamat, karena Tergugat III hanya selaku Pembeli obyek lelang eksekusi hak tanggungan yang beritikad baik dan dilindungi menurut hukum serta *Tergugat III tidak ada kaitan dan sangkut pautnya dengan permasalahan kredit dan perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II* di dalam gugatannya. Sehingga penempatan/penarikan Tergugat III sebagai pihak Tergugat di dalam perkara ini adalah salah alamat dan mohon agar Tergugat III dapat dikeluarkan sebagai pihak di dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat maupun Turut Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85);

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat II telah meninggal sehingga yang meneruskan gugatan aqua adalah ahli waris dari Penggugat II;
- Bahwa di dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tertanggal 17 November 2022, dan terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwakarta di bawah Register No.24/Pdt.G/2022/PN.Pwk tanggal 21 November 2022, telah tercantum secara tegas pihak Penggugat terdiri dari : Hj. SUTIRAH sebagai Penggugat I dan H. KANDA sebagai Penggugat II. Pada sidang tanggal 1 Februari 2023, diperoleh informasi dari Kuasa Penggugat jika H. KANDA, sebagai Penggugat II telah meninggal dunia dan dilanjutkan oleh Ahli warisnya. Tetapi setelah ditanyakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwakarta, apakah akan dilakukan perubahan terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, maka di jawab secara tegas



oleh Kuasa Para Penggugat tidak ada perubahan terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat.

Menimbang, bahwa setelah Hakim Majelis mempelajari materi eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III tersebut dan Replik dari Para Penggugat serta Duplik dari Tergugat I dan Tergugat III maka materi eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III adalah berupa Keberatan Tergugat I dan Tergugat III adalah tentang ahli waris yang menggantikan posisi Penggugat II adalah tidak benar, karena Penggugat II telah meninggal dunia dan dilanjutkan oleh Ahli warisnya;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut sebagaimana dikemukakan Putusan MA No. 431K/Sip/1973 dijelaskan apabila Penggugat meninggal selama proses masih berlangsung maka Penggugat digantikan oleh ahli waris berdasarkan titel umum namun untuk itu, harus ada persetujuan seluruh ahli waris, selanjutnya Majelis Hakim mencermati surat bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti surat yang diberi tanda (P-3) berupa Surat Keterangan Kematian tertanggal 25 Desember 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Kantor Desa Salamjaya Kecamatan Pondok Salam Kabupaten Purwakarta, bukti surat yang diberi tanda (P-1) berupa KTP atas nama Hj. Sutirah, bukti surat yang diberi tanda (P-2) berupa KTP atas nama Asep Wahyu dan bukti surat yang diberi tanda (P-4) berupa Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 25 Desember 2022 dan pada persidangan juga telah diajukan kuasa oleh Penggugat II yang menggantikan yaitu Advokat/ Para Advokat Dulnasir, S.H., M.H beralamat di Jl. Letjen Basuki Rahmat No 25. Singkasih Purwakarta, berdasarkan surat kuasa tanggal 04 Januari 2023 sehingga Penggantian Penggugat, sifat dan karakternya adalah hak yaitu ahli waris Penggugat berhak untuk mengganti kedudukannya apabila dia meninggal. Dalam hal yang dimikian ahli waris berhak untuk meneruskan, atau tidak meneruskan gugatan. Dengan demikian ahli waris dalam hal ini Asep Wahyu yang tampil untuk melanjutkan hak itu, dianggap telah memenuhi syarat, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat III haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim memperhatikan dan mencermati materi eksepsi-eksepsi lainnya dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tdergugat III yang menyangkut : **Mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel), Eksepsi Para Penggugat Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Yang Diajukan Oleh Para Penggugat Telah Diajukan Secara Kurang Pihak, Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Alamat,** Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut harus dibuktikan terlebih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu dalam pembuktian perkara ini dan sudah memasuki pokok perkara maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 162 RBg / 136 HIR, maka terhadap eksepsi tersebut harus diputus bersamaan dengan memutus pokok perkara dalam Putusan Akhir, sehingga eksepsi dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat III tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi, maka secara mutatis mutandis dianggap termasuk dalam pertimbangan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dari gugatan dan replik Para Penggugat dihubungkan dengan jawaban dan duplik Para Tergugat dan Turut Tergugat, juga dikaitkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hal-hal yang tidak dibantah atau telah diakui oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat serta tidak diperselisihkan oleh kedua belah pihak, adalah sebagai berikut:

- Bahwa benar jaminan sertipikat tanah yang diberikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I adalah 4 (empat) sertifikat tanah milik dan menjadi hak tanggungan dalam Fasilitas Kredit antara Penggugat I dengan Tergugat I, yaitu:
 1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, tanah seluas 2.784 M2, sebagaimana Hak Tanggungan I Nomor: 1790/2011 Berdasarkan Akta Tanggal 22 Juni 2011 Nomor 399/2011.
 2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00784/Desa Salamjaya, tanah seluas 529 M2, sebagaimana Hak Tanggungan I Nomor: 1790/2011 Berdasarkan Akta Tanggal 22 Juni 2011 Nomor 399/2011;
 3. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00497/Desa Salamjaya, tanah seluas 3.361 M2, sebagaimana Hak Tanggungan I Nomor: 1790/2011 Berdasarkan Akta Tanggal 22 Juni 2011 Nomor 399/2011;
 4. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, seluas 1.300 M2, yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, sesuai Hak Tanggungan I Nomor: 1779/2011 Berdasarkan Akta Tanggal 22 Juni 2011 Nomor 398/2011, pada PPAT/Notaris Lanny Resminariy Suhaemalfasa, SH, M.Kn.

Halaman 65 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Penggugat I telah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), yang dikirim melalui transfer kepada rekening Penggugat I pada tanggal 22 Juni 2011;
- Bahwa benar pada tahun 2012, Penggugat I sempat menunggak pembayaran kredit kepada Tergugat I;
- Bahwa benar Tergugat I telah mengajukan permohonan Lelang objek jaminan kepada Tergugat II;
- Bahwa benar Tergugat I melalui Tergugat II melakukan pelelangan terhadap jaminan fasilitas kredit yang dimiliki oleh Penggugat II sehingga yang berhasil terjual adalah 1 (satu) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, seluas 1.300 M2, yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta;
- Bahwa benar Tergugat III sebagai pemenang lelang terhadap objek sengketa yang Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, seluas 1.300 M2, yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta;
- Bahwa benar Tergugat III tidak dapat menguasai objek sengketa karena masih dikuasai oleh Penggugat II;
- Bahwa benar pada tahun 2016 Penggugat I telah dapat melunasi pinjaman kepada Tergugat I;
- Bahwa benar Para Penggugat telah menguasai 3 (tiga) Sertifikat tanah milik yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00784/Desa Salamjaya dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00497/Desa Salamjaya;

Menimbang, bahwa selain hal di atas dari hasil jawab-jawab antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat, bahwa yang menjadi pokok perselisihan adalah sebagai berikut:

Bahwa menurut Penggugat, Penggugat I meminjam uang kepada Tergugat I sebesar sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) dengan memberikan dan menyerahkan lagi 1 (satu) tambahan sertifikat tanah yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, seluas 1.300 M2, yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta kepada Tergugat I, yang selanjutnya sertifikat tanah tambahan tersebut didaftarkan hak tanggungan pada PPAT/Notaris Lanny Resminariy Suhaemalfasa, SH, M.Kn sesuai Hak Tanggungan I Nomor: 1779/2011 Berdasarkan Akta Tanggal 22 Juni 2011 Nomor 398/2011. Namun Penggugat I

Halaman 66 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



hanya menerima sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) sehingga Penggugat I merasa keberatan;

Bahwa menurut Penggugat pada tahun 2014, Penggugat I sempat menunggak pembayaran kredit kepada Tergugat I, dengan tanpa sepengetahuan Penggugat I. Pada tahun 2014 Tergugat I melalui Tergugat II melakukan pelelangan 1 (satu) jaminan tambahan yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, seluas 1.300 M2, yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, dimana hasil lelang jaminan tersebut untuk membayar tunggakan pembayaran kepada Tergugat I, namun hasil lelang tersebut tidak membuat tunggakan pembayaran kredit tersebut selesai. Padahal untuk menutupi tunggakan maupun pelunasan, apabila jaminan tersebut dilelang secara prosedur yang benar dan sesuai dengan harga pada saat itu, hasil lelang tersebut terpenuhi;

Bahwa menurut Penggugat I, pada tahun 2016 Penggugat I telah dapat melunasi pinjaman kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), hal tersebut sesuai dengan Surat dari Tergugat I kepada Turut Tergugat II yaitu Surat Nomor: 42/ROYA-UKM/BM/16 Tertanggal 28 Juni 2016 Perihal Permohonan Roya Sertifikat Hak Tanggungan terhadap 3 (tiga) sertifikat tanah milik Penggugat II, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00784/Desa Salamjaya dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00497/Desa Salamjaya.

Bahwa menurut Para Penggugat, Tergugat I tidak memberikan alasan yang jelas berdasarkan hukum mengenai tidak dikembalikan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari kepada Penggugat I setelah adanya pelunasan pinjaman kredit tersebut;

Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat telah membantah dan menyangkal dalil-dalil bantahan/sangkalannya yang pada pokoknya sebagai berikut: benar, Para Penggugat adalah nasabah Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) No 011/PK-UKM/LAPEM-SKP/VI/I dengan jaminkan 4 (empat) sertipikat tanah yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00784/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00497/Desa Salamjaya, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, dengan jangka waktu pinjaman (kontrak kredit) selama 5 (lima) tahun (2011 s/d 2016);

Bahwa pada tahun 2012 s/d 2014 Penggugat I telah lalai dalam menjalankan kewajibannya untuk membayar angsuran bulanan kreditnya sehingga Tergugat I memberikan beberapa kali terguran tertulis akan tetapi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I tidak menghiraukan teguran tersebut sehingga sebagai upaya terakhir Tergugat I dalam menyelesaikan tunggakan kredit dari Penggugat I maka dilakukan pemberkasan lelang jaminan kredit;

Bahwa Tergugat II menerima surat pemberkasan pelelangan jaminan kredit dan telah didaftarkan pelemangan jaminan kredit kepada Tergugat II maka melaksanakan pelelangan jaminan kredit pada tanggal 21 November 2014;

Bahwa dari 4 (empat) jaminan kredit yang dilelang hanya 1 (satu) yang laku di lelang sehingga hasil dari lelang tersebut belum mencukupi tunggakan kredit dari Penggugat maka status tunggakan kredit Penggugat masih berjalan setelah tunggakan kreditnya dikurangi dari hasil lelang;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat telah dibantah oleh Para Tergugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR/ 283 R.Bg maka Penggugat haruslah membuktikan akan kebenaran dalil gugatannya tersebut, sedangkan Para Tergugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa hasil dari lelang tersebut tidak menutupi seluruh tunggakan kredit Penggugat I membayar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) setelah dikurangi denda tunggakan, bunga dan pengurangan hutang pokok. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang sehingga Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Haki Milik 011/ Wanasari;

Menimbang, bahwa apakah Para Penggugat mempunyai kapasitas hukum atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati gugatan Para Penggugat dan jawab jinawab dalam perkara ini, Penggugat I dan Tergugat I merupakan para pihak dalam Perjanjian Kredit berupa Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) No 011/PK-UKM/LAPEM-SKP/VI/I dan dalam perkara aquo merupakan perkara mengenai perjanjian dan Para Penggugat menyatakan bahwa dengan telah dinyatakannya Penggugat I sebagai Debitur dan Penggugat II sebagai pemilik jaminan dalam kredit pinjaman kepada Tergugat I. Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan penjualan lelang terhadap objek jaminan kredit yang dibeli oleh Tergugat III lalu Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hakim terhadap objek sengketa sehingga Para Penggugat merasa dirugikan, maka berdasarkan hal tersebut maka para Penggugat mempunyai kapasitas hukum atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Halaman 68 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Pwk

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa setelah mengamati sengketa ini maka yang menjadi permasalahan adalah:

1. Apakah sah menurut hukum Fasilitas KUK-FL antara Penggugat I dengan Tergugat I?
2. Apakah benar pinjaman Penggugat I kepada Tergugat I telah lunas sebagaimana dalam Fasilitas KUK-FL?
3. Apakah benar pelaksanaan lelang terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/ Desa Wanasari adalah cacat hukum, tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum?
4. Apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Overheids Daad*) dengan melakukan tindakan kesewenang-wenangan melakukan Pelelangan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat bukti yaitu bukti P-1 s/d P-7 dan tanpa menghadirkan saksi, sedangkan Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan surat bukti bertanda T.I-1 s/d T.I-18 dan tanpa menghadirkan saksi, sementara Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan surat bukti bertanda T-II.1 dan T-II.25 dan tanpa menghadirkan Saksi, sementara Tergugat III untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan surat bukti bertanda T-III.1 dan tanpa menghadirkan Saksi, sementara Turut Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan surat bukti bertanda T.T-1 s/d T.T-3 dan tanpa menghadirkan Saksi;

Menimbang, bahwa Majelis telah mencermati dari surat-surat bukti yang diajukan baik oleh Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat, telah terdapat beberapa surat-surat bukti yang sama, diantaranya sebagai berikut:

1. Surat bukti P-7, T.I-5, T.II-3, T.III-1, T.T-1, T.T-2 dan T.T-3;
2. Surat bukti T.I-1 dan T.II-1;
3. Surat bukti T.I-2, T.II-3;
4. Surat bukti T.I-3, T.II-2;
5. Surat bukti T.I-4, T.II-5;
6. Surat bukti T.I-6, T.II-6;
7. Surat bukti T.I-7, T.II-9;
8. Surat bukti T.I-11, T.II-14;
9. Surat bukti T.I-12, T.II-15;



10. Surat bukti T.I-13, T.II-16;
11. Surat bukti T.I-14, T.II-21;
12. Surat bukti T.I-15, T.II-23;
13. Surat bukti T.I-17, T.II-25;

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu Apakah sah menurut hukum Fasilitas KUK-FL antara Penggugat I dengan Tergugat I?

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda P-5 berupa Fotocopy SURAT KETERANGAN LUNAS Tertanggal 23 Agustus 2016 yaitu Surat Nomor: 13/PUR-SKL/VIII/16 Perihal Pelunasan Fasilitas Kredit antara Penggugat I dengan Tergugat I sehingga dikeluarkan oleh Turut Tergugat Surat bukti P-6 berupa fotocopy Surat Permohonan Roya No. 42/ROYALTIUKM/BM/16 tertanggal 28 Juni 2016, P-5 dan P-6 tersebut bersesuaian dengan surat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II berupa Surat Bukti T.I-1 dan T.II-2. Yang berisikan Perjanjian Kredit berupa Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) No 011/PK-UKM/LAPEM-SKP/VI/I;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan yang menjadi pokok persengketaan **ad. 1 Apakah sah menurut hukum Fasilitas KUK-FL antara Penggugat I dengan Tergugat I?**, Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Perjanjian Kredit berupa Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) No 011/PK-UKM/LAPEM-SKP/VI/I yang telah disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati antara dalil Para Penggugat dengan pengajuan bukti surat dari Tergugat I dan Tergugat II berupa Surat bukti T.I-1 dan T.II-1 merupakan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/LAPEM-SKP/VI/11. Adanya keterkaitan antara surat bukti P-5, P-6 dengan surat bukti T.I-1 dan T.II-1 karena didalamnya berupa bentuk akta kesepakatan tertulis yang berkaitan, dimana T.I-1 dan T.II-1 merupakan awal dari kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat I pada tahun 2011 selanjutnya surat bukti P-5, P-6 adalah surat yang menyatakan adanya pelunasan yang telah dilakukan oleh Para Penggugat pada tahun 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah sah menurut hukum Fasilitas KUK-FL antara Penggugat I dengan Tergugat I dengan mencermati antara Penggugat I dan Tergugat I telah sepakat



membuat Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 yang sudah dilakukan oleh Penggugat I dengan Tergugat I apakah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Buku III Pasal 1313 KUHPerdata, "suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Sedangkan menurut R. Subekti, suatu perjanjian adalah, "Suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan." KRMT Tirtodiningrat menjelaskan perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa dalam suatu perjanjian harus ada unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Pihak-pihak;
- b. Kesepakatan dua pihak-pihak;
- c. Tujuan yang ingin dicapai;
- d. Prestasi yang dilaksanakan;
- e. Ada bentuk tertentu dalam suatu perjanjian (lisan atau tertulis);
- f. Syarat-syarat tertentu yang tercantum dalam perjanjian.

Menimbang, bahwa syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang diperbolehkan;

Menimbang, bahwa pada umumnya tidak seorang pun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri sebagaimana diatur Pasal 1315 KUHPerdata. Pengecualian atas hal tersebut diatur di dalam pasal 1317 KUHPerdata tentang janji untuk pihak ketiga;

Menimbang, bahwa Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 dapat dilihat, yang melakukan Perjanjian adalah Penggugat I dan Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, telah adanya pembubuhan tanda tangan baik oleh Penggugat I ataupun Tergugat I mengikat Penggugat I dan Tergugat I bahkan mengikat pihak ketiga yang bersangkutan dengan kesepakatan itu;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah memberikan uang sebesar Rp.500.000.00,00 (lima ratus juta Rupiah) kepada Penggugat sehingga antara Penggugat I dan Tergugat I telah terjadi adanya perjanjian sebagaimana menurut Pasal 1866 KUHPerdara, alat pembuktian meliputi, bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah, sedangkan bukti tertulis dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu berupa akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Menurut Pasal 1867 KUHPerdara, "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan", Pasal 1868 KUHPerdara, "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Penandatanganan tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai syarat penandatanganan ditegaskan dalam Pasal 1 Ordonansi Tahun 1867 Nomor 29 yang menegaskan "ketentuan tentang kekuatan pembuktian dari tulisan-tulisan di bawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang disamakan dengan mereka." Sejalan dengan itu (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, hal.560) juga menguraikan pentingnya tanda tangan adalah sebagai syarat yang mutlak, agar tulisan yang hendak dijadikan surat itu ditandatangani pihak yang terlibat dalam pembuatannya. Lebih tegas M. Yahya Harahap menguraikan "bahwa suatu surat atau tulisan yang memuat pernyataan atau kesepakatan yang jelas dan terang, tetapi tidak ditandatangani ditinjau dari segi hukum pembuktian, tidak sempurna sebagai surat atau akta sehingga tidak sah dipergunakan sebagai alat bukti tulisan." Bahkan surat akta yang dikategorikan sebagai akta di bawah tangan jika hendak dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan kekuatan tanda tanganlah yang melekat dalam perjanjian tersebut hingga dapat ditingkatkan akta dibawah tangan kekuatan pembuktiannya juga mengikat bagi para pihak. Tanpa melepaskan pembuktian bagi hakim untuk menilai pengakuan atas keaslian tanda tangan salah satu pihak itu. Syarat penandatanganan juga ditegaskan dalam Pasal 1869 s.d. Pasal 1874 BW atau Pasal 1 Ordonansi 1867

Halaman 72 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Pwk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 29. Ketentuan pasal tersebut menegaskan kekuatan tulisan akta di bawah tangan harus ditandatangani oleh para pihak. Sedangkan Pasal 1869 KUHPdata menegaskan sekiranya pembuatan akta otentik itu dilakukan oleh pejabat yang tidak berwenang, namun akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak, akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sebagai Akta di Bawah Tangan saja. Fungsi tanda tangan dalam suatu surat adalah untuk memastikan identifikasi atau menentukan kebenaran ciri-ciri penandatanganan. Sekaligus pendatangan menjamin keberadaan isi yang tercantum dalam tulisan tersebut;

Pasal 1874 KUHPdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Suatu akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna, ia memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana yang dimiliki akta otentik apabila para pihak mengakui isi dari akta tersebut serta didukung alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa Penggugat I dan Tergugat I telah melakukan penandatanganan dalam kesepakatan tertulis tersebut perkara Penggugat I a quo pada prinsipnya mengenai perjanjian, dan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, terbukti bahwa tindakan atau perbuatan antara Penggugat I dan Tergugat I telah adanya kesepakatan dengan jangka waktu pinjaman (kontrak kredit) selama 5 (lima) tahun (2011 s/d 2016) sehingga antara Penggugat I dan Tergugat I telah "Sepakat" sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata sebagai syarat subjektif sahnya perjanjian telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011 (vide surat bukti T.I-1 dan T.II-1) menyebutkan jumlah fasilitas Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) sedangkan Penggugat I mendalilkan Rp. 1.000.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) dan atas itu Penggugat I telah menerima Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) dari Tergugat I. Suatu perjanjian hendaknya memuat objek dan syarat yang jelas sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPdata. Syarat "suatu hal tertentu" terutama mengenai nilai. Untuk itu dalam hal jual beli nilainya akan dibeli dengan menggunakan apa dan bagaimana tatacara pembayarannya. Sebagaimana dalil Para Penggugat benar telah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), yang dikirim melalui transfer kepada rekening Penggugat I pada tanggal 22 Juni 2011;

Halaman 73 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa antara Penggugat I dengan Tergugat I sudah sepakat sebelumnya untuk memenuhi isi Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011. Surat Bukti T.I-1 dan T.II-1 yang mana antara Penggugat I dengan Tergugat I telah terjadi kesepakatan secara sukarela tanpa tekanan dari pihak manapun sebagaimana dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, maka hasil yang dicapai dari surat perjanjian tersebut adalah merupakan suatu perjanjian yang sah dan telah dituangkan dalam bentuk naskah tertulis, dimana para pihak telah membubuhkan tanda tangan, sehingga menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, maka kesepakatan atau perjanjian atau persetujuan itu akan mengikat kedua belah pihak seperti layaknya sebuah undang-undang karena baik secara formal maupun secara substansial tidak bertentangan dengan asas kepatutan, kesesuaian atau pun ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011 adalah sah, maka dapat disimpulkan bahwa benar Penggugat I merupakan Debitur sedangkan Tergugat I adalah kreditur terhadap Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas mengenai Apakah sah menurut hukum Fasilitas KUK-FL antara Penggugat I dengan Tergugat I, baik sebagaimana dalam surat gugatan maupun surat jawaban Para Tergugat bahwa tidak ada bantahan terhadap hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa benar telah terjadi kesepakatan antara Penggugat I dan Tergugat I yang dituangkan dalam akta autentik berupa Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Apakah benar pinjaman Penggugat I kepada Tergugat I telah lunas sebagaimana dalam Fasilitas KUK-FL?

Menimbang, bahwa Penggugat I merupakan Debitur sedangkan Tergugat I adalah kreditur terhadap Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011 dan hal tersebut telah dibuktikan berdasarkan pertimbangan di atas, tetapi Para Penggugat tidak mendapatkan pengembalian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 00110/Desa Wanasari, dan hal tersebut telah merugikan Para Penggugat sebagai pihak yang telah melunasi pinjaman;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam membantah dalil Para Penggugat tersebut telah mengajukan surat bukti T.I-8 s/d T.I-12 berupa surat teguran tertulis perihal Penggugat I tidak melakukan pembayaran tunggakan kredit kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPdata dimana ditegaskan bahwa apabila setelah diperjanjikan Debitur tidak bisa melunasi hutang pokok maupun tidak membayar bunga yang terutang sebagaimana mestinya maka pembayaran hutang menjadi tidak bisa dilakukan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan surat bukti P-5 berupa surat keterangan Lunas terhadap fasilitas KUK FL antara Penggugat I dan Tergugat I dengan mana Majelis Hakim telah pertimbangan di atas, bahwa Penggugat I dan Tergugat I telah terikat perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011, dengan menyerahkan jaminan 4 (empat) sertifikat tanah yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00784/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00497/Desa Salamjaya, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari (vide bukti T.I-2 s/d T.I-7 dan T.II-2 s/d T.II-8);

Menimbang, bahwa Penggugat I setelah menerima uang pinjaman sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) dari Tergugat I juga telah melakukan pembayaran setiap bulannya namun pada 12 Desember 2012 jumlah tunggakan fasilitas FL (fixed Loan) No Pinjaman 012600050001268 yang belum diselesaikan Rp.13.942.964,94 (vide surat bukti T.I-8) sebagaimana pula Penggugat I mengakui pernah melakukan tunggakan pembayaran sehingga Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat I melalui surat teguran;

Menimbang, bahwa surat bukti T.II-1 s/d T.II-13 dan T.I-14 s/d T.I-16) sebagaimana mana Majelis Hakim telah cermati Penggugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I sejak 14 Desember 2012 sehingga pinjaman Penggugat I menunggak total sebesar Rp. 13.924.965,94 dan menjadi jumlah tunggakan fasilitas FL (Fixed Loan) yang belum terselesaikan dan kejadian tersebut berlangsung sampai 10 September 2014 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 98.053.278,28. Dengan itu, Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat I harus

Halaman 75 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

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)



melaksanakan pembayaran atas tunggakan tersebut selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari yang telah mengkategorikan fasilitas kredit bermasalah pada Bank Indonesia tertanggal 10 September 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T.I-18 dan T.II-18 berupa surat pernyataan 040/BN-PUR/14 dan Surat bukti T.II-19, Penggugat I melakukan pembayaran terakhir pada bulan November 2012 sehingga Tergugat I melakukan penagihan melalui surat teguran namun Penggugat I tidak juga mengindahkan untuk melakukan pembaruan kepada Tergugat I sehingga diterbitkanlah bukti bukti T.II-11 s/d T.II-13 dan T.I-14 s/d T.I-16 yaitu surat teguran pembayaran tunggakan, ternyata Penggugat I belum juga membayarkan angsuran;

Menimbang, bahwa Tergugat I menyatakan Penggugat I telah dikategorikan fasilitas kredit atas bermasalah (Non Performing Loan) sehingga Tergugat I melakukan upaya penyelesaian kredit debitur dengan melakukan penjualan jaminan/ agunan secara lelang (vide surat bukti T.II-18);

Menimbang, bahwa dalam hal ini Penggugat I mengupayakan pelunasan sebagaimana dalil yang diajukan adalah pada tahun 2014 sampai dengan 2016 sedangkan Tergugat I telah mengupayakan terhadap adanya ketidaksanggupan Penggugat I pada tahun 2012 s/d 2014 terhadap pelunasan pinjaman fasilitas kredit. Hal ini sejalan juga dengan dalil Penggugat I yang menyatakan dalil Para Penggugat, sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2014, Penggugat I sempat menunggak pembayaran kredit kepada Tergugat I. Dengan tanpa sepengetahuan Penggugat I. Pada tahun 2014 Tergugat I melalui Tergugat II melakukan pelelangan 1 (satu) jaminan tambahan yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, seluas 1.300 M2, yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, dimana hasil lelang jaminan tersebut untuk membayar tunggakan pembayaran kepada Tergugat I, namun hasil lelang tersebut tidak membuat tunggakan pembayaran kredit tersebut selesai. Padahal untuk menutupi tunggakan maupun pelunasan, apabila jaminan tersebut dilelang secara prosedur yang benar dan sesuai dengan harga pada saat itu, hasil lelang tersebut terpenuhi;
- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak mengetahui Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, dilelang oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk pembayaran tunggakan kepada Tergugat I. Dimana pelelangan terhadap 1 (satu) jaminan tambahan yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, seluas 1.300 M2, yang terletak di Desa Wanasari.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta pada tahun 2014 tersebut masih dalam jangka waktu kredit dengan tanpa sepengetahuan Penggugat I dan Penggugat II, dimana Tergugat I tidak pernah memberikan surat pemberitahuan pelelangan atas jaminan tersebut kepada Penggugat I dan Penggugat II;

- Bahwa pada tahun 2016 Penggugat I telah dapat melunasi pinjaman kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), hal tersebut sesuai dengan Surat dari Tergugat I kepada Turut Tergugat II yaitu Surat Nomor : 42/ROYA-UKM/BM/16 Tertanggal 28 Juni 2016 Perihal Permohonan Roya Sertifikat Hak Tanggungan terhadap 3 (tiga) sertifikat tanah milik Penggugat II, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00405/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00784/Desa Salamjaya dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00497/Desa Salamjaya.

Menimbang, bahwa Majelis akan mencermati Peristiwa pada tahun 2012 s/d 2014 atas dalil-dalil tersebut di atas:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Hakim Majelis bahwa Penggugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I sejak 12 Desember 2012 sampai dengan 10 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi (kelalaian atau kealpaan adalah “apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuai yang tidak boleh dilakukannya”; wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur berupa 4 (empat) macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa Penggugat I sudah sepakat sebelumnya untuk mengikatkan diri pada Tergugat I untuk memenuhi isi surat perjanjian yang mana antara Penggugat I dengan Tergugat I telah terjadi kesepakatan secara sukarela tanpa tekanan dari pihak manapun sebagaimana dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, maka hasil yang dicapai dari surat perjanjian tersebut adalah merupakan suatu perjanjian yang sah dan telah dituangkan dalam bentuk naskah tertulis, dimana para pihak telah membubuhkan tanda tangan, sehingga menurut ketentuan Pasal 1338 KUH

Halaman 77 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

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)



Perdata, maka kesepakatan atau perjanjian atau persetujuan itu akan mengikat kedua belah pihak seperti layaknya sebuah undang-undang karena baik secara formal maupun secara substansial tidak bertentangan dengan asas kepatutan, kesesuaian atau pun ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan sebagaimana telah dipertimbangkan oleh hakim bahwa Penggugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya menyerahkan pembayaran angsuran pada 12 Desember 2012 s/d 10 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas secara keseluruhan maka telah ternyata Penggugat I tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagai Debitur sebagaimana yang telah diperjanjikan yang sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya, hal tersebut telah berlangsung terus sampai dengan diajukannya permohonan Lelang pada tanggal 10 November 2014 (vide surat bukti T.I-14);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas dikaitkan dengan macam-macam wanprestasi dalam Hukum Perjanjian di atas, maka Penggugat I telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi seperti yang tercantum dalam jenis wanprestasi point 1 yaitu Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim dengan memperhatikan dari pengertian cidera janji/ wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata dimana ditegaskan bahwa apabila setelah diperjanjikan Debitur tidak bisa melunasi hutang pokok maupun tidak membayar bunga yang terutang sebagaimana mestinya maka pembayaran hutang menjadi tidak bisa dilakukan dan Penggugat I **telah cidera janji/ wanprestasi**;

Menimbang, bahwa sebaliknya Penggugat I tidak merespon teguran-teguran yang telah dilakukan oleh Tergugat I sehingga Tergugat I mengirimkan pemberitahuan pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa terhadap ketidaksanggupan Penggugat I membayar hutang tersebut Tergugat I telah melakukan langkah-langkah agar Penggugat I merespon untuk melakukan pembayaran sebagaimana telah dijabarkan di atas sehingga Tergugat I telah memberikan kemudahan dan keringanan didalam melunasi hutangnya akan tetapi Penggugat I tidak memenuhi kewajibannya walaupun Tergugat I telah memberikan kebijakan dengan memberikan keringanan dan jangka waktu pelunasan hutangnya (Vide surat bukti T.I-13);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pembuktian Penggugat I yang menyatakan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan pelunasan dengan selalu melakukan pembayaran Tergugat I telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat I pada tanggal 10 November 2014 dengan mana tidak ada pembayaran dari bulan Desember 2012 sampai dengan Oktober 2014. Terhadap pembayaran tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa apabila kita melihat dari pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat dilakukan pada tahun 2014 apakah menjadi perihal dinyatakan telah melunasi sampai dengan berjalannya pembayaran di tahun 2016 berupa pembayaran Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) setelah dikurangi denda berjalan, bunga dan pengurangan utang pokok;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat I dalam hal ini mempunyai hak menjual objek Hak Tanggungan atas alasan cendera janji/ wanprestasi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 224 HIR maupun atas kekuasaan sendiri;
2. Tergugat I dengan alasan cendera janji/ wanprestasi telah menempuh eksekusi objek Hak tanggungan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat membantah pada tahun 2014 telah melakukan pembayaran lanjutan, sebagaimana Pasal 1267 KUH Perdata, Tergugat I selaku kreditor mengambil tindakan ketika Penggugat I melakukan cedera janji/ wanprestasi, tanpa mempersoalkan apakah perjanjian telah jatuh tempo atau tidak dengan mana Tergugat I telah melakukan pengiriman surat teguran untuk pergantian biaya kerugian dan bunga kepada Penggugat I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati pemberitahuan atau permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai dengan Pasal 3 Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Vide surat bukti T.II-21 s.d T.II-25);

Menimbang, bahwa Perjanjian Kredit antara Para Penggugat dan Tergugat I telah menyepakati adanya klausul Pemberian Hak Tanggungan yang mana dalam Perjanjian Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (MEGA UKM) No 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11, Pasal 10 Jaminan “(1) Untuk menjamin pembayaran Hutang Debitur wajib menyerahkan pada Bank Jaminan sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Mega UKM untuk diikat dengan

Halaman 79 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

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)



perjanjian pengikatan jaminan dalam bentuk dan isi yang diisyaratkan oleh Bank Mega sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku dan (2) Bank berhak dan berwenang menjalankan hak dan kewenangannya atas jaminan yang disebut pada ketentuan-ketentuan di atas”; Disepakati janji debitur (Para Penggugat) memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang. Dengan demikian perjanjian pokok Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“MEGA UKM”) Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 merupakan *basic agreement/ principal agreement* antara Para Penggugat dan Tergugat I sehingga berfungsi sebagai dokumen pertama untuk membuktikan adanya perjanjian utang sebagaimana Pasal 10 ayat (1), adanya janji memberikan Hak Tanggungan dalam perjanjian utang (kredit) merupakan bagian tak terpisahkan dari janji pemberian Hak Tanggungan (vide bukti T.I-1 dan T.II-1);

Menimbang, bahwa telah diberikan Hak Tanggungan selanjutnya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (vide bukti T.I-6, T.I-6 dan T.II-7 s/d T.II-13) yang merupakan bukti tentang Pemberian Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai dokumen perjanjian ke dalam melengkapi dokumen perjanjian utang (perjanjian Pokok yaitu Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“MEGA UKM”) Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11);

Menimbang, bahwa antara Penggugat I sebagai debitur dengan Tergugat I sebagai kreditur telah menyepakatinya untuk menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan PUR/XI/14 tanggal 10 November 2015 adanya agunan dalam perjanjian kredit tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I melakukan pemasangan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) terhadap 4 (empat) objek jaminan kredit tersebut sehingga Turut Tergugat melakukan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat untuk dinyatakan telah melunasi utang sebagaimana hal yang berbeda dengan pelunasan yang telah surat bukti T.II-18 Sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa:

- Bahwa Penggugat merasa keberatan perihal Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari telah dilelang pada tahun 2014 tanpa prosedur yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan patut diduga pelelangan tersebut sebelum adanya pelunasan dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I yang masih dalam jangka waktu kredit, dimana faktanya pelelangan terhadap sertifikat tersebut benar-benar tidak diketahui oleh Penggugat I dan Penggugat II;

- Bahwa Penggugat merasa keberatan atas adanya pelelangan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari untuk membayar tunggakan kepada Tergugat I;
- Bahwa Para Penggugat merasa keberatan setelah dilakukan pelelangan yang dilakukan tahun 2014 dan adanya perubahan nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari menjadi atas nama Tergugat III;
- Bahwa ternyata diketahui Pihak Pembeli Lelang atas jaminan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari (setelah mendapatkan potocopynya) tersebut bernama BHRUL ULUM (Tergugat III), dimana hal tersebut diketahui setelah Penggugat I dan Penggugat II mendengar bahwa tanah tersebut sedang ditawarkan kepada pihak lain oleh Tergugat III;
- Bahwa Para Penggugat merasa keberatan pelelangan terjadi pada saat masih dalam jangka waktu kredit yaitu pada tahun 2014, dimana pada saat itu tidak ada pemberitahuan lelang kepada Penggugat I, dan pelaksanaan lelang jaminan tersebut dalam masih dalam jangka waktu kredit. Oleh karenanya patut diduga sangat bertentangan dengan isi Fasilitas Kredit antara Penggugat I dengan Tergugat I;
- Bahwa Penggugat merasa Turut Tergugat telah lalai dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, dimana Turut Tergugat telah melakukan perubahan nama dan atau balik nama dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari milik Penggugat II sebagai salah satu jaminan pinjaman fasilitas kredit antara Penggugat I dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalil yang diajukan Para Penggugat tersebut di atas selanjutnya Majelis Hakim akan menilai bahwa transaksi kredit yang dilindungi jaminan atau *secured transaction* merupakan:

1. Terhadap utang atau pinjaman, debitur memberi barang jaminan sebagai perlindungan pemenuhan pembayaran kepada kreditur;
2. Apabila debitur ingkar janji atau lalai memenuhi pembayaran utang dapat dipaksa (*imposed*) dengan jalan eksekusi barang jaminan melalui "Penjualan Lelang";

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas Pengugat I dari tahun 2012 s/d 2014 telah menunggak pembayaran dan mulai kembali melakukan pelunasan dari akhir tahun 2014 sampai dengan 2016 dengan cara Penggugat melakukan pembayaran sebanyak Rp. 200.000.000,00 (dua juta

Halaman 81 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah). Yang mana Penggugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I pada tahun 2012 s/d akhir tahun 2014 namun baru mulai melakukan pembayaran pelunasan menuju tahun 2012 akhir. Namun surat bukti T.I-18 adanya surat pernyataan dari Para Penggugat tertanggal 26 Juni 2016 perihal "para Penggugat telah melakukan pelunasan fasilitas kredit sehingga Para Penggugat dalam surat tersebut telah diberikan penjelasan perihal tindakan Bank dalam hal eksekusi hak tanggungan asset kami berupa SHM No 110/Wanasari dan kami menyadari mengerti dan mengerti segala dan semua tindakan Bank adalah karena tidak memenuhi kewajiban kami ke Bank Mega";

Menimbang, bahwa Tergugat I telah melakukan pelelangan terhadap 4 jaminan yang ada dalam perjanjian kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") No. 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/II kepada Tergugat II lalu hasil dari penjualan lelang tersebut menutupi tunggakan Penggugat I;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan pelunasan telah terjadi dikarenakan telah menerima surat P-5 dari Tergugat I, sehingga majelis Hakim akan mempertimbangkan kedudukan surat bukti T.II-8 yang dikaitkan dengan P-5, sebagai berikut: bahwa Para Penggugat dengan Tergugat I telah membuat surat pernyataan tertanggal 26 Juni 2016. Dengan mana surat pernyataan yang dilakukan oleh Para Penggugat telah mengetahui adanya penjualan lelang terhadap Objek Sengketa yang didalam surat tersebut Para Penggugat telah menandatangani. Sehingga keberadaan isi dari surat bukti tersebut mencakup pengetahuan Para Penggugat terhadap isi yang tercantum dalam surat tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai syarat penandatanganan ditegaskan dalam Pasal 1 Ordonansi Tahun 1867 Nomor 29 yang menegaskan "ketentuan tentang kekuatan pembuktian dari tulisan-tulisan di bawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang disamakan dengan mereka." Sejalan dengan itu (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, hal.560) juga menguraikan pentingnya tanda tangan adalah sebagai syarat yang mutlak, agar tulisan yang hendak dijadikan surat itu ditandatangani pihak yang terlibat dalam pembuatannya. Lebih tegas M. Yahya Harahap menguraikan "bahwa suatu surat atau tulisan yang memuat pernyataan atau kesepakatan yang jelas dan terang, tetapi tidak ditandatangani ditinjau dari segi hukum pembuktian, tidak sempurna sebagai surat atau akta sehingga tidak sah dipergunakan sebagai alat bukti tulisan." Bahkan surat akta yang dikategorikan sebagai akta di bawah tangan jika hendak dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan kekuatan tanda

Halaman 82 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanganlah yang melekat dalam perjanjian tersebut hingga dapat ditingkatkan akta dibawah tangan kekuatan pembuktiannya juga mengikat bagi para pihak. Tanpa melepaskan pembuktian bagi hakim untuk menilai pengakuan atas keaslian tanda tangan salah satu pihak itu;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam hal ini telah menyelesaikan pembayaran angsuran kredit terhadap pinjaman yang dilakukan oleh Tergugat I pada tahun 2016. Dengan mana Perjanjian kredit antara Penggugat I dengan Tergugat I menyepakati jangka waktu pinjaman selama 60 (enam puluh) bulan dengan jangka waktu peminjaman selama 5 (lima) tahun tetapi para Penggugat pernah melakukan Cidera Janji/ wanprestasi pada tahun 2012 s/d 2014 sehingga dilakukan pelelangan objek sengketa dan berhasil terjual adalah berupa SHM N0. 110/Desa Wanasari. Dengan demikian pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat I di tahun selanjutnya merupakan konsekuensi dari Penggugat I yang hanya mendapatkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No 00405/Desa Salamjaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No 00784/Desa Salamjaya dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 00497/Desa Salamjaya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah menerima permohonan dari Tergugat III dalam hal sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang tanggal 12 November 2014 Nomor 539/2014 yang telah dilengkapi persyaratan-persyaratan sehingga terbitlah pada tanggal 5 Februari 2015 SHM No 00110/Desa Wansasi yang teralih harusnya kepada Tergugat III berdasarkan Risalah Lelang tanggal 21 November 2014 No 539/2014;

Menimbang, bahwa Penggugat I telah melakukan cedera janji/ Wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1243 KUHPPerdata jo. Pasal 1763 KUHPPerdata dengan tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan kepada Tergugat I yang mana antara Penggugat I dan Tergugat I sudah mengetahui pasti kapan harus membayarkan pinjaman sehingga bunga (*interaset*), yaitu tidak membayar bunga paling tidak 2 (dua) bulan lalu pelanggaran tetap dilakukan oleh Penggugat I yang sudah diberitahukan namun meskipun sudah lewat 3 (tiga) bulan, tidak diindahkan, sehingga menurut Majelis Hakim Penggugat I merupakan debitur yang dikategorikan *had been in breach of some covenant in the mortgage deed*;

Menimbang, bahwa transaksi kredit yang dilindungi jaminan atau *secured transaction* debitur memberi barang jaminan sebagai perlindungan pemenuhan pembayaran kepada debitur;

Menimbang, bahwa apabila debitur ingkar janji/ wanprestasi memenuhi pembayaran utang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian.

Halaman 83 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Pwk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemenuhan dapat dipaksa (*imposed*) dengan jalan eksekusi barang jaminan melalui “penjualan Lelang” oleh kreditur;

Menimbang, bahwa Majelis selanjutnya akan mempertimbangkan Apakah benar pelaksanaan lelang terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/ Desa Wanasari adalah cacat hukum, tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum?

Menimbang, bahwa dalam menyangkal dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat telah melakukan tangkisan sebagai berikut:

- Bahwa setelah pemberkasan pelelangan jaminan kredit dan telah didaftarkanya pelelangan jaminan kredit kepada Tergugat II maka Tergugat I memberikan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor 035/BM-PUR/XI/14 tanggal 10 November 2014 kepada Penggugat I;
- Bahwa sebagai salah satu syarat untuk melaksanakan pelelangan jaminan kredit Tergugat I melakukan pemberitahuan lelang jaminan kredit sesuai dengan Pengumuman Pertama selebaran selebaran tertanggal 23 Oktober 2014 dan Pengumuman Kedua melalui Media Masa Pasundan Ekspres tanggal 7 November 2014 dimana pengumuman tersebut memberikan informasi jika pelelangan jaminan kredit akan dilaksanakan pada tanggal 21 November 2014;
- Bahwa pelaksanaan lelang jaminan kredit a quo dari 4 (empat) jaminan kredit hanya 1 (satu) yang laku yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00110/Desa Wanasari dimana pemenang lelang tersebut adalah Tergugat III sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 539/2014 tanggal 21 November 2014;
- Bahwa dikarenakan dari 4 (empat) jaminan kredit yang di lelang tetapi hanya 1 (satu) yang laku lelang sehingga hasil dari lelang tersebut belum mencukupi tunggakan kredit dari Penggugat I maka status tunggakan kredit Penggugat I masih berjalan setelah tunggakan kreditnya dikurangi dari hasil lelang;
- Bahwa dari keempat jaminan kredit yang dilelang yang laku terjual hanyalah 1 (satu) jaminan kredit saja yang berarti hasil dari lelang tersebut tidak menutupi seluruh tunggakan kredit Penggugat I sehingga status kredit dari Penggugat I masih berjalan setelah dikurangi dari hasil lelang tersebut;

Menimbang, bahwa dalam bantahan dalil Para Penggugat dengan adanya surat bukti P-5 dan P-6 telah diasumsikan adanya pelunasan oleh Para Penggugat kepada Pinjaman Kredit yang diberikan oleh Tergugat I. selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut dikaitkan dengan jangka waktu pinjaman yang telah disepakati yaitu sebanyak 60 (enam Puluh)

Halaman 84 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



bulan dengan jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2016;

Menimbang, bahwa Penggugat I telah terbukti telah melakukan cidera janji/ wanspretasi kepada Tergugat I sehingga Tergugat I berhak untuk menjual objek Sengketa, sebagaimana Pasal 224 HIR dan Pasal 6 serta Pasal 20 Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah kepada Tergugat I berhak untuk mengambil tindakan apabila Debitur wanprestasi untuk menjual Objek Sengketa sehingga penjualan lelang adalah sah dan valid dilaksanakan meskipun masa penjanjian belum berakhir;

Menimbang, bahwa dalam hal bantahan dari Para Tergugat perihal Tergugat I telah memberikan beberapa kali teguran tertulis akan tetapi Penggugat I tidak mengindahkan teguran tersebut maka dilakukan pemberkasan lelang jaminan kredit dengan mendaftarkan kepada Tergugat II (vide bukti surat T.II-17 s/d T.II-18) sehingga Tergugat II mengeluarkan Pengumuman Lelang;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah melaksanakan Pengumuman lelang (vide surat bukti T.I-14, T.I-15, T.I-16, T.I-17 T.II-17 s/d T.II-24). Pengumuman lelang merupakan syarat syahnya penjualan secara lelang sehingga keluarlah Penetapan jadwal Lelang (vide surat bukti T.II-22) selanjutnya dalam pelaksanaan lelang tersebut telah muncul Nilai Limit (vide bukti T.II-20). Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Peraturan No 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Nilai Limit sebagai dasar untuk mengesahkan pemenang Lelang;

Menimbang, bahwa adanya Penawaran lelang yang disertai dengan pembukaan nilai limit secara tertulis sehingga Tergugat II dapat melaksanakan proses lelang yang dilaksanakan sesuai kewenangannya karena setelah selesai pembukaan dan pencatatan surat penawaran lelang maka dilakukan Pengumumannya. Sebagaimana Pasal 16 Kep. DJPLN No. 35/PL/2002, Penawaran lelang dapat dilakukan dengan cara (1) lisan, (2) tertulis (3) tertulis dilanjutkan secara lisan apabila penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit;

Menimbang, bahwa dengan adanya Penawaran tertinggi yang telah mencapai harga Nilai Limit disahkan sebagai pembeli. Tergugat III dalam hal ini telah disahkan sebagai Pembeli oleh Tergugat II (vide surat bukti T.II-25);

Menimbang, bahwa Peserta lelang yang mengajukan penawaran yang memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang adalah Tergugat III dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga penawaran sebesar Rp. 160.500.000,00 (seratus enam puluh juta lima ratus ribu Rupiah) yang telah melampaui Harga Limit yang ditetapkan oleh Tergugat I, maka penawar tertinggi yaitu Tergugat III disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa Risalah Lelang yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II dengan telah ditandatangani dengan mana secara *a contario* telah sesuai dengan ketentuan hukum (semua telah ditandatangani setiap lembarnya) (Pasal 28 ayat (1) Peraturan Lelang). Sehingga Pengajuan Salinan/ Petikan Gross Autentik Minut Risalah Lelang yang sesuai Pasal 50 ayat (2) Peraturan Lelang menyebutkan yang berhak menerimanya: (1) Pembeli (Tergugat III) (2) Penjual (Tergugat I) dan (3) Instansi Pemerintah untuk kepentingan Dinas. Setelah dilakukannya penyerahan Risalah Lelang tersebut, Tergugat II membuat Pembukuan dan Laporan Lelang sebagaimana diajukan oleh Tergugat II dalam proses pembuktian persidangan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat I yang telah mencantumkan di dalam Pasal 10 berupa klausul *Eigenmachtige Veerkoop (the Right Sale)* dimana Tergugat I memiliki kewenangan yang sah dan mengikat untuk menjual objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam pelaksanaan penjualan lelang dilakukan dimuka umum lalu pemberitahuan kepada debitor paling lambat 30 (tiga puluh) hari dari tanggal pelelangan sebagai mana surat bukti T.II-21 berupa Surat perihal pemberitahuan pelaksana lelang kepada Penggugat I;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas dikaitkan dengan tata cara melaksanakan lelang telah dilakukan di muka umum: Dalam pelaksanaannya dilakukan oleh pejabat lelang atas permintaan kreditor yaitu Tergugat I Sebagaimana di atur dalam Pasal 200 HIR (berdasarkan Peraturan Lelang (LN- 1908-215): (1) Penjualan di muka umum; (2) Dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor Lelang; (3) Cara penawaran meningkat atau menurun;

Menimbang, bahwa Penawaran secara tertulis, sebagaimana Pasal 6 Undang-undang No 4 Tahun 1996 dalam penjelasan umum angka 9, yang menyebutkan kekuatan dari Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaannya eksekusinya. Dengan mana pada sertifikat Hak Tanggungan telah dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sebagai landasan kekuatan eksekutorial yang sa, a kuatnya dengan Putusan Pengadilan yang telah BHT;

Halaman 86 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada pertimbangan di atas perihal Penggugat I telah cedera janji/ wanprestasi, Pemegang Hak Tanggungan yaitu Tergugat I mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Sehingga Tergugat I dalam meminta bantuan lelang kepada Tergugat II adalah tidak cacat hukum dan serangkaian perbuatan yang sah serta mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Overheids Daad*) dengan melakukan tindakan kesewenang-wenangan melakukan Pelelangan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari?

Menimbang, bahwa Perjanjian Kredit Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011 Pasal 8 menyatakan: "BANK berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri perjanjian MEGA UKM dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian MEGA UKM..."; dan Pasal 10 " (1) Untuk menjamin pembyaran Hutun Debitur wajib menyerahkan pada Bank Jaminan sebagaimana diuraikan dalam perjanjian MEGA UKM untuk diikat dengan perjanjian pengikatan jaminan dalam bentuk dan isi yang diisyaratkan oleh BANK sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku; (2) Bank berhak dan berwenang menjalankan hak dan wewenangnyanya atas jaminan yang disebut pada ketentuan di atas";

Dengan mana Perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat I telah menyebutkan Perjanjian kredit dengan Klausul Pemberian Hak Tanggungan. Selanjutnya telah jelas perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat I berisi janji debitur memberikan Hak Tanggungan yang merupakan perjanjian pokok (*basic angreement, pricipal agreement*) yang berfungsi sebagai dokumen pertama untuk membutikan adanya perjanjian utang;

Menimbang, bahwa Pasal 10 ayat (1) Undang-undang No 4 Tahun 1996, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011 merupakan kekuatan janji memberikan Hak Tanggungan dalam perjanjian utang (kredit) merupakan bagian tak terpisahkan dari janji Pemberian Hak Tanggungan (vide bukti T.I-6 dan T.I-7 serta T.II-6 s/d T.II-9);

Menimbang, bahwa dengan adanya surat bukti T.I-6 dan T.I-7 serta T.II-6 s/d T.II-9 merupakan perjanjian Hak Tanggungan bersifat *accessoir* atau asesor dengan perjanjian pokok sehingga muncullah pembuatan surat bukti T.II-9

Halaman 87 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

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)



berupa pemberian Hak Tanggungan. Sehingga surat bukti T.II-9 yang semula perjanjian accessor kini menjadi dokumen perjanjian kedua antara Penggugat I dan Tergugat I demi melengkapi dokumen perjanjian utang (Perjanjian Pokok);

Menimbang, bahwa Tergugat I dengan pertimbangan tersebut di atas berupa pencantuman klausul *Eigenmachtige Verkoop (the Right to Sale)* dari Penggugat I dalam Perjanjian Kredit Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011 tepatnya pada Pasal 10 merupakan bentuk penegasan pasal orientasi Parate eksekusi berdasarkan Pasal 1178 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas bahwa Tergugat I selaku kreditur telah melaksanakan isi perjanjian sebagaimana mestinya dikarenakan Penggugat I telah nyata melakukan cidera janji/wanprestasi pada tahun 2012 s/d 2014 sehingga melakukan permintaan lelang kepada Tergugat II, apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Overheids Daad*) dengan melakukan tindakan kesewenang-wenangan melakukan Pelelangan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari?

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melanggar/melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1365 KUH Perdata adalah setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu mengganti kerugian yang timbul tersebut;

Menimbang, bahwa dimana suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada suatu perbuatan, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum;
- b. Perbuatan Itu Melawan Hukum, Perbuatan yang dilakukan itu, harus melawan hukum, unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut:
 - Perbuatan melanggar Undang-undang;
 - Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum;
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (*geode zeden*);



- c. Ada Kesalahan dari Pelaku, untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*). Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur- unsur sebagai berikut:
- Ada unsur kesengajaan;
 - Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*) Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain;
 - Ada Kerugian Korban, Ada kerugian (*schade*) yang nyata bagi korban;
- d. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian. Ada hubungan yang erat antara kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi.

Menimbang, bahwa untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat macam kriteria tersebut secara kumulatif, melainkan dengan dipenuhinya salah satu kriteria diatas secara alternatif berarti telah terpenuhi pula syarat untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pertimbangan di atas Penggugat I yang dikategorikan sebagai Debitur yang tidak melakukan kewajibannya sehingga akan mengganggu sistem Perbankan karena adanya tunggakan sebesar Rp. 98.053.278,28 pada akhir tahun 2014dikarenakan posisi tersebut Penggugat I lah yang harus melakukan pelunasan fasilitas kredit. Hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi Tergugat I yang menempuh jalur penjualan objek jaminan dengan prosedural yang benar dan mempunyai kekuatan hukum, maka Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Penggugat telah melakukan suatu perbuatan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga Para Tergugat dan Turut Tergugat melaksanakan Pelelangan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari, karena segala sesuatu yang telah dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dalam melaksanakan lelang sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I selaku Kreditor dan Tergugat II selaku Pelaksana Lelang tidak terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa untuk sistematisnya putusan apabila dihubungkan dengan Petitum Gugatan Penggugat, maka akan dipertimbangkan menurut relevansinya tanpa mengurangi substansi Gugatan;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Overheids Daad*) dengan melakukan tindakan kesewenang-wenangan melakukan Pelelangan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari sebagaimana didalilkan Penggugat dalam petitum no.2, maka sepatutnya pula petitum lainnya pada Nomor 5, 6, 7, 8, 9 dan 10 yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Overheids Daad*), harus dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa menyatakan sah menurut hukum Fasilitas KUK-FL antara Penggugat I dengan Tergugat I petitum angka 3 oleh karena di dalam persidangan Majelis Hakim menilai sepatutnya untuk memperbaiki petitum tersebut perihal bahwa di pertimbangan tersebut di atas bahwa Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011 adalah sah, maka dapat disimpulkan bahwa benar Penggugat I merupakan Debitur sedangkan Tergugat I adalah kreditur terhadap Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011, maka sepatutnya petitum No. 3 ini pun dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa menyatakan pinjaman Penggugat I kepada Tergugat I telah Lunas sebagaimana Fasilitas KUK-FL sebagaimana petitum angka 4 yaitu menyatakan pinjaman Penggugat I kepada Tergugat I telah lunas sebagaimana dalam Fasilitas KUK-FL. oleh karena di dalam persidangan Majelis Hakim menilai sepatutnya untuk memperbaiki petitum tersebut perihal bahwa di pertimbangan tersebut di atas bahwa Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011 antara Penggugat I dan Tergugat I telah terdapat adanya cidera Janji/ Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat I pada Desember 2021 sampai dengan Oktober 2014 sehingga pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat I memiliki konsekuensi telah dilakukannya pelelangan. Selanjutnya Penggugat I telah melakukan pelunasan dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2016, maka menyatakan pinjaman Penggugat I kepada Tergugat I telah lunas terhadap Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011, maka sepatutnya petitum No. 4 ini pun dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum pertama dari surat Gugatan para Penggugat bergantung pada pembuktian terhadap seluruh petitum lainnya, dan telah



dipertimbangkan sebagaimana pertimbangan diatas maka, terhadap petitum Gugatan Penggugat No.1 menyatakan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para penggugat telah dinyatakan dikabulkan sebagian, maka terhadap petitum gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya harus dinyatakan ditolak ;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana yang telah diuraikan dimuka;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi di atas, adalah merupakan satu kesatuan dengan pertimbangan dalam Rekonvensi serta harus dianggap terulang kembali dan termaksud menjadi bagian dalam pertimbangan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dari hasil jawab jinawab antara Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi, maka yang menjadi pokok perselisihan adalah sebagai berikut:

Bahwa menurut Penggugat Rekonvensi adalah *pemilik yang sah* atas sebidang tanah kosong yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.00110/Desa Wanasari, Surat Ukur Tgl 16-7-2001 No.00605/Wanasari/2001, seluas : 1.300 m2, atas nama: Bahrul Ulum;

Bahwa Penggugat Rekonvensi telah memperoleh atas sebidang tanah kosong yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta adalah berdasarkan Risalah Lelang No.539/2014 tanggal 21 November 2014, yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kabupaten Purwakarta. Sehingga *Penggugat dalam rekonvensi adalah selaku pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi menurut hukum*;

Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak dapat menguasai, menempati dan menghuni tanah kosong milik Penggugat dalam rekonvensi sendiri, karena hingga saat ini tanah kosong *aquo* ditempati dan dikuasai oleh Tergugat I & II dalam rekonvensi atau oleh pihak lain yang memperoleh hak dari Tergugat I & II rekonvensi secara *tanpa hak dan secara melawan hukum*,

Bahwa menurut Para Tergugat Rekonvensi, dengan telah dilakukannya pelaksanaan lelang Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari oleh Tergugat II atas keinginan dan kesewenang-wenangan Tergugat I dimana saat ini dimenangkan oleh Tergugat III, Penggugat I dan Penggugat II SANGAT



DIRUGIKAN karena salah satu jaminan lepas begitu saja padahal terkait pinjaman telah dapat dilunasi oleh Penggugat I kepada Tergugat I, oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum dan tindakannya atas kesewenang-wewenangan. Hingga sampai terjadi pelaksanaan Lelang jaminan yang dimenangkan oleh Tergugat III, maka Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng wajib dihukum untuk mengganti segala kerugian yang timbul akibat dilakukannya Lelang Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari tersebut, yaitu kerugian Materiil yang berhubungan langsung dengan objek agunan dan kerugian immaterial/Moriil sehubungan terganggunya pikiran dan psykis serta terganggunya harga diri Penggugat I dan Penggugat II;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Rekonvensi telah dibantah oleh Para Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonevnsi haruslah membuktikan akan kebenaran dalil gugatannya tersebut sedangkan Tergugat Rekonvensi berkewajiban membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi pada pokoknya adalah:
Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah dari objek sengketa melalui pembelian lelang sehingga patut dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

1. Apakah benar Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik?
2. Apakah perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang telah menguasai objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik?

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis akan mempertimbangkan dahulu mengenai gugatan Rekonvensi yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi bahwa subjek hukumnya berbeda dengan subjek hukum dalam Konvensi, gugatan Rekonvensi adalah Perjanjian yang menjadi subjek hukum sebagai Tergugat I Rekonvensi sebagai Debitur dan pokok gugatan Konvensi tidak ada kaitan hukumnya dengan Rekonvensi, pokok perkara dalam gugatan konvensi menyangkut pokok perkara perjanjian Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UKM/CAPEM-SKP/VI/11 sedangkan dalam gugatan Rekonvensu menyangkut peralihan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Rekonvensinya Penggugat Rekonvensi telah mengajukan surat bukti yaitu bukti mengajukan surat bukti bertanda T-III.1 dan tanpa menghadirkan Saksi sementara Para Tergugat Rekonvensi mengajukan P-1 s/d P-7 dan tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik?

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda P-7, T.I-5, T.III-3. T.III-1, T.T-1, T.T-2 dan T.T-3 bahwa benar Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00110/Desa Wanasari;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan dalam gugatan Konvensi bahwa Jual beli lelang telah dilakukan secara sah dan berdasarkan hukum dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga telah dilaksanakan pembuktian pembelian lelang yang sudah teruji selanjutnya Penggugat Rekonvensi telah mendapatkan dengan harga sesuai Nilai Limit sehingga jual belinya dapat diterima dan harus dilindungi; Dengan mana dalam konvensi juga telah dibuktikan pembeli tanah lelang melalui lelang yang dilindungi haknya karena melakukan pembelian dari Lembaga yang dapat dipercaya yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara;

Menimbang, bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara telah menjalankan fungsi sebagai PPAT dalam proses peralihan hak kepada Penggugat Rekonvensi dengan mana Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan SHM No 011/ Desa Wanasari sebagaimana Pasal 41 dan Pasal 32 PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga Badan Pertanahan Tanah sudah menerbitkan sertifikat secara sah atas nama Penggugat Rekonvensi yang memperoleh tanah objek sengketa tersebut dengan itikad baik dan secara nyata tidak dapat menguasainya, maka Tergugat Rekonvensi yang telah terungkap pada waktu Pemeriksaan Setempat, Pihak yang telah menguasai objek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan peristiwa jual-beli dalam bentuk lelang sebagaimana Pasal 1457 KUHPerdara. Tergugat Rekonvensi I yang telah terbukti telah melakukan perbuatan Cidera Janji/ Wanprestasi sehingga dilakukan penjualan secara lelang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan sah dan mengikatnya Risalah Lelang sehingga Penggugat Rekonvensi dapat menguasai

Halaman 93 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa dikarenakan Pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan hukum untuk diberikan hasil dikarenakan telah terpenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Dimana telah dipatuhi penjualan berdasarkan Nilai Limit yang sudah ada, sehingga tidak menimbulkan cacat hukum dan penunjukan pemenang lelang juga sah secara hukum sehingga Penggugat Rekonvensi termuat dalam risalah lelang dengan mana pula Penggugat Rekonvensi memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana Pasal 42 *Vendu Reglement* dan sebagaimana diatur dalam Pasal 94 ayat (2) butir a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa pembeli memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau *grosse* risalah lelang sesuai kebutuhan dan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi telah mengajukan surat bukti T.III-1 sebagai salah satu dasar untuk mendaftar peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan. Terkait dengan penyerahan dokumen kepemilikan barang, pemenang lelang berhak memperoleh asli dokumen kepemilikan obyek lelang;

Menimbang, bahwa surat bukti T.I-18 dan T.II-25 yang merupakan Risalah Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* yang bentuknya dapat diatur dalam Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*. Pada Pasal 35 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh pejabat lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri. Risalah Lelang ditentukan bentuknya oleh pemerintah, bentuk tertentu ditujukan untuk menjamin dan menciptakan kepastian hukum, dan pembatasan terhadap kebebasan berkontrak. Risalah Lelang memiliki tiga unsur akta otentik, yaitu bentuk risalah lelang telah ditentukan oleh Pasal 37, 38, 39 *Vendu Reglement*, risalah lelang dibuat dihadapan pejabat lelang selaku pejabat umum sesuai Pasal 1a *Vendu Reglement* dan sesuai dengan Pasal 7 *Vendu Reglement*, risalah lelang harus dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang di wilayahnya;

Menimbang, bahwa pengajuan surat bukti T.I-18 T.II-25 merupakan akta jual beli obyek lelang sebagaimana ketentuan dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*. Sebagaimana pula Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak pertama dan kedua harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau

Halaman 94 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Pwk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Bahwa Tergugat III telah mengikuti lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu yang secara tegas diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang;

Menimbang, bahwa Pasal 531 KUHperdata menyebutkan bahwa *Bezit* itu beritikad baik apabila di pemegang kedudukan berkuasa “memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik dimana ia tidak mengetahui adanya cacat atau kekurangan di dalamnya”; Pasal 1338 KUPerdata hanya menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan itikad baik, namun juga tidak memuat lebih lanjut siapa pembeli beritikad baik itu. Hal ini bisa dipahami, karena asas itikad baik berada di wilayah “nilai” yang tidak mudah diturunkan dalam bentuk norma yang konkrit dan terang-benderang penjelasannya;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan berbagai cara hingga mendapatkan T.III-1 sehingga Majelis Hakim akan mengkaitkan dengan Itikad baik Subjektif (*subjectieve goede trouw*) terkait dengan itikad baik dalam pra kontrak berupa kejujuran (*honesty*) yang terkait dengan hukum benda (*bezit*) dan Itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, sehingga orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk- yang dikemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan baginya;

Menimbang, bahwa Itikad baik objectif, konsep umum mengenai itikad baik yang mengacu kepada norma untuk mengukur tindakan para pihak dalam perjanjian apakah sesuai atau bertentangan dengan itikad baik yaitu sesuai dengan nilai-nilai yang berkembang di masyarakat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai patutnya Penggugat Rekonvensi dikategorikan sebagai Pembeli beritikad baik, antar lain:

Halaman 95 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

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)



1. Pembeli beritikad baik termasuk dalam itikad baik subjektif;
2. Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela barang yang dibelinya;
3. Pembeli beritikad baik merupakan pembeli yang saat sekali tidak mengetahui bahwa dia berhadapan dengan orang yang bukan pemilik;
4. Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang aktif meneliti fakta material dan fakta yuridis mengenai barang yang dibeli;
5. Pembeli beritikad baik adalah seorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa penjual benar-benar pemilik dari barang yang diajualnya itu;
6. Pembeli beritikad baik merupakan kriteria pembeli yang mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah menguasai objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah menguasai objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum. Dimana suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada suatu perbuatan, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum;
- b. Perbuatan Itu Melawan Hukum, Perbuatan yang dilakukan itu, harus melawan hukum, unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut:
 - Perbuatan melanggar Undang-undang;
 - Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum;
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
 - Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (*geode zeden*);
- c. Ada Kesalahan dari Pelaku, untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*). Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat



diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur- unsur sebagai berikut:

- Ada unsur kesengajaan;
- Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras dan lain-lain;
- d. Ada Kerugian Korban, Ada kerugian (*schade*) yang nyata bagi korban;
- e. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian. Ada hubungan yang erat antara kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi.

Menimbang, bahwa hukum peralihan hak milik atas tanah (*transfer of ownership*) dalam transaksi jual beli tanah pada masa berlakunya Hukum Agraria Kolonial diatur di dalam *Overschrijvingsordonnatie* Stb. 1934 Nomor 27. Di dalam perjanjian jual beli tanah, menurut ketentuan tersebut, terdapat dua perbuatan hukum:

- Perjanjian jual beli tanah yang dibuat dengan Akta Notaris atau Akta di bawah tangan, yang pengaturannya termasuk ke dalam hukum Perjanjian sebagai bagian dari Hukum Perikatan dalam Buku III B.W. sehingga, ada saat dilakukan perjanjian jula beli ini, belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada Pembeli;
- Penyerahan yuridis (*juridische levering*) yang diselenggarakan dengan pembuatan Akta Balik Nama yang dibuat oleh atau dihadapan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvingsordonnatie*. Pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli. Pemindahan hak milik atas tanah yang diperjualbelikan kepada Pembeli baru terjadi setelah dilakukan penyerahan yuridis;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi selaku pembeli objek sengketa dalam hal ini tidak mendapatkan peralihan pada saat lelang telah dilakukan namun Penggugat Rekonvensi hanya mendapatkan peralihan secara saat penyerahan yuridis (*juridische levering*) diselenggarakan dengan Badan Pertanahan Nasional yang telah melakukan pembuatan akta balik nama (*overchrijving*);

Menimbang, bahwa untuk sahnya levering di dalam sistem ausal terdapat dua persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Sahnya titel (dasar hukum) yang menjadi dasar dilakukannya *levering*;
2. *Levering* tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas (*beschikingsbevoegd*) terhadap barang yang diserahkannya itu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mendapatkan Risalah Lelang, Penggugat Rekonvensi mengirimkan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional sehingga memperoleh bukti T.III-1 berupa sertifikat Haki Milik 011 Desa Wanasai namun dalam hal ini tidak dapat menguasai sehingga Turut Tergugat dalam Konvensi telah melakukan pemindahan hak milik (*transfer of ownership*);

Menimbang, bahwa jual beli tanah yang tercantum dalam Pasal 1457 KUHperdata menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana Penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Pembeli dan Pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada Penjual harga yang telah disetujui. Selanjutnya Pasal 1458 mengatakan bahwa "jual beli terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya beli dibayar. Kemudian, dikatakan oleh Pasal 1459 KUHperdata bahwa "hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616";

Menimbang, bahwa telah terjadinya jual beli dalam lelang sehingga Turut Tergugat dalam Konvensi telah mengeluarkan SHM atas nama Tergugat II sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 bertujuan untuk mengatur agar hak milik atas tanah juga berpindah (*transfer of ownership*) padahal telah dikeluarkannya Risalah Lelang sehingga Turut Tergugat dalam Konvensi mengeluarkan surat bukti T.III-1 dan T.I-1, T.T-2 dan T.T-3 namun sampai perkara ini diajukan ke persidangan Objek Sengketa masih dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi II;

Menimbang, bahwa berdasarkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang diuraikan di atas, maka Majelis berkeyakinan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk sistematisnya Putusan apabila dihubungkan dengan Petitum Gugatan Rekonvensi maka akan dipertimbangkan menurut relevansinya tanpa mengurangi substansi gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Petitum Penggugat Rekonvensi No. 2 yaitu menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi/ Para Penggugat dalam konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum secara tanpa hak dan menguasai dan menempati sebidang tanah kosong milik Penggugat dalam Rekonvensi yang terletak di Desa Wanasari, kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta berdasarkan bukti kepemilikan berupa SHM

Halaman 98 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No 00110/ Desa Wanasari, Surat Ukur tanggal 16 Juli 2001 No 00605/ Wanasari/ 2001 seluas 1.300 M2 atas nama Bahrum Ulul;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka sepatutnya Petitium No. 2 ini pun dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa selajutnya Petitem Rekonvensi Penggugat No. 3 yaitu Menghukum dan memerintahkan Tergugat I & II dalam rekonvensi/Para Penggugat dalam konpensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat I & II dalam rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam rekonvensi sebidang tanah kosong milik Penggugat dalam rekonvensi, yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, berdasarkan bukti kepemilikan berupa: Sertipikat Hak Milik No.00110/Desa Wanasari, Surat Ukur Tgl 16 – 7 – 2001 No.00605/Wanasari/2001, seluas : 1.300 m2, atas nama : Bahrul Ulum, dalam keadaan terpelihara dengan baik dan tanpa beban apapun, bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian;

Menimbang, bahwa Petitem Penggugat Rekonvensi No. 3 memohon untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dengan mana pada pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa Objek sengketa dikuasai oleh Penggugat II sehingga untuk mengeluarkan Penggugat II dari objek sengketa harus menempuh gugatan Perdata sebagaimana Pasal 200 ayat (1) HIR;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Rekonvensi dalam hal ini tidak mau atau enggan mengosongkan/ meninggalkan objek sengketa yang telah dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi sehingga yang harus ditempuh adalah Penggugat Rekonvensi dapat meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri menggosongkannya; berdasarkan permintaan itu, Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan/ menerbitkan surat penetapan yang terisi perintah kepada juri sita supaya melakukan eksekusi riil berupa pengosongan objek tersebut jika perlu dengan bantuan polisi sehingga eksekusi riil untuk mengosongkan objek sengketa yang dijual lelang cukup dalam bentuk permintaan kepada Ketua Pengadilan dan tidak perlu dalam bentuk gugatan Perdata, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa Petitem Penggugat Rekonvensi No. 4 memohon Menghukum Tergugat I & II dalam rekonvensi/Para Penggugat dalam konpensi secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) setiap hari Tergugat I & II dalam rekonvensi lalai atau dengan sengaja tidak bersedia untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah kosong milik Penggugat dalam rekonvensi

Halaman 99 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, secara sukarela sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Purwakarta, menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai petitum No. 4 memiliki kaitan dengan Petitum No 3 dengan mana Petitum No. 3 telah ditolak maka sepatutnya Petitum No. 4 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan No.5 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Vooraad*), walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi dari Tergugat I & II dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi, bahwa dalam perkara perdata masih ada upaya untuk melakukan perlawanan, banding, atau kasasi, maka terhadap petitum ini haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, di mana gugatan Penggugat Rekonvensi telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka terhadap petitum gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya harus dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi dinyatakan dikabulkan sebagian dan Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang menang sedangkan Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 181 HIR, segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar Putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPERdata, 1338 KUHPERdata, Pasal 1365 KUH Perdata dan Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Sah menurut hukum Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011 antara Penggugat I dengan Tergugat I;

Halaman 100 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan pinjaman Penggugat I kepada Tergugat I telah lunas terhadap Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor 011/PK-UKM/CAPEM-SKP/VI/11 tanggal 22 Juni 2011;
- Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonvensi secara tanpa hak dengan menguasai dan menempati sebidang tanah kosong milik Penggugat dalam rekonvensi yang terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Wanayasa, Kabupaten Purwakarta, berdasarkan bukti kepemilikan berupa: Sertipikat Hak Milik No.00110/Desa Wanasari, Surat Ukur Tgl 16-7-2001 No.00605/Wanasari/2001, seluas : 1.300 m2, atas nama: Bahrul Ulum;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sejumlah Rp.4.179.000,00 (empat juta seratus tujuh puluh sembilan ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwakarta, pada hari **Kamis**, tanggal **25 Mei 2023**, oleh kami Isabela Samelina, S.H. sebagai Hakim Ketua, lin Fajrul Huda. S.H., M.H. dan Rini Andriyani Sigalingging, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **5 Juni 2023** oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Nina Yayu Maesaroh, S.H.,M.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim

secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Halaman 101 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

T.T.D

T.T.D

Iin Fajrul Huda, S.H.,M.H.

Isabela Samelina, S.H.

T.T.D

Rini Andriyani Sigalingging, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

T.T.D

Nina Yuyu Maesaroh, S.H.,M.H.

Perincian Ongkos Perkara:

Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
Biaya ATK	Rp. 75.000,00
Biaya Panggilan.....	Rp. 2.944.000,00
PNBP.....	Rp. 50.000,00
Materai.....	Rp. 10.000,00
PBNP Pemberitahuan Put. Sela	Rp. 40.000,00
Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.000.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,00
Redaksi	Rp. 10.000,00
<u>Materai</u>	<u>Rp. 10.000,00 +</u>

Jumlah Rp. 4.719.000,00

(Empat juta seratus tujuh puluh sembilan ribu Rupiah)

Halaman 102 dari 102 Putusan Perdata Gugatan Nomor **24/Pdt.G/2022/PN Pwk**