



PUTUSAN

Nomor 232/PDT/2021/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Ir. Sinta Tjandra Gunawan.**, bertempat tinggal di Jalan Sutiragen Raya Nomor 76, RT 003/RW016, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor., yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Penggugat I**;
2. **Drh.Hartono.**, bertempat tinggal di Jalan Sutiragen Raya Nomor 76, RT 003/RW016, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor., yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II/semula Penggugat II**;
3. **England Rhys Can, S.E., Msc.**, bertempat tinggal di Jl. Sutiragen Raya Nomor 76, RT 003/RW016, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III/Penggugat III**;
4. **Canyon Keanu Can.**, bertempat tinggal di Jalan Sutiragen Raya Nomor 76, RT 003/RW 016, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor., yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding IV/semula Penggugat IV**;

Dalam hal ini seluruh Para Penggugat diwakili oleh Kuasa hukum Makmur Ginting,S.H.,M.H., Advokat pada di Kantor hukum Makmur Ginting & Partners, yang beralamat di Mutiara Bogor Raya, Blok H.7 Nomor 32, Kelurahan Katulampa Kecamatan Kota Bogor Timur Kota Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 28 Maret 2021 yang telah didaftarkan ke kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor



tertanggal 29 Maret 2021, yang selanjutnya disebut juga sebagai **Para Pembanding semula Para Penggugat;**

Melawan :

1. **H. Moch. Ruddy Ferdian**, bertempat tinggal di PT. Mulyagiri Jalan Guntur Nomor 21, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukum Gregorius B.Djako,S.E.,S.H., dan Elisyah Nawati,S.H Para Advokat dan Konsultan Hukum pada UNO UFFICIO Advocate & legal Consultant,yang berlamat di Komplek Billabong Permai Blok G2N, Jalan Komodo Nomor 51,Cimanggis, Bojong Gede 16320, Kabupaten Bogor, atau Komplek Perkantoran Cibinong City Centre Blok C/23.Jalan Tegar beriman Nomor 1 Pakansari Cibinong,Kabupaten Bogor 16915 berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 15 Juni 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Bogor tertanggal 23 Juni 2020 ,selanjutnya pemberian Kuasa tersebut dilanjutkan oleh salah satu ahli waris Tergugat mewakili seluruh ahli ahli dari H.Moch.Ruddy Ferdian yang bernama Rhendie Arindra ferdian,S.E, berlamat di Jalan Kemang Barat Cluster Terrace RT.002/005, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta, DKI Jakarta yang tertanggal 2 Februari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor tertanggal 3 Februari 2021, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat ;**

2. **Direktur Utama PT. Bank Negara Indonesia Persero Tbk.,** berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 1, Jakart, dalam hal ini diwakili Kuasa Willy Patriawan, S.H.,M.H., Reza Saktipan,S.H, Dora Virgolin Tambunan, S.H, Iman Fahmi, Arif Ranchman Hakim, Bertua Hutapea, S.H.,M.H dan Markus Kurniawan

Halaman 2 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.



Nababan, S.H.,M.H., Pegawai PT.Bank Negara Indonesia (persero) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juli 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor tertanggal 30 Juli 2020, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**

3. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang Negara (KPKLN) Bogor, berkedudukan Hukum di Jalan Veteran Nomor 45, Kota Bogor. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Tio Serepina Siahaan, S.H.,LL.M., Popi Damayanti, Dkk kesemuanya mengambil domisili Hukum di Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juni 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri Bogor tertanggal 14 Juli 2020, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II /semula Turut Tergugat II**

4. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Republik Indonesia Cq. Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Kota Bogor, beralamat Jalan Ahmad Yani Nomor 41, Kota Bogor. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Nurul Hidayat, S.H.,M.H, Irmala Nurhati Fitri, Nike Giftriani, S.Kom dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juni 2020 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan negeri Bogor tertanggal 23 Juni 2020, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III.**

Pengadilan Tinggi tersebut

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 5 Mei 2021 Nomor 232/PDT/2021/PT BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Halaman 3 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 6 Mei 2021 Nomor 232/PDT/2021/PT BDG untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
3. Penunjukan Panitera Pengganti Baru oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 8 Juli 2021 Nomor 232/PDT/2021/PT BDG untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
4. Berkas perkara Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.Bgr. dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Mei 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 15 Mei 2020 dalam Register Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. KEDUDUKAN HUKUM PARA PENGGUGAT.

1. Bahwa Para Penggugat adalah satu keluarga yang menempati sebagai pemilik tanah dan bangunan terletak di jalan Guntur Nomor 19, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 132/ Babakan Tanggal 23 Juli 1997, Luas 900 m2 atas nama Ir. Sinta Tjandra Gunawan atau Penggugat I, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Milik Tahlan Wijaya Karnadi/Hj Siti Aminah Thoriq.

Selatan :Jalan Raya Guntur.

Timur :Milik Franz Tshai.

Barat :Milik Harry Mangkuto.

2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II mempunyai 2 (dua) anak kandung, yaitu Penggugat III dan Penggugat IV, atau setidaknya Penggugat III dan Penggugat IV sebagai anak kandung mempunyai hak serta kewajiban, membantu, mewakili, dan bertanggung jawab **secara beneficiair** hak kebendaan, harta, hutang-piutang yang melekat pada Penggugat I dan

Halaman 4 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II, yang dalam hal ini mempunyai kedudukan hukum mempertahankan hak keperdataan dan melaksanakan kewajiban-kewajiban, yang melekat **obyek tanah dan bangunan yang di maksud** pada Sertifikat Hak Milik Nomor 132/ Babakan Tanggal 23 Juli 1997, Luas 900 m2 atas nama Ir. Sinta Tjandra Gunawan atau Peggugat I, **atau selanjutnya di sebut obyek Aquo.**

3. Bahwa berawal Turut Tergugat I meminta Turut Tergugat II melakukan lelang Obyek Aquo atas nama Peggugat I, yang dalam hal ini lelang obyek aquo berasal dari Hak Tanggungan PT Bogor Eco Group selaku Debitur dan Turut Tergugat I selaku Kreditur.
4. Bahwa meski Peggugat I telah menandatangani perjanjian/Akta Hak Tanggungan atau ikut di libatkan menjaminkan obyek aquo kepada Turut Tergugat I, namun secara hukum tidak di benarkan obyek aquo milik Para Peggugat di lakukan lelang atau penjualan paksa, mengingat obyek aquo adalah harta terpisah dari persekutuan kekayaan PT Bogor Eco Group, karena tidak adanya akta inbreng yang di maksud dalam Pasal 34 Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, atau setidaknya **obyek aquo bukanlah persekutuan modal dari PT Bogor Eco Group sebagai Debitur.**
5. Bahwa pada Tanggal 22 Oktober 2019 Turut Tergugat I melakukan Penjualan Melalui lelang aset yang merupakan Hak Tanggungan PT Bogor Eco Group Melalui Turut Tergugat II, yang pada pokoknya telah di menangkan dalam lelang obyek aquo oleh Tergugat.
6. **Mohon di pertimbangkan Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kota Bogor Cq.Majelis Hakim Pemeriksa, Tujuan Permohonan Gugatan ini adalah beritkad baik mendapatkan kepastian hukum** bagi Para Peggugat untuk menebus kembali obyek aquo, dengan pertimbangan obyek aquo adalah rumah tinggal Para Peggugat yang jelas mempunyai nilai status sosial yang bersifat publik, tanpa merugikan pihak-pihak terkait dalam Gugatan ini.
7. **Berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, Para Peggugat** mempunyai kedudukan hukum dan hubungan hukum (causal verband) dalam mengajukan Gugatan ini.

Halaman 5 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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)



B. ALASAN DAN PERTIMBANGAN HUKUM GUGATAN

8. Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2019 Turut Tergugat I melakukan Penjualan obyek aquo atas nama Penggugat I Melalui lelang aset yang merupakan Hak Tanggungan PT Eco Group Melalui Turut Tergugat II, yang pada pokoknya telah **di menangkan dalam lelang obyek aquo oleh Tergugat**, dengan harga leleh Rp **5.894.000.000** (Lima Milyar delapan ratus sembilan puluh empat juta Rupiah), guna pembayaran hutang PT Bogor Eco Group selaku Debitur kepada Turut Tergugat I sebagai Kreditur.

9. **Bahwa meski obyek aquo telah di menangkan Tergugat**, Turut Tergugat I tetap memberikan surat somasi Nomor 124/BC-SOM-PKT/XII/2019 pada Tanggal 6 Januari 2020 tentang Pengosongan Obyek aquo kepada Penggugat I, yang pada pokoknya Turut Tergugat I berdasarkan Kutipan Akta Risalah Lelang Nomor 2061/32/2019 kantor Turut Tergugat II, obyek aquo telah berubah kepemilikannya atas nama Tergugat.

Bahwa pada tanggal 19 Februari 2020 Tergugat memberikan surat somasi nomor 010/UU/II/2020, yang pada pokoknya tentang meminta Para Penggugat untuk melakukan pengosongan obyek aquo, dengan berdasarkan Kutipan Akta Risalah Lelang Nomor 2061/32/2019 tanggal 22 Oktober 2019 pada kantor Turut Tergugat II, obyek aquo telah berubah kepemilikannya atas nama Tergugat.

10. **Bahwa meski obyek aquo telah di menangkan Tergugat, terulang** Turut Tergugat I tetap memberikan surat somasi yang ke 2 (dua) Nomor 128/BC-SOM-PKT/XII/2019 pada Tanggal 16 Januari 2020 tentang meminta Pengosongan Obyek aquo kepada Penggugat I, dengan dalih yang sama yaitu obyek aquo berdasarkan Kutipan Akta Risalah Lelang Nomor 2061/32/2019 tanggal 22 Oktober 2019 pada kantor Turut Tergugat II, obyek aquo telah berubah kepemilikannya atas nama Tergugat.

11. Bahwa pada tanggal 09 Maret 2020 Tergugat memberikan surat somasi Yang ke 2 (dua) nomor 010/UU/II/2020, yang pada pokoknya tentang meminta Para Penggugat untuk melakukan pengosongan obyek aquo, dengan berdasarkan Kutipan Akta Risalah Lelang Nomor 2061/32/2019 tanggal 22 Oktober 2019 pada kantor Turut Tergugat II, obyek aquo telah berubah kepemilikannya atas nama Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa cukup jelas meski kedudukan hukum berbeda Tergugat dan Turut Tergugat, tetapi mempunyai kepentingan yang sama untuk meminta pengosongan obyek aquo kepada Para Penggugat, sebagaimana telah di terangkan pada point 9 (sembilan) sampai dengan point 12 (dua belas) di atas.
13. Bahwa kedudukan hukum Tergugat dan Turut Tergugat I yang berbeda tapi mempunyai kepentingan yang sama untuk melakukan pengosongan obyek aquo, adalah pertimbangan-pertimbangan hukum yang harus di cari tahu motif yang mendasari nya.
14. Bahwa Para Penggugat beritikad baik ingin menebus obyek aquo, dengan mengajukan surat permohonan kepada Turut Tergugat I selaku Kreditur dengan PT Bogor Eco Group selaku Debitur pada tanggal 4 Februari 2020, tentang permohonan permintaan untuk membeli/menebus SHM Nomor 132 atas nama Penggugat atau obyek aquo di maksud.
15. Bahwa Turut Tergugat I memberikan surat jawaban Nomor 020/BC-JWB/II/2019 pada Tanggal 14 Februari 2020, yang pada pokoknya pada angka 5 halaman 2, yang berbunyi : “ bahwa terhadap permohonan Debitur pada pokok surat tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan dengan jaminan Kredit Debitur terhadap kreditur lainnya, sehingga tidak berdiri sendiri, sehingga penyelesaian nya pun merupakan satu kesatuan dengan kredit secara keseluruhannya yang tidak terpisahkan satu sama yang lainnya. **sehingga jika ingin menyelesaikan satu bagian dari pada kredit tersebut pada perihal pokok surat tersebut diatas adalah haruslah bersama-sama secara keseluruhannya antara kreditur dan debitur “.**
16. **Bahwa cukup jelas Obyek aquo**, sesuai surat jawaban Nomor 020/BC-JWB/II/2019 pada Tanggal 14 Februari 2020 dari Turut Tergugat I, membuktikan masih dalam keadaan kekuasaan Turut Tergugat I, yang merupakan satu kesatuan jaminan kredit yang harus di selesaikan keseluruhan, atau secara hukum obyek aquo yang di menangkan lelang oleh Tergugat, masih di ragukan kepemilikan Tergugat atas obyek aquo oleh Turut Tergugat I itu sendiri.
17. Bahwa memaknai “ Pernyataan kehendak menjadi suatu batasan untuk adanya/terjadinya perbuatan hukum ” (R.Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika-Halaman 293), Maka Surat jawaban Nomor

Halaman 7 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

020/BC-JWB/II/2019 pada Tanggal 14 Februari 2020 dari Turut Tergugat I, adalah bagian dari perbuatan hukum yang mengandung kebenaran, bahwasannya Turut Tergugat I masih memiliki hubungan hukum dengan obyek aquo, atau setidaknya obyek aquo masih dalam bisa di tebus/di beli kembali oleh Para Penggugat.

18. Bahwa Itikad baik Para Penggugat ingin menebus obyek aquo, dengan mengajukan surat permohonan kepada Turut Tergugat I, selaku Kreditur dengan PT Bogor Eco Group selaku Debitur pada tanggal 4 Februari 2020, tentang permohonan permintaan untuk membeli/menebus SHM Nomor 132 atas nama Penggugat atau obyek aquo, semestinya harus di terima dengan baik oleh Turut Tergugat I, karena sebenarnya penebusan/pembelian kembali obyek aquo secara hukum tidak bisa di anggap satu kesatuan dari jaminan keseluruhan, dengan pertimbangan Penggugat I dan Penggugat II secara hukum bukan Debitur dari Turut Tergugat I.

19. Bahwa hasil penilaian Turut Tergugat I obyek aquo dan di laksanakan lelangnya oleh Turut Tergugat II, dan telah di menangkan Tergugat adalah senilai Rp 5.894.000.000 (Lima Milyar delapan ratus sembilan puluh empat juta Rupiah), padahal fakta nya hasil penilaian yang di lakukan Kantor Jasa Penilai Febriman Siegar pada tanggal 10 Februari 2020, adalah senilai Rp 8.893.900.000 (delapan milyar delapan ratus sembilan puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah).

20. Bahwa mempertimbangkan, Dalam Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan nomor 27 Tahun 2016 tersebut diatur bahwa hanya Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"), dengan Nilai Limit lebih besar dari Rp 1 miliar yang harus ditetapkan oleh Penilai independen, tidak terbantahkan Penjualan Lelang Yang di mohonkan oleh Turut Tergugat I dan di laksanakan Turut Tergugat II, pada tanggal 22 Oktober 2019, atas obyek aquo senilai Rp Rp **5.894.000.000** (Lima Milyar delapan ratus sembilan puluh empat juta Rupiah), tidak di lakukan dengan Penilai independen yang memiliki kecakapan Kompetensi dalam bidang keahlian nya.

21. Bahwa melaksanakan lelang atas aset tanah dan bangunan dalam agunan obyek aquo yang di lakukan oleh Turut Tergugat II atas permintaan dari Turut

Halaman 8 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

Tergugat I, yang di menangkan Tergugat pada tanggal 22 Oktober 2019 sebesar Nilai Jual Lelang sebesar Rp **5.894.000.000** (Lima Milyar delapan ratus sembilan puluh empat juta Rupiah), adalah Penjualan Lelang dengan limit rendah atau di bawah Harga limit (reserved price).

22. Bahwa Pernyataan kehendak yang di lakukan Turut Tergugat I dan Penetapan Nilai Limit Rendah dalam Penjualan melalui Lelang, sebagai dasar pertimbangan menentukan ada atau tidaknya terdapat perbuatan melawan hukum, karena tidak memenuhi ketentuan perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 jo 1335 KUHPdt, Dalam Pasal 1335 KUHPdt disebutkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, di mana dalam sebuah perjanjian harus di penuhi syarat subyektif dan syarat obyektifnya.
23. Bahwa seharusnya Turut Tergugat I mematuhi pelaksanaan penilaian independent terhadap obyek aquo, sebagaimana Penjelasan Pasal 46 ayat (1) Huruf b Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum disebutkan bahwa: "Yang dimaksud dengan Penilaian adalah pernyataan tertulis dari penilai independen atau penilai intern Bank mengenai taksiran dan pendapatatas nilai ekonomis dari agunan berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta obyektif dan relevan menurut metode dan prinsip-prinsip yang berlaku umum yang ditetapkan oleh asosiasi dan atau institusi yang berwenang.
24. Bahwa keyakinan Para Penggugat dalam pertimbangan gugatan ini telah sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 750 K/Pdt/2012 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1908 K/Pdt/2014, yang berbunyi : "Hakim menyatakan pelelangan tidak sesuai dengan prosedur sehingga dinyatakan batal demi hukum. Putusan tersebut telah tepat karena harga lelang terlalu rendah dan tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak ".
25. Bahwa Tergugat tidak cakap dalam menilai kelayakan obyek aquo, dan pertimbangan Turut Tergugat I seolah masih sebagai pemegang hak tanggungan pada saat lelang obyek aquo di menangkan oleh Tergugat, atau Tergugat telah sadar mengetahui obyek aquo sebelum di lelang dalam keadaan di tempati oleh Para Penggugat, maka tidak terpenuhi sebagai Pembeli yang beritikad baik, atau pada saat lelang di dilaksanakan tidak serah

Halaman 9 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

terima obyek aquo dari Turut Tergugat I kepada Tergugat, sebagaimana di maksud KUHPdata dalam pasal 1491 memberikan perlindungan berupa penanggungan pasal tersebut menyebutkan :*" Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu : pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelannya."*

26. Cukup jelas dan gamblang Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan melakukan Penjualan Lelang di bawah limitobyek aquo, pada tanggal 22 Oktober 2019 atas obyek aquo senilai Rp 5.894.000.000 (Lima Milyar delapan ratus sembilan puluh empat juta Rupiah), atau lebih rendah dari nilai Normal senilai Rp **8.893..900.000** (delapan milyar delapan ratus sembilan puluh tiga juta Sembilan ratus ribu rupiah), adalah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur: *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut..*

27. Bahwa Para Penggugat adalah bagian tersendiri yang terpisah dari Ikatan perjanjian jual beli/lelang antara Turut Tergugat I dengan Tergugat, sebagaimana di maksud dalam Pasal 1340 BW menyebutkan ketentuan mengenai asas privity of contract yang berbunyi sebagai berikut: "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317."

28. Bahwa perbuatan hukum yang di lakukan Tergugat , Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III, adalah tidak terbantahkan telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana keterangan sebagai berikut :

- a. Tiap perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut.

Halaman 10 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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)



- b. Suatu perbuatan (aktif) atau tidak berbuat (pasif) yang atau melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang berlaku. Jadi yang dilanggar adalah kaidah tertulis; atau Suatu perbuatan yang bertentangan dengan kaidah kesusilaan dan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, yang seharusnya diperhatikan dalam pergaulan masyarakat terhadap sesama warga masyarakat ataupun terhadap barang milik sesama masyarakat (yang dilanggar adalah kaidah tidak tertulis).
- c. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum melanggar kaidah tertulis ataupun melanggar kaidah tidak tertulis, hak subyektif orang lain atau kewajiban hukum pelaku atau tata susila atau patiha (kepatuhan, ketelitian, dan kehati-hatian).

29. Bahwa atas Perbuatan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut diatas, menyebabkan Penggugat kehilangan hak atas tanahnya, sehingga Menimbulkan Kerugian idil bagi Para Penggugat, yang berdampak pada kejiwaan Para Penggugat, antara lain ketakutan/ rasa takut aset tanah Para Penggugat Hilang, sampai sekarang, dan sehingga setiap hari kehilangan kesenangan hidup, nilai di taksir sebesar Rp 3.500.000.000 (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).

30. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II menciptakan resiko pusran lingkaran kerugian bagi Penggugat, dan bisa menimbulkan kerugian bersifat publik, bila tidak di hentikan atau di nyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk di berlakukan Hak-hak atas tanahnya, dan secara hukum telah memenuhi klasifikasi hubungan hukum, hubungan Kerugian, hubungan Perbuatan hukum dalam sebab akibat (causal verband) dengan Penggugat, untuk di ajukannya dalam perkara ini.

Berdasarkan keseluruhan dasar alasan dan pertimbangan yang telah Para Penggugat kemukakan di atas, Maka mohon kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kota Bogor melalui Majelis Hakim Pemeriksa, berkenan untuk memutuskan dalam perkara ini, adalah sebagai berikut :

DALAM PROVISI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memerintahkan Tergugat atau Pihak manapun untuk menghentikan Peralihan Hak dan Penguasaan Obyek Aquo, sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan adalah Penggugat Beritikad baik.
3. Menyatakan sah demi hukum semua alat bukti yang di ajukan Penggugat dalam perkara ini.
4. Menyatakan demi hukum, tidak mempunyai kekuatan apapun untuk di berlakukan, Hak atas Tanah yang timbul atas nama Tergugat I, atas Pelaksanaan lelang pada Hari Selasa tanggal 22 Oktober 2019 Nomor Kutipan Akta Risalah Lelang Nomor 2061/32/2019 pada kantor Turut Tergugat II.
5. Menyatakan Sita Jaminan (Conservator Beslag) adalah sah dan berharga terhadap obyek sengketa/milik Para Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 132/ Babakan Tanggal 23 Juli 1997, Luas 900 m2 atas nama Ir Sinta Tjandra Gunawan atau Penggugat I, Dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara :Milik Tahlan Wijaya Karnadi/Hj Siti Aminah Thoriq.

Selatan :Jalan Raya Guntur.

Timur :Milik Franz Tshai.

Barat :Milik Harry Mangkuto.
6. Memerintahkan Tergugat menerima Penebusan kembali obyek aquo, dengan Dasar Penjualan Lelang pada tanggal 22 Oktober 2019 Nomor Kutipan Akta Risalah Lelang Nomor 2061/32/2019 tanggal 22 Oktober 2019 pada kantor Turut Tergugat II, sebesar Nilai Jual Lelang obyek aquo senilai Rp **5.894.000.000** (Lima Milyar delapan ratus sembilan puluh empat juta Rupiah).
7. Memerintahkan Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 132/ Babakan Tanggal 23 Juli 1997, Luas 900 m2 atas nama Ir Sinta Tjandra Gunawan atau Penggugat I, dan melakukan balik nama kepada Penggugat I.

Halaman 12 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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. Memerintahkan Tergugat, Dan atau Pihak manapun untuk mengosongkan obyek aquo Sertifikat Hak Milik Nomor 132/ Babakan Tanggal 23 Juli 1997, Luas 900 m2 atas nama Ir Sinta Tjandra Gunawan atau Penggugat I, Dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara :Milik Tahlan Wijaya Karnadi/Hj Siti Aminah Thoriq.

Selatan :Jalan Raya Guntur.

Timur :Milik Franz Tshai.

Barat :Milik Harry Mangkuto.

9. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III secara tanggung renteng (bersama-sama), membayar kerugian Penggugat sebesar Rp 3.500.000.000 (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).
10. Menyatakan Putusan ini dapat di dilaksanakan terlebih dulu meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya.
11. Menghukum Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini.
12. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU Mohon putusan yang seadil-adil nya (Ex Aequo Et Bono);

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

Jawaban Tergugat

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan *Error In Persona* Karena Penggugat III dan Penggugat IV tidak memiliki *legal standing* sebagai Penggugat

1. Bahwa sebagaimana disampaikan Para Penggugat dalam Poin 2 surat gugatannya, ditempatkannya Penggugat III dan Penggugat IV sebagai
2. Penggugat dalam gugatan a quo adalah karena Penggugat III dan Penggugat IV merupakan anak kandung Penggugat I dan Penggugat

Halaman 13 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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)



II. Sehingga sebagai anak kandung, Penggugat III dan Penggugat IV mempunyai hak serta kewajiban, membantu, mewakili, dan bertanggung jawab secara beneficiair hak kebendaan, harta, hutang piutang yang melekat pada Penggugat I dan Penggugat II;

3. Bahwa dalam Kamus Bahasa Inggris – Bahasa Indonesia arti kata beneficiair atau beneficiary dalam bahasa Indonesia adalah ahli waris, penerima warisan;

4. Bahwa sementara Pasal 830 KUH Perdata mengatakan “Pewarisan hanya terjadi karena kematian”. Oleh sebab itu, karena Penggugat I dan Penggugat II masih hidup maka secara otomatis Penggugat III dan Penggugat IV belum memenuhi syarat sebagai “ahli waris” maupun “penerima warisan” sehingga keduanya belum memiliki tanggungjawab secara beneficiair hak kebendaan, harta, hutang piutang yang melekat pada Penggugat I dan Penggugat II;

5. Bahwa dengan demikian disertakannya Penggugat III dan Penggugat IV yang tidak memiliki *legal standing* sebagai Penggugat dalam gugatan a quo. Maka sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

B. Gugatan Kurang Pihak/Error in Persona dengan kualifikasi *exceptio plurium litis consortium*

6. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tidak menyertakan pihak lain yang secara nyata disebutkan dalam dalil gugatannya sebagaimana tertuang pada bagian posita Poin 4, yaitu keberadaan PT Bogor Eco Group. Sehingga tanpa menghadirkan pihak tersebut sebagai Tergugat atau paling tidak sebagai Turut Tergugat, maka tidak akan dapat mengungkap kebenaran formil dalam perkara ini; artinya surat gugatan tersebut dikualifikasi kurang pihak atau *exception plurium litis consortium*, sebagaimana akan dijelaskan di bawah ini;

7. Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak, karena PT Bogor Eco Group tidak dilibatkan sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam gugatan a quo; karena adanya fakta



keterlibatan atas perannya sebagai debitur dalam perjanjian/Akta Hak Tanggungan dengan Turut Tergugat I sebagai kreditur dengan meletakkan hak tanggungan atas obyek tanah dan bangunan seluas 900 m² (sembilan ratus meter persegi) terletak di Jl. Guntur No.19, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 132/Babakan tanggal 23 Juli 1997 atas nama Ir. Sinta Tjandra Gunawan, yang sekarang telah beralih nama menjadi atas nama H. Moch. Ruddy Ferdian berdasarkan bukti peralihan hak yaitu Akta Kutipan Risalah Lelang No.2061/32/2019 tanggal 22 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II yang berlaku sebagai Akta Jual Beli (AJB). Hal tersebut tentu adalah fakta yang juga harus dipertimbangkan dan tidak dapat dikesampingkan begitu saja;

8. Bahwa sehubungan dengan tidak disertakannya pihak lain yaitu PT Bogor Eco Group, maka terdapat beberapa putusan pengadilan yang mengabulkan eksepsi dengan dasar gugatan diajukan dengan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sebagai berikut:

**7.1 Putusan Mahkamah Agung RI No.939/K/Sip/1971
tertanggal 4 Oktober 1972**

Kaidah hukumnya:

"Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara".

**7.2 Putusan Mahkamah Agung RI No.151/K/Sip/1975
tertanggal 13 Mei 1975**

Kaidah hukumnya:

"...semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Penggugat atau sebagai Tergugat".

**7.3 Putusan Mahkamah Agung RI No. 860/K/Pdt/2010,
tertanggal 6 Desember 2010**

Kaidah hukumnya:



"Menimbang, bahwa oleh karena terdapat bidang tanah yang secara nyata tidak dikuasai Tergugat akan tetapi milik pihak lain yang ternyata pihak lain tersebut tidak ikut digugat oleh Penggugat, maka dengan demikian gugatan para Penggugat mengandung cacat plurium litis consortium (gugatan kurang pihak) yaitu apabila orang ditarik sebagai Tergugat, tidak lengkap atau ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai Tergugat. Dengan demikian Majelis berpendapat bahwa eksepsi Tergugat pada point A haruslah diterima".

7.4 Putusan Pengadilan Negeri Madiun No.6/Pdt.G/2019/PN Mad, tertanggal 22 Mei 2019 (sudah berkekuatan hukum tetap)

Petikan putusannya:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa dengan tidak ditariknya Virlianasari sebagai pihak dalam perkara ini, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat haruslah dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium atau gugatan kurang pihak (vide putusan MA No. 621 K/Sip/1975, tertanggal 25 Mei 1977)".

7.5 Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No.173/Pdt.G/2019/PN Pbr, tertanggal 30 September 2019 (sudah berkekuatan hukum tetap)

Petikan putusannya:

"...perlu dimasukkannya PT. Kertajaya Utama (Honda Soekarno Hatta) untuk membuat terang dan jelasnya perkara ini, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium) dapat dikabulkan.

9. Bahwa dengan tidak menyertakan **PT Bogor Eco Group** dalam perkara a quo, jelas bahwa gugatan menjadi kurang pihak. Sehingga, sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang



Mulia menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

C. Gugatan *Error In Persona* karena Salah Sasaran Pihak yang Dijadikan Tergugat

10. Bahwa dalam gugatan a quo, pada pokoknya Para Penggugat mempersoalkan penjualan lelang dengan limit rendah atau di bawah harga limit (*reserved price*), **sementara itu yang menetapkan nilai penjualan lelang bukanlah Tergugat;**

11. Bahwa oleh karena itu tidaklah patut jika Para Penggugat menempatkan H. Moch Ruddy Ferdian (Tergugat) selaku pembeli lelang yang beritikad baik dan mengikuti lelang sesuai dengan peraturan yang berlaku ditempatkan sebagai Tergugat, bahkan satu-satunya Tergugat. Sementara PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Turut Tergugat I), dan Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang Negara Bogor (Turut Tergugat II) hanya ditempatkan sebagai Turut Tergugat. Padahal jelas bahwa Turut Tergugat I adalah pemohon lelang dan Turut Tergugat II adalah pelaksana lelang;

12. Bahwa meskipun kualifikasi Tergugat dan Turut Tergugat ini tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun, hal tersebut telah menjadi suatu praktik yang diterapkan dari kasus per kasus;

13. Bahwa perbedaan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan). Selain itu, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" mengatakan bahwa

"dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim (hal.2);"



14. Bahwa jika melihat gugatan Para Penggugat, bagian posita, derajat perbuatan yang dilakukan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak masuk dalam kualifikasi sebagai Turut Tergugat melainkan sebagai Tergugat. Sebaliknya, dilihat dari derajat perbuatannya, Tergugat tidak masuk dalam kualifikasi sebagai Tergugat;
15. Bahwa dengan kelirunya Para Penggugat menempatkan H. Moch Ruddy Ferdian sebagai Tergugat bahkan satu-satunya Tergugat, sementara justru menempatkan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dan Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang Negara Bogor yang merupakan pemohon dan pelaksana lelang sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo, jelas bahwa gugatan menjadi *error in persona*. Sehingga, sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

D. Gugatan Bagian Petitum Kabur/Tidak Jelas karena terdapat ketidaksesuaian satu sama lain (*Obscuur Libel*)

16. Bahwa dalam surat gugatannya, bagian petitum poin 4, Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bogor cq. Majelis Hakim Pemeriksa, berkenan untuk memutuskan dalam perkara ini; *"Menyatakan demi hukum, tidak mempunyai kekuatan apapun untuk diberlakukan, Hak atas Tanah yang timbul atas nama Tergugat I, atas Pelaksanaan lelang pada Hari Selasa tanggal 22 Oktober 2019 Nomor Kutipan Risalah Lelang 2061/32/2019 pada Kantor Turut Tergugat II;*
17. Bahwa sementara itu dalam bagian petitum poin 7 Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bogor cq. Majelis Hakim Pemeriksa untuk memerintahkan Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Babakan Tanggal 23 Juli 1997, Luas 900 m² atas nama Ir Sinta Tjandra Gunawan atau Penggugat I, dan melakukan balik nama kepada Penggugat I;
18. Bahwa kedua poin petitum tersebut kontradiktif atau tidak bersesuaian. Artinya di satu sisi Para Penggugat memohonkan agar



Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 132/Babakan yang sekarang sudah beralih nama menjadi atas nama H. Moch Ruddy Ferdian (Tergugat) tidak mempunyai kekuatan apapun untuk diberlakukan. Sementara di sisi lain Para Penggugat menginginkan agar Tergugat menyerahkan SHM *a quo* dan membalik nama lagi kepada Penggugat I, hal ini berarti Para Penggugat mengakui kekuatan keberlakuan SHM yang sekarang atas nama Tergugat dengan dasar peralihan hak Kutipan Risalah Lelang Nomor 2061/32/2019;

19. Bahwa sementara seharusnya apabila Para Penggugat memohonkan agar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 132/Babakan yang sekarang sudah beralih nama menjadi atas nama H. Moch Ruddy Ferdian (Tergugat) tidak mempunyai kekuatan apapun untuk diberlakukan. Para Penggugat dapat mengajukan pembatalan SHM tersebut ke Peradilan Tata Usaha Negara;

20. Bahwa berdasarkan hal-hal yang Tergugat uraikan di atas, maka gugatan *a quo* menjadi gugatan yang kabur dan oleh karenanya Tergugat memohon agar gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

E. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya Membuat Perhitungan Nilai Tuntutan Ganti Rugi Tidak Didasari Dengan Dasar Perincian Yang Jelas (Obscure Libel)

21. Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya, bagian petitum poin 9, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II membayar kerugian Penggugat sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);

22. Bahwa Mahkamah Agung RI melalui beberapa putusan-putusannya menyatakan bahwa Penggugat dalam menuntut ganti rugi, wajib merincikan tuntutan ganti ruginya atau Majelis Hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima. Adapun putusan-putusan Mahkamah Agung dimaksud diantaranya adalah sebagai berikut:

19.1 Putusan Mahkamah Agung R.I No. 429/K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970



Bunyi petikannya:

“ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna”.

- 19.2 Putusan Mahkamah Agung R.I No. 1720/K/Pdt/1986, tanggal 18 Agustus 1988

Bunyi petikannya:

“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.

- 19.3 Putusan Mahkamah Agung R.I No. 650/PK/Pdt/1994

Bunyi petikannya:

“Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan”.

- 20 Bahwa artinya, Para Penggugat tidak menjabarkan rincian kerugian apa saja yang dialami Para Penggugat sehingga menuntut kerugian immateril dengan nilai sebesar tersebut;

- 21 Bahwa, dengan tidak dapat mengajukan rincian kerugian yang dialami, maka gugatan *a quo* menjadi gugatan yang kabur dan oleh karenanya Tergugat memohon agar gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang Tergugat kemukakan pada bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.

21. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang berkaitan dengan Tergugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat;



22. Bahwa, Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat;
23. Bahwa menanggapi gugatan penggugat, bagian posita poin 13, yang mempertanyakan motif yang mendasari Tergugat melayangkan somasi untuk melakukan pengosongan obyek a quo. Tentu dasar somasi Tergugat sangat jelas, yaitu karena Tergugat merupakan pemegang hak atas tanah dan bangunan seluas 900 m² (sembilan ratus meter persegi) terletak di Jl. Guntur No.19, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 132/Babakan atas nama H. Moch Ruddy Ferdian (Tergugat);
24. Bahwa terkait dengan gugatan, bagian posita Poin 25, dimana Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat tidak cakap dalam menilai kelayakan obyek aquo. Menanggapi hal tersebut Tergugat **menegaskan** bahwa Tergugat adalah pembeli lelang yang beritikad baik yang mengikuti dan memenangkan lelang sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku;

III. DALAM REKONPENSİ

25. Bahwa Penggugat dalam Rekovensi/Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut di atas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekovensi dan Penggugat dalam Rekovensi/Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Konvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat dalam Rekovensi;
26. Bahwa Penggugat dalam Rekovensi sebelumnya Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut di atas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekovensi dan Penggugat dalam Rekovensi/Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Konvensi, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Penggugat dalam Rekovensi;
27. Bahwa agar lebih mudah dalam penyebutan dalam gugatan rekonpensi, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi akan menguraikan sebagai berikut:



- a. Tergugat dalam Konvensi adalah Penggugat dalam Rekonpensi, dan untuk selanjutnya akan disebut "Penggugat Rekonpensi"
 - b. Pengugat I dalam Konvensi adalah Tergugat I dalam Rekonpensi, dan untuk selanjutnya akan disebut "Tergugat I Rekonpensi"
 - c. Pengugat II dalam Konvensi adalah Tergugat II dalam Rekonpensi, dan untuk selanjutnya akan disebut "Tergugat II Rekonpensi"
 - d. Turut Tergugat I dalam Konvensi adalah Tergugat III dalam Rekonpensi, dan untuk selanjutnya akan disebut "Tergugat III Rekonpensi"
 - e. Turut Tergugat II dalam Konvensi adalah Tergugat IV dalam Rekonpensi, dan untuk selanjutnya akan disebut "Tergugat IV Rekonpensi"
 - f. Turut Tergugat III dalam Konvensi adalah Turut Tergugat dalam Rekonpensi, dan untuk selanjutnya akan disebut "Turut Tergugat Rekonpensi"
28. Bahwa Penggugat Rekonpensi merupakan pemenang lelang/pembeli atas benda tetap, berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 900 m² yang terletak di Jl. Guntur No.19, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 132 tanggal 23 Juli 1997 tercatat atas nama Ny. Ir. Sinta Tjandra Gunawan (Tergugat I Rekonpensi), berikut segala sesuatu di atasnya, yang dibeli dengan harga Rp.5.900.000.000,- (lima miliar sembilan ratus juta rupiah) sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor: 2061/32/2019 tertanggal 05 November 2019, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Bogor (Tergugat IV Rekonpensi);
29. Bahwa terhadap tanah berikut segala sesuatu di atasnya yang dibeli oleh Penggugat Rekonpensi secara lelang, oleh Penggugat Rekonpensi telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi yaitu **H. MOCH RUDDY FERDIAN**, sebagaimana SHM Nomor: 132, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor (Turut Tergugat Rekonpensi), dengan bukti peralihan hak yaitu Akta Kutipan Risalah Lelang No.2061/32/2019 tanggal 22 Oktober 2019



yang dikeluarkan oleh Tergugat IV Rekonpensi yang berlaku sebagai Akta Jual Beli (AJB);

30. Bahwa pada saat tanah berikut segala sesuatu di atasnya dilelang pada tanggal 22 Oktober 2019 dan SHM dimaksud telah menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi, hingga saat ini tanah berikut segala sesuatu di atasnya tersebut masih dikuasai/ditempati oleh Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi;
31. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah meminta kepada Tergugat III Rekonpensi untuk mengosongkan objek tanah dan bangunan a quo, namun Tergugat III Rekonpensi gagal mengosongkan objek tanah dan bangunan a quo sehingga Penggugat Rekonpensi tidak dapat menempati tanah dan bangunan a quo. Padahal Pasal 1491 KUHPerdara telah mengatur kewajiban penjual terhadap pembeli yaitu:
*“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: **pertama**, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; **kedua**, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.”*
32. Bahwa karena Tergugat III Rekonpensi gagal melakukan pengosongan tanah dan bangunan a quo, Penggugat kemudian mengupayakan sendiri pengosongan tanah dan bangunan tersebut dengan cara memberikan surat peringatan (SOMASI) sebanyak dua kali kepada Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi, yaitu Surat Somasi Pertama Nomor: 010/UU/II/2020 tertanggal 19 Februari 2020 dan Surat Somasi Kedua dan Terakhir Nomor: 021/UU/II/2020 tertanggal 09 Maret 2020. Namun demikian Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi sama sekali tidak menanggapi SOMASI Penggugat Rekonpensi tersebut dan saat ini malah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bogor terhadap Penggugat Rekonpensi;
33. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi yang masih menempati tanah dan bangunan a quo tanpa izin Penggugat Rekonpensi selaku pemilik, serta Tergugat III Rekonpensi dan Tergugat IV Rekonpensi yang gagal mengosongkan obyek tanah dan bangunan a quo,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian materil dengan rincian sebagai berikut :

No.	Keterangan	Nilai
1	Nilai beli lelang	Rp. 5.900.000.000,-
2	Pajak BPHTB	Rp. 294.700.000,-
3	Pengurusan balik nama sertifikat	Rp. 2.000.000,-
	TOTAL	Rp. 6.196.700.000

Selain kerugian materil di atas, Peggugat Rekonpensi juga telah mengalami kerugian imateril dengan rincian sebagai berikut :

Keterangan	Nilai
Karena Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi dengan tanpa izin menempati obyek tanah dan bangunan aquo, dan tidak mau mengosongkan serta menyerahkan obyek aquo dalam keadaan baik kepada Peggugat Rekonpensi. Serta Tergugat III Rekonpensi dan Tergugat IV Rekonpensi gagal mengosongkan obyek tanah dan bangunan yang dilelangnya tersebut, Peggugat Rekonpensi jadi tidak dapat menjual obyek tersebut yang pada tanggal 10 Februari 2020 dinilai oleh Kantor Jasa Penilai Febriman Siregar dinilai memiliki harga	Rp. 2.993.900.000,-



sebesar Rp.8.893.900.000,- (delapan milyar delapan ratus sembilan puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah), sehingga Penggugat Rekonpensi kehilangan keuntungan yang diharapkan sebesar Rp. 2.993.900.000,- (dua milyar sembilan ratus sembilan puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah);	
TOTAL	Rp. 2.993.900.000,-

Dasar hukum Pasal 1246 KUHPerdata, yang berbunyi: “Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang seandainya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dari perubahan yang disebut di bawah ini”.

34. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka perbuatan Tergugat Rekonpensi I, Tergugat Rekonpensi II, Tergugat Rekonpensi III, dan Tergugat Rekonpensi IV, merupakan perbuatan yang masuk dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi:

“Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

35. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi I, Tergugat Rekonpensi II, Tergugat Rekonpensi III, dan Tergugat Rekonpensi IV telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, untuk menghindari agar Putusan Pengadilan tidak sia-sia maka sehubungan dengan gugatan ini walaupun ada upaya hukum perlawanan, Penggugat memohon kepada Pengadilan agar berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah dan bangunan seluas 900 m² yang terletak di Jl. Guntur No.19, Kelurahan Babakan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 132 tanggal 23 Juli 1997 atas nama H. Moch. Ruddy Ferdian.

IV. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil Tergugat Kopensi/Penggugat Rekonpensi tersebut di atas, maka Tergugat Kopensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konpensi

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Rekonpensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I Rekonpensi, Tergugat II Rekonpensi, Tergugat III Rekonpensi, dan Tergugat IV Rekonpensi, telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 2061/32/2019 tertanggal 05 November 2019 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor adalah sah dan berkekuatan hukum sebagai Akta Jual Beli;
4. Menyatakan sah sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan seluas 900 m² yang terletak di Jl. Guntur No.19, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 132 tanggal 23 Juli 1997 atas nama H. Moch. Ruddy

Halaman 26 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.



Ferdian, yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat Rekonsensi I dan Tergugat Rekonsensi II;

5. Menghukum Tergugat I Rekonsensi, Tergugat II Rekonsensi, Tergugat III Rekonsensi, dan Tergugat IV Rekonsensi untuk membayar kerugian materil dan imateril secara tanggung renteng dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian materil:

No.	Keterangan	Nilai
1	Nilai beli lelang	Rp. 5.900.000.000,-
2	Pajak BPHTB	Rp. 294.700.000,-
3	Pengurusan balik nama sertifikat	Rp. 2.000.000,-
	TOTAL	Rp. 6.196.700.000

Kerugian imateril:

Keterangan	Nilai
Karena Tergugat I Rekonsensi dan Tergugat II Rekonsensi dengan tanpa izin menempati obyek tanah dan bangunan aquo, dan tidak mau mengosongkan serta menyerahkan obyek aquo dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonsensi. Serta Tergugat III Rekonsensi dan Tergugat IV Rekonsensi gagal mengosongkan obyek tanah dan bangunan yang dilelangnya tersebut, Penggugat Rekonsensi jadi tidak dapat menjual obyek tersebut yang pada tanggal 10 Februari 2020 dinilai	Rp. 2.993.900.000,-



oleh Kantor Jasa Penilai Febriman Siregar dinilai memiliki harga sebesar Rp.8.893.900.000,- (delapan milyar delapan ratus sembilan puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah), sehingga Penggugat Rekonsensi kehilangan keuntungan yang diharapkan sebesar Rp. 2.993.900.000,- (dua milyar sembilan ratus sembilan puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah);	
TOTAL	Rp. 2.993.900.000,-

6. Menghukum Turut Tergugat Rekonsensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi

- Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat Rekonsensi secara tanggung renteng.

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

Demikian Surat Eksepsi, Jawaban, dan Gugatan Rekonsensi ini kami sampaikan, mohon Majelis Hakim mempertimbangkannya, terima kasih.

Jawaban Turut tergugat I

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa gugatan Para Penggugat harus dianggap kurang sempurna sehingga tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri bukan pihak yang *berwenang / berkompeten* untuk melakukan pembatalan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana tertuang dalam Petitum gugatan sebagai berikut :



Halaman 13 angka 4

"Menyatakan demi hukum, tidak mempunyai kekuatan apapun untuk diberlakukan, Hak atas Tanah yang timbul atas nama Tergugat I, atas pelaksanaan lelang hari Selasa tanggal 22 Oktober 2019 Nomor Kutipan Akta Risalah Lelang 2061/32/2019 pada kantor Turut Tergugat II"

2. Bahwa Akta Risalah Lelang yang dimaksud oleh Penggugat di dalam Petitumnya tersebut dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang mana berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
3. Bahwa Akta Risalah Lelang tersebut dikeluarkan oleh Turut Tergugat II sebagaimana kewenangannya sebagai penyelenggara tugas dan fungsi pemerintahan untuk melaksanakan lelang berdasarkan Peraturan yang berlaku.
4. Bahwa dalam hal ini Pengadilan Negeri bukan pihak yang berwenang untuk pembatalan lelang dikarenakan Risalah Lelang merupakan keputusan pejabat tata usaha Negara yang merupakan kewenangan PTUN untuk mengadili.
5. Bahwa dalil Turut Tergugat demikian adalah sesuai **dengan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004** ditetapkan sebagai berikut :

"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi"

6. Bahwa ketentuan demikian telah diperkuat oleh keputusan pengadilan sebagaimana **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 321 K/SIP/1978 tanggal 31 Januari 1981** yang berbunyi :

Halaman 29 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.



"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain".

Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat berpendapat, gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak/tidak dapat diterima karena gugatan tersebut diluar kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadili perkara ini.

B. EKSEPSI NEBIS IN IDEM

1. Bahwa Turut Tergugat I berpendapat gugatan Para Penggugat harus dinyatakan kurang sempurna dan dapat dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat cacat formil, menyangkut perkara yang telah pernah diperiksa oleh Pengadilan Negeri Bogor.
2. Bahwa Turut Tergugat I berpendapat terhadap perkara, dalil gugatan, objek perkara dan para pihak yang sama *telah disidangkan (due process law)* pada Pengadilan Negeri Bogor yaitu perkara nomor 67/Pdt.Plw/2018/PN.Bgr tanggal 22 April 2018 dan Perkara nomor 113/Pdt.G/2018/PN.Bgr tanggal 14 September 2018.
3. Bahwa dalam perkara **67/Pdt.Plw/2018/PN.Bgr tanggal 22 April 2018**, Para Pihak telah menyepakati untuk berdamai dengan kesepakatan yang tertuang di dalam Akta Perdamaian Nomor 67/Pdt.G/2018/PN.Bgr yang dituangkan dalam Putusan Hakim Pengadilan Negeri Bogor diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada tanggal 7 November 2018 dengan amar sebagai berikut:
 - Menghukum kedua belah pihak untuk mentaati persetujuan yang telah disepakati itu;
 - Membebankan kepada Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.416.000,- (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);
4. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang diajukan dalam perkara No. 63/Pdt.G/2020/PN.Bgr ini adalah mengenai obyek perkara yang sudah disepakati di dalam Akta Perdamaian Nomor 67/Pdt.G/2018/PN.Bgr 7 November 2018 yang disepakati oleh Pemilik objek *a quo* sendiri yaitu Ir. Sinta Tjandra Gunawan (Penggugat I) yang mana merupakan produk hukum di Pengadilan yang sama tempat Para Penggugat saat ini mengajukan gugatan *a quo* yang di putuskan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor di dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada tanggal 7 November 2018.

5. Bahwa sangat jelas dan tegas di dalam pasal i akta perdamaian nomor 67/pdt.g/2018/pn.bgr 7 november 2018 disebutkan objek jaminan yang disepakati para Penggugat dan Para Tergugat salah satunya adalah *shm no. 132/kel. Babakan tanggal 23-07-1997, su no. 268/1997 tanggal 23-05-1997, imb no skep 878/ekbangpal/vii/74.1.no.235/74 tanggal 24/12/2003.*

6. Bahwa objek a quo telah diakui oleh Penggugat sebagai objek jaminan hutang yang diserahkan untuk dieksekusi apabila Penggugat tidak melakukan kewajibannya yang ditegaskan juga di dalam PASAL VI Akta Perdamaian Nomor 67/Pdt.G/2018/PN.Bgr 7 November 2018 disebutkan sebagai berikut:

“Jika Para Pelawan lalai dalam melaksanakan kewajibannya melunasi hutang tersebut kepada Terlawan, maka Terlawan akan melanjutkan proses eksekusi menurut ketentuan hukum yang berlaku”

7. Bahwa keikutsertaan Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV dalam Gugatan ini selaku anak dan suami Penggugat I adalah sangat jelas dilakukan dengan Itikad Buruk Para Penggugat untuk mengaburkan pertimbangan Hakim terkait *Nebis in Idem*, karena Para Penggugat menyadari bahwa sebelumnya telah membuat Akta Perdamaian yang menyepakati proses eksekusi terhadap objek a quo melalui Akta Perdamaian Nomor 67/Pdt.G/2018/PN.Bgr 7 November 2018 tersebut.

8. Bahwa Eksepsi *Nebis in idem* sudah seharusnya di kabulkan karena sejalan dengan Yurisprudensi MARI No. 588 K/SIP/1973 tanggal 03-10-1973 yang berbunyi:

“Karena perkara ini sama dengan perkara terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek-obyek perkara dan juga penggugat-penggugatnya ... seharusnya gugatannya dinyatakan tidak diterima ...”

dan juga dalam yurisprudensi sbb :

Halaman 31 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 647
K/SIP/1973 tanggal 13-10-1973 menyatakan sbb :

“Ada atau tidaknya azas nebis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama.”

Oleh karenanya cukup alasan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena perkara telah diperiksa dan memiliki status hukum oleh badan peradilan (*nebis in idem*).

C. EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO

1. Bahwa Turut Tergugat I berpendapat gugatan Para Penggugat harus dinyatakan kurang sempurna dan dapat dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak jelas kedudukan hukum dari Para Penggugat untuk melakukan gugatan.
2. Bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I adalah keliru, mengingat bahwa secara fakta hukum turut tergugat I memiliki hubungan hukum dengan Penggugat II yang merupakan suami dari Penggugat I dalam hubungan hukum hutang piutang melalui Perjanjian Kredit yang mana Penggugat II adalah Komisaris Bogor Eco Grup (dhi. Debitur Turut Tergugat I) dan telah bertandatangan di dalam Perjanjian Kredit tersebut.
3. Bahwa terhadap hubungan hutang piutang tersebut Penggugat I selaku istri Penggugat II menjaminkan objek *a quo* yang diserahkan kepada Turut Tergugat I sehingga jelas menjadi Hak Turut Tergugat I melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut sesuai ketentuan yang berlaku.
4. Bahwa menjadi tidak jelas kedudukan Para Penggugat di dalam Gugatannya halaman 3 butir 1 yang menyatakan:

“ Bahwa Para Penggugat adalah satu keluarga yang menempati sebagai pemilik tanah dan bangunan terletak di jalan Guntur Nomor 19....”

Halaman 32 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal tersebut bertentangan dengan hukum karena tanah dan bangunan yang disebutkan PARA PENGGUGAT tersebut bukanlah milik PARA PENGGUGAT lagi berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 2061/32/2019.

5. Bahwa hal tersebut di dasari oleh Pasal 94 ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

"Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan"

Kutipan Risalah Lelang No. 2061/32/2019 pada tanggal 05 November 2019 tersebut membuktikan peralihan hak milik atas objek *a quo* kepada Tergugat selaku pemenang lelang sama halnya dengan Akta Jual Beli yang mengalihkan hak kepemilikan atas objek jual beli, sehingga jelas kedudukan hukum Para Penggugat bukanlah sebagai pemilik objek *a quo* tersebut.

6. Bahwa Para Penggugat tidak memahami konsep kepemilikan pada hak milik yang mana berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tersebut telah mengalihkan kepemilikan Hak Milik atas objek *a quo* sehingga Para Penggugat tidak berhak lagi atas objek tersebut.
7. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Turut Tergugat I dengan Penggugat III dan Penggugat IV yang terkait dengan objek *a quo* mengingat bahwa Penggugat I dan Penggugat II selaku pemilik dan pemberi jaminan masih hidup dan belum ada peralihan harta waris kepada ahli warisnya. Sehingga semakin jelas bahwa Gugatan ini dibuat sebagai Itikad Buruk Para Penggugat semata-mata untuk menghalangi hak Tergugat terhadap objek *a quo* sebagai pemenang lelang yang dilaksanakan Para Turut Tergugat yang seharusnya dilindungi oleh hukum.

Berdasarkan uraian di atas, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Para Penggugat Tidak dapat diterima.

D. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Halaman 33 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam Gugatannya halaman 3 butir 1, PARA PENGGUGAT menyatakan:

"Bahwa PARA PENGGUGAT adalah satu keluarga yang menempati sebagai pemilik tanah dan bangunan terletak di jalan Guntur Nomor 19...."

PARA PENGGUGAT tidak memahami konsep kepemilikan sehingga memposisikan diri sebagai pemilik yang pada kenyataannya kepemilikan atas objek *a quo* telah beralih berdasarkan **Kutipan Risalah Lelang No. 2061/32/2019** tanggal 09 November 2019 kepada Tergugat I.

2. Bahwa dalil Gugatan Para Tergugat tersebut di atas menjadi tidak jelas karena bertentangan dengan fakta yang telah diakui oleh Para Penggugat berdasarkan dalil-dalil posita lainnya pada halaman 5 butir 9, halaman 6 butir 10 dan butir 11 serta petitumnya pada halaman 13 butir 4 dan 6 yang menyebutkan dengan jelas adanya Kutipan Risalah Lelang No. 2061/32/2019 yang menjadi alas hak Tergugat I sebagai Pembeli yang memiliki Hak atas Objek *a quo*.
3. Sehingga Kedudukan Para Penggugat yang dijelaskan di dalam Gugatannya sebagai Pemilik objek *a quo* menjadi kabur (*obscuur libel*).
4. Bahwa hal yang tidak jelas/obscure lainnya adalah dalil Para Penggugat pada halaman 9 butir 23 yang menyatakan:

*"Bahwa seharusnya Turut Tergugat I mematuhi pelaksanaan penilaian independent terhadap objek *a quo* melalui Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum...."*

Bahwa dasar hukum yang digunakan Para Penggugat tersebut sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Hal ini memperjelas Itikad Tidak Baik Para Penggugat yang hanya ingin memperlama dan membatalkan proses penyelesaian kredit dan menunda-nunda pembayaran kewajibannya saja dengan mencari-cari dasar yang tidak tepat.

5. Bahwa terdapat kekaburan yang juga dinyatakan Para Penggugat pada halaman 4 butir 3 dan 4 Gugatannya yang menyatakan

*"objek *a quo* berasal dari Hak Tanggungan PT. Bogor Eco Grup selaku Kreditur"* dan

Halaman 34 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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)



“Meskipun Penggugat I telah menandatangani perjanjian/Akta Hak Tanggungan atau ikut dilibatkan menjaminkan objek a quo namun secara hukum tidak dibenarkan objek a quo dilakukan lelang atau penjualan paksa...”

6. Bahwa pernyataan tersebut malah menimbulkan kekaburan atau ketidakjelasan dalil-dalil Para Penggugat yaitu telah mengakui dengan tegas menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta janji-janji pemberi hak tanggungan di dalamnya namun kemudian menyatakan Turut Tergugat I tidak dibenarkan secara hukum untuk melakukan lelang dengan mengaitkannya kepada persekutuan kekayaan PT Bogor Eco Group.
7. Bahwa Para Penggugat tidak memahami atau sengaja mencari alasan yang tidak relevan dengan konsep hukum Hak Tanggungan yang mana Para Penggugat sendiri secara sadar dan mengakui telah mengikatkan diri pada utang piutang Bogor Eco Grup melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan yang merupakan Perjanjian Ascecoir/ikutan dari Perjanjian utang piutang Bogor Eco Group. Yang jelas-jelas menjadi alas hak dan dasar hukum kewenangan Turut Tergugat I untuk melakukan parate eksekusi sesuai Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang telah menaati ketentuan hukum.
8. Bahwa terhadap hal tersebut terlihat pertentangan pernyataan yang mengarah pada Ketidak-Konsistenan Para Penggugat yang jelas hanya untuk mencari-cari alasan agar bisa lari dari tanggungjawabnya sebagai wujud Itikad Tidak Baik Dari Para Penggugat.
9. Bahwa selain itu, terdapat kekaburan dalam petitum gugatannya pada butir 10 dan 12, Penggugat menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya.
10. Bahwa petitum Penggugat tersebut tidak menyebutkan secara spesifik Putusan atas petitum Gugatan manakah yang dapat dijalankan terlebih dahulu sementara dalam dalilnya tersebut Penggugat hanya menyebutkan “Putusan ini”.
11. Bahwa suatu putusan yang dapat dieksekusi adalah putusan yang memenuhi syarat-syarat untuk dijalankan atau dieksekusi, yaitu:

Halaman 35 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap kecuali dalam hal :

- Pelaksanaan putusan serta merta, putusan yang dapat dilaksanakan lebih dulu
- Pelaksanaan putusan provisional
- Pelaksanaan Akta Perdamaian
- Pelaksanaan (eksekusi) Grosse akta

b. Putusan tidak dijalankan oleh pihak terdakwa secara sukarela meskipun ia telah diberi peringatan (aan maning) oleh Ketua Pengadilan Negeri.

c. Putusan hakim yang bersifat kondemnatoir.

12. Bahwa selain itu, Penggugat sangat keliru dan tidak berdasar meminta Sita Jaminan terhadap objek aquo sebagaimana pada halaman 13 butir 5 Gugatannya, Bahwa sita sebagai tindakan yang bersifat eksepsional, harus benar-benar dilakukan secara cermat dan berdasarkan alasan yang kuat, namun Para Penggugat tidak dapat menunjukkan dan tidak dapat memberikan alasan-alasan hukum yang cukup yang dapat mendukung dalil gugatannya.

13. Ketidakjelasan lainnya di dalam Gugatan Penggugat adalah Petitum mengenai Kerugian Materiil sebesar Rp 3.500.000.000,- (Tiga Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) yang dituntut pada halaman 14 butir 9 Petitumnya.

14. Bahwa tidak disebutkan dasar dan perincian adanya kerugian di dalam posita gugatan PARA PENGGUGAT, sehingga tidak jelas dan tidak berdasar adanya tuntutan tersebut.

15. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.550 K/SIP/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang berbunyi sebagai berikut :

"PETITUM tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian – kerugian yang dituntut."

Bahwa dengan tidak jelasnya dalil-dalil yang disusun Para Penggugat, petitum yang dimohonkan untuk dapat dijalankan terlebih dahulu, lalu sita jaminan yang tidak beralasan hukum, dan tuntutan kerugian yang tidak

Halaman 36 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

berdasar membuat gugatan Para Penggugat kabur / tidak jelas (*obscur libel*) sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

EKSEPSI KURANG PIHAK

1. Bahwa Turut Tergugat I berpendapat gugatan Para Penggugat harus dinyatakan kurang sempurna dan dinyatakan tidak dapat diterima, karena ada pihak yang tidak disertakan dalam gugatan PARA Penggugat.

2. Bahwa Para Penggugat dalam dalil Gugatannya pada halaman 8 butir ke-20 yang menyatakan:

“....Penjualan Lelang yang dimohonkan oleh TURUT TERGUGAT I dan di laksanakan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 22 Oktober 2019 atas objek aquo senilai Rp. 5.894.000.000 (lima milyar delapan ratus sembilan puluh empat juta rupiah), tidak dilakukan dengan penilai independen yang memiliki kecakapan kompetensi dalam bidang keahliannya”.

3. Bahwa Para Penggugat tidak menyertakan penilai independen *a quo* sebagai pihak dalam Gugatannya untuk membuktikan dalil yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya tersebut.

4. Bahwa sangat relevan dan penting di dalam Gugatan ini apabila Para Penggugat ingin membuktikan dalilnya maka harus menyertakan Pihak yang didalilkan tidak independen dan tidak memiliki kecakapan kompetensi dalam bidang keahliannya sebagaimana dalil Gugatannya tersebut di atas agar tidak menjadi dalil kosong dan tidak berdasar;

5. Bahwa dengan demikian dalil eksepsi ini menyatakan gugatan Penggugat kurang sempurna, dan kurang lengkap pihak-pihaknya, maka terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, dalil tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang berbunyi :

“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat”

Halaman 37 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

Berdasarkan ketentuan di atas cukup alasan dan pertimbangan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihaknya.

DALAM PROVISI :

1. Bahwa peralihan hak telah sesuai dengan ketentuan hukum sehingga permintaan Penggugat yang memerintahkan Tergugat I atau pihak manapun untuk menghentikan peralihan hak dan penguasaan objek *a quo* adalah tidak berdasar.

Bahwa lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sejalan dengan hak yang dimiliki oleh Turut Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

"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 dalam pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi:

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

Selanjutnya pada ayat (3) berbunyi :

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap..."

Bahwa selain itu Para Penggugat telah mengakui sendiri bahwa Penggugat I dan Penggugat II dengan sadar menyerahkan objek *a quo* untuk menjadi jaminan fasilitas kredit Bogor Eco Grup dan tunduk kepada ketentuan Hak Tanggungan termasuk salah satunya janji Pemberi Hak Tanggungan (dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 19/2007 tanggal 09/03/2007 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 139/2014

Bahwa dengan demikian jelas Hak Turut Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan yang

Halaman 38 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

berlaku dan hak Tergugat I sebagai pemenang lelang untuk memiliki objek a quo.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi dan Provisi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara *aquo* sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali yang Turut Tergugat I akui dengan tegas.
3. Bahwa gugatan Para Penggugat harus ditolak, mengingat dasar-dasar gugatan tersebut tidak didukung oleh dasar hukum dan fakta-fakta yang ada, serta bertentangan dengan ketentuan hukum positif serta dasar hukum yang berlaku. Berdasarkan fakta hukum yang sesungguhnya dapat Turut Tergugat I sampaikan sebagai berikut :
 - 3.1. Bahwa Penggugat I adalah istri Penggugat II yang merupakan Komisaris dan Pemegang saham pada BOGOR ECO GRUP (PT. Prima Karsa Teknotama, PT. Insan Muda Berkarya, PT. Bogor Eco Farming) yang mana ketiganya menerima Fasilitas Kredit dari PT. Bank Negara Indonesia yang merupakan Turut Tergugat I sehingga memiliki pinjaman dengan jumlah fasilitas kredit yang diberikan Turut Tergugat I adalah maksimum sebesar Rp. 41.207.721.128,- (empat puluh satu milyar dua ratus tujuh juta tujuh ratus dua puluh satu ribu seratus dua puluh delapan rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit sebagai berikut:
 - 1) PK No 2008.031 tanggal 09-5-2008 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)
 - 2) PK No 2008.032 tanggal 09-5-2008 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)
 - 3) P3K No (2)2007.006 tanggal 13-11-2008 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)
 - 4) P3K No (3)2008.006 tanggal 13-2-2009 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)
 - 5) PK 2009.001 tanggal 13-2-2009 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)

Halaman 39 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

- 6) PK 2007.005 tanggal 12-2-2007 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)
 - 7) PK 2007.006 tanggal 12-2-2007 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)
 - 8) PK 2007.004 tanggal 12-2-2007 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)
 - 9) P3K (3)2007.088 tanggal 22-6-2009 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)
 - 10) P3K (1)2007.087 tanggal 22-6-2009 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)
 - 11) P3K (1)2007.031 tanggal 22-6-2009 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)
 - 12) P3K (1)2009.002 tanggal 22-6-2009 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)
 - 13) PK 2014.072 tanggal 24-12-2014 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)
 - 14) JGM/PPH/011 tanggal 15-10-2015 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)
 - 15) PK 2009.002 tanggal 13-2-2009 (PK induk beserta seluruh P3K turunannya)
- 3.2. Bahwa atas Fasilitas Kredit tersebut wajib diserahkan jaminan kredit kepada TURUT TERGUGAT I sebagaimana yang telah diatur di dalam Undang-Undang Perbankan dan Peraturan pelaksanaannya mengenai salah satu syarat pemberian kredit adalah berupa jaminan (*collateral*).
- 3.3. Bahwa Jaminan yang diserahkan oleh Debitur dan Pemilik Jaminan dalam perkara *a quo* salah satunya adalah SHM No. 132/Babakan milik Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II sebagai suami karena tidak ada perjanjian pisah harta yang mana objek tersebut telah diikat Hak Tanggungan pada peringkat Pertama berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.
- 3.4. Bahwa pengikatan jaminan telah dilakukan secara sempurna dan sesuai dengan ketentuan hukum positif yang berlaku yang mana Turut Tergugat I adalah pemegang Hak Tanggungan peringkat

Halaman 40 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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)



pertama dan kedua atas salah satu jaminan berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 132 seluas 900 m2 di Jalan Guntur No. 19 Kelurahan Babakan, Kecamatan Kota Bogor Tengah, Kota Bogor, atas nama Ir. Sintha Tjandra Gunawan dalam hal ini Penggugat I.

- 3.5. Bahwa jaminan tersebut diikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Kedua berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 875/2007 tanggal 2 Mei 2007 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 4026/2014 dengan Nilai sebesar Rp. 3.503.400.000,- (Tiga Milyar lima ratus tiga juta empat ratus ribu rupiah) dan Rp 423.740.000,- (empat ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah).
- 3.6. Bahwa dalam perjalanan kreditnya BOGOR ECO GRUP mengalami gagal bayar sehingga jatuh ke dalam golongan kredit macet dan tidak lagi membayar kewajibannya atas pemberian fasilitas kredit yang telah diberikan BNI sebesar Rp. 41.207.721.128,- (empat puluh satu milyar dua ratus tujuh juta tujuh ratus dua puluh satu ribu seratus dua puluh delapan rupiah).
- 3.7. Bahwa Turut Tergugat I dalam kondisi ini adalah Pihak yang sangat dirugikan karena Debitur telah menunggak sejak tahun 2017 dan telah diberikan Surat Peringatan untuk menyelesaikan tunggakan utangnya tersebut namun hingga saat ini Debitur juga tidak Kooperatif untuk menyelesaikan utangnya.
- 3.8. Bahwa terhadap tunggakan utangnya tersebut karena Debitur tidak dapat membayar kewajibannya sehingga Turut Tergugat I harus menempuh upaya penyelamatan dan penyelesaian kredit guna menghindari Kerugian Negara sesuai dengan Ketentuan perundang-undangan terkait.
- 3.9. Bahwa disamping itu, mengingat kondisi saat ini perekonomian menjadi *concern* penting pemerintah sehingga sudah seharusnya sebagai Lembaga Keuangan yang juga merupakan Badan Usaha Milik Negara, Turut Tergugat I harus melalui upaya maksimal untuk menempuh *second way out* yaitu lelang eksekusi jaminan milik Penggugat agar pinjamannya yang berasal dari dana masyarakat



dapat dikembalikan dan disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan.

3.10. Bahwa lelang eksekusi jaminan tersebut dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku melalui Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang Negara (KPKNL) pada tanggal 22 Oktober 2019 dengan pemenang lelang adalah Tergugat I berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 2061/32/2019.

4. Bahwa sangatlah tidak adil dan tidak berdasar apabila Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Turut Tergugat I dengan dalil keberatan terhadap tindakan Turut Tergugat I yang memohonkan lelang eksekusi jaminan milik Penggugat I sebagai upaya penyelesaian kewajiban utang yang telah menjadi kewenangan Turut Tergugat I dan Hak Turut Tergugat I yang dilindungi oleh hukum untuk memperoleh pengembalian dari fasilitas kredit yang sudah diterima Debitur.

5. Bahwa sangat tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta hukum, dalil Para Penggugat pada halaman 4 butir ke-4 Gugatannya yang menyatakan:

"Meskipun Penggugat I telah menandatangani perjanjian/Akta Hak Tanggungan atau ikut dilibatkan menjaminkan objek a quo namun secara hukum tidak dibenarkan objek a quo dilakukan lelang atau penjualan paksa...karena tidak adanya akta inbreng..persekutuan modal dari PT Bogor Eco Grup...."

Bahwa Para Penggugat salah menggunakan konsep hukum jaminan kebendaan dan dasar hukumnya serta mengabaikan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya yang berbunyi sebagai berikut:

5.1. Pasal 1

"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

Pasal 10 (1)



Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan utang tersebut.

- 5.2. Bahwa jelas sifat ascecoir dari Hak Tanggungan pada perkara *a quo* tidak terbantahkan karena terdapat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 19/2007 tanggal 09/03/2007 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 139/2014 tanggal 26/05/2014 bahwa objek *a quo* telah dibebankan Hak Tanggungan sebagai pelunasan utang tertentu, yaitu utang mana yang dijamin berdasarkan Perjanjian Kredit dengan Turut Tergugat I.

5.3. Pasal 6

“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.”

Pasal 20 (1)

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6,

- 5.4. Bahwa fakta hukumnya Kredit Debitur telah macet dan upaya Turut Tergugat I melakukan lelang jaminan melalui KPKNL dan dilindungi oleh hukum serta jelas mematahkan dalil Para Penggugat yang menyatakan *tidak dibenarkan objek a quo dilakukan lelang.*
6. Berdasarkan hal tersebut Para Penggugat sengaja mencari-cari alasan tidak relevan dengan konsep hukum Hak Tanggungan yang mana Para Penggugat sendiri secara sadar dan mengakui pada Gugatannya telah mengikatkan diri melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan pada utang piutang Bogor Eco Grup yang jelas menjadi alas hak dan dasar hukum kewenangan Turut Tergugat I untuk melakukan parate eksekusi sesuai Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
7. Para Penggugat juga telah mengakui pada halaman 5 butir 5, butir 8, dan butir 9 bahwa lelang yang dilaksanakan pada tanggal 22 Oktober



2019 melalui Turut Tergugat I telah dimenangkan oleh Tergugat I.

8. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil Para Penggugat pada halaman 6-7 butir 13 yang menyatakan adanya motif Turut Tergugat I yang mengarah pada asumsi-asumsi negatif Para Penggugat sehubungan dengan permintaan pengosongan objek *a quo*. Bahwa Turut Tergugat I beritikad baik sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dhi. Penjual dalam Lelang yang bertanggungjawab secara moril mengingatkan pemberi hak tanggungan dhi. Penggugat I untuk melaksanakan janji-janji dalam APHT nya untuk mengosongkan objek tersebut.

9. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil Para Penggugat pada halaman 7 butir 14 yang menyatakan:

“Bahwa Para Penggugat beritikad baik ingin menebus objek a quo, dengan mengajukan surat permohonan kepada Turut Tergugat I.....pada tanggal 4 Februari 2020.....”

Serta dalil Gugatannya pada halaman 7-8 butir 15, 16, 17, 18, dan 19 yang pada intinya Para Penggugat mempermasalahkan penyelesaian kredit secara keseluruhan yang tidak terpisahkan satu sama lain dan menyatakan bahwa penebusan objek *a quo* seharusnya masih bisa dilakukan kepada Turut Tergugat I.

Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil yang tidak berdasar, mengada-ngada, sehingga menafsirkan dengan pengertian sendiri hal-hal tersebut, yang pada faktanya sebagai berikut:

9.1. Bahwa dalil tersebut justru menunjukkan adanya Itikad Tidak Baik pari para Penggugat yang dengan sengaja memberikan surat permohonan jauh setelah lelang dilaksanakan tanggal 22 Oktober 2019 melalui Suratnya pada tanggal 14 Februari 2020.

9.2. Turut Tergugat I tidak mungkin menolak upaya penebusan objek *a quo* oleh Penggugat I jika seandainya Surat tersebut diberikan sebelum lelang dilaksanakan tanggal 22 Oktober 2020 namun karena Surat Penebusan objek *a quo* diberikan tanggal 14 Februari 2020 maka yang memiliki hak untuk menjual objek *a quo* adalah Tergugat I sebagai pemilik objek tersebut.

9.3. Bahwa faktanya adalah Turut Tergugat I telah memberikan surat pemberitahuan penetapan tanggal lelang melalui Surat Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I tanggal 09 September 2019 dan Surat Turut Tergugat I tanggal 11 Oktober 2019 kepada Penggugat I perihal pengumuman Nilai Limit Lelang dan telah memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT I untuk menebus objek *a quo* minimal sebesar nilai limit lelang yaitu Rp 5.894.000.000,- namun faktanya PARA PENGGUGAT mengabaikan Surat tersebut dan malah mengajukan gugatan setelah lelang laku terjual kepada Tergugat I.

10. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil Para Penggugat pada halaman 8 butir 20 dan 21 yang menyatakan:

"Bahwa hasil Penilaian Turut Tergugat I dan telah dimenangkan Tergugat I senilai Rp 5.894.000.000,- padahal faktanya hasil penilaian yang dilakukan Kantor Jasa Penilai Febriman Siregar pada tanggal 10 februari 2020 senilai Rp 8.893.900.000,- "

*"..... Lelang di laksanakan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 22 Oktober 2019 atas objek *aquo* senilai Rp 5.894.000.000,-, tidak dilakukan dengan penilai independen yang memiliki kecakapan kompetensi dalam bidang keahliannya".*

Selanjutnya pada halaman 9 butir 21, 22, 23 yang pada intinya menyatakan:

"Penjualan lelang dengan limit rendah atau dibawah Harga Limit dan pernyataan bahwa TURUT TERGUGAT I tidak menggunakan penilai independen serta menuduh TURUT TERGUGAT I melakukan penetapan nilai limit rendah dalam penjualan melalui lelang"

Hal tersebut TURUT TERGUGAT bantah karena tidak berdasar sebagaimana fakta yang sebenarnya sebagai berikut:

- 10.1. Bahwa di dalam Pasal 1 angka 28 **ketentuan PMK NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG** Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.
- 10.2. Bahwa dalam hal menetapkan nilai limit, Turut Tergugat I menggunakan penilai independen yang digunakan sebagaimana ditetapkan berdasarkan ketentuan PMK NOMOR 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 44 ayat (2) dan Pasal 45 huruf b yang berbunyi:

Halaman 45 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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)



“Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.”

“Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

b.Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)”

- 10.3. Bahwa penetapan nilai limit objek *a quo* tidak menggunakan penaksiran yang dibuat sendiri melainkan mengikuti ketentuan hukum yang berlaku menggunakan penilai independen yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ayon Suherman dan rekan dengan Laporan tanggal 20 Juni 2019 .
- 10.4. Bahwa Penilaian yang dilakukan Para Penggugat dengan menggunakan Kantor Jasa Pebriman Siregar pada tanggal 10 Februari 2020 tidak serta merta dapat disimpulkan sebagai dasar KJPP penilai objek *a quo* untuk lelang tanggal Laporan 20 Juni 2019 merupakan KJPP yang tidak memiliki kecakapan sebagaimana dalil Para Penggugat.
- 10.5. Bahwa perlu dipahami lebih cermat apa yang diatur didalam PMK NOMOR 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terkait kewajiban dan kewenangan menetapkan Nilai Limit dengan menggunakan Penilai Independen yang diberikan kepada Penjual bukan Debitur atau Pemilik Jaminan.
- 10.6. Bahwa dalam dalil Gugatannya tidak relevan dan tidak diakomodir oleh hukum yang berlaku bilamana Debitur/Pemilik Jaminan melakukan Penilaian terhadap objek *a quo* dan menetapkan nilai limit apalagi setelah pelaksanaan lelang dilakukan.
- 10.7. Bahwa Penilaian yang dilakukan Para Penggugat tidak dapat dianggap sebagai penilaian yang independen dan sesuai kompetensi hanya karena nilai limit yang didapatkan saat ini lebih besar daripada KJPP Independen pada lelang tahun lalu. Perbedaan nilai tersebut dapat dipengaruhi berbagai hal yang menjadi komponen-komponen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

indikator dan kompetensi yang dimiliki Penilai Independen pada saat penilaian dilakukan.

- 10.8. Bahwa oleh karena hal tersebut, perlu untuk dicermati bahwa tujuan Turut Tergugat melakukan lelang eksekusi jaminan *a quo* adalah agar kewajiban Para Penggugat dapat segera terselesaikan sehingga tidak mungkin Turut Tergugat I memiliki kehendak menetapkan nilai limit rendah mengingat bahwa Hutang Debitur jumlahnya masih sangat besar.
11. Bahwa Turut Tergugat I juga menolak keyakinan Para Tergugat pada butir 24 yang didasari Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 750/K/Pdt/2012 dan Putusan Mahkamah Agung No. 1908 K/Pdt/2014 yang mengutip bahwa Hakim menyatakan pelelangan tidak sesuai dengan prosedur.....”
12. Bahwa Para Penggugat jelas mengada-ngada dan tidak berdasar menggunakan Yurisprudensi tersebut untuk perkara *a quo* karena pokok perkara jauh berbeda dan Para Tergugat juga salah menarik kesimpulan dari putusan tersebut.
13. Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 750/K/Pdt/2012, dalam pertimbangan hukumnya menyatakan pembeli dalam lelang adalah PIHAK yang harus dilindungi haknya sebagai pembeli beritikad baik, sedangkan Bank selaku pemegang Hak Tanggungan dapat melaksanakan haknya berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan.
14. Sedangkan Putusan Mahkamah Agung No. 1908 K/Pdt/2014, dalam pertimbangannya juga tidak relevan jika dikaitkan dengan perkara *a quo* karena kondisi kasusnya adalah berbeda.
15. Bahwa Turut Tergugat I juga menolak dalil Para Penggugat yang semakin mengada-ngada dan tidak jelas terkait dengan halaman 10 butir 25 yang mana menyatakan harus ada serah terima dari Turut Tergugat kepada Tergugat I selaku pemenang lelang.
16. Bahwa konsep jual beli dalam lelang hak tanggungan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jelas mengatur adanya Kutipan Risalah Lelang sebagai alas hak bagi Pembeli/Pemenang lelang untuk memiliki objek lelang tersebut.

Halaman 47 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

17. Bahwa dasar hukum yang digunakan Para Penggugat lagi-lagi tidak sesuai dan terlalu mengada-ada, yang seharusnya dilakukan Para Penggugat adalah menaati janji pengosongan yang telah diatur didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, tanpa harus diminta Oleh Tergugat I ataupun Turut Tergugat I. Namun faktanya Para Penggugat tidak mau melaksanakan hal tersebut.
18. Bahwa dalam butir 26 sampai dengan 28 Gugatannya Para Penggugat tidak mampu menjelaskan Perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Para Turut Tergugat sehingga hanya menyebutkan dasar hukum dan uraian teori mengenai perbuatan melawan hukumnya saja tanpa fakta yang jelas sehingga dalil Gugatan tersebut tidak seharusnya dipertimbangkan.
19. Bahwa Turut Tergugat I menolak Gugatan Para Penggugat mengenai Kerugian Materiil sebesar Rp 3.500.000.000,- (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) Bahwa tidak disebutkan dasar dan perincian adanya kerugian di dalam posita gugatan Para Penggugat, sehingga tidak jelas dan tidak berdasar adanya tuntutan tersebut.
20. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.550 K/SIP/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang berbunyi sebagai berikut :

“PETITUM tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian – kerugian yang dituntut.”

Atas dasar uraian-uraian di atas, bersama ini Turut Tergugat I mohon Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutus perkara sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Turut Tergugat I
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena *Nebis in Idem*
3. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena Persona Standi In Judicio
4. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena tidak jelas atau kabur (*Obscu*
5. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena Gugatan Kurang Pihak

DALAM PROVISI :

Halaman 48 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak seluruh tuntutan Provisi Penggugat

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Turut Tergugat I adalah tergugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah penggugat yang tidak beritikad baik;
4. Memerintahkan Para Penggugat mengosongkan objek *a quo*;
5. Menyatakan sah demi hukum pelaksanaan lelang tanggal 22 Oktober 2019 terhadap objek *a quo*;
6. Menyatakan menolak penebusan kembali objek *a quo*;
7. Menyatakan menolak penyerahan kembali Sertifikat objek *a quo* dan balik nama kepada Penggugat I;
8. Menyatakan menolak sita jaminan (*conservatoir beslag*);
9. Menyatakan menolak permohonan ganti rugi Penggugat;
10. Menyatakan menolak permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu;
11. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex a quo et bono*)

Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat II

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Eksepsi Kompetensi Absolut :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 30 halaman 12, yang menyatakan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa dapat Turut Tergugat II jelaskan, bahwa Turut Tergugat II merupakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dhi. menyelenggarakan fungsi antara lain pelayanan

Halaman 49 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan, *Vendureglement* dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Bahwa Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, mengatur bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.
4. Bahwa Pasal 10 dan 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, mengatur sebagai berikut:

Pasal 10:

"Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".

Pasal 11

"Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili".

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil Para Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang jelas merupakan kewenangan PTUN untuk melakukan memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
6. Bahwa ketentuan tersebut telah diikuti oleh pengadilan untuk memutus perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hal tersebut, sesuai dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.Mgt tanggal 14 Januari 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap, antara lain sebagai berikut:

Halaman 50 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

Disclaimer

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



"Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Majelis Hakim berpendapat bahwa Perbuatan Tergugat II dalam melaksanakan lelang merupakan perbuatan Pejabat Pemerintah dan dalam posita gugatan tersebut Penggugat mendalilkan pada pokoknya Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga lelang yang dilaksanakan dalam perkara a quo batal demi hukum, maka perbuatan Tergugat II merupakan sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan atau Pejabat Pemerintahan maka hal tersebut menjadi kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara".

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagai diatas oleh karena dalam perkara a quo yang menjadi Tergugat II adalah Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun dan Turut Tergugat II adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magetan, maka berdasar ketentuan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Pengadilan Negeri Magetan harus menyatakan tidak berwenang mengadili".

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor kiranya dapat memberikan putusan atas eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan Pokok Perkara dengan amar mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang Turut Tergugat II sampaikan, serta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), karena bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Bogor untuk memeriksa perkara a quo.

Eksepsi Gugatan Para Penggugat Keliru Pihak (*Error In Persona*) :

1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mengikutsertakan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo karena Turut Tergugat II melaksanakan lelang atas objek lelang a quo berdasarkan permohonan dari Turut Tergugat I selaku Penjual.



2. Bahwa ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut:

“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual”.

3. Bahwa sesuai ketentuan tersebut, terdapat surat pernyataan dari Turut Tergugat I selaku Penjual, yang antara lain menyatakan bahwa *“PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, bertanggungjawab apabila terhadap agunan tersebut terdapat gugatan perdata maupun pidana”.*
4. Bahwa berkenaan dengan itu, maka Para Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat II sebagai pihak yang digugat pada perkara *a quo*, mengingat Penjual cq. Turut Tergugat I merupakan pihak yang bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Turut Tergugat II terkait pelaksanaan lelang atas objek lelang *a quo*.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

Bahwa sebelum Turut Tergugat II menyampaikan dalil-dalil Jawaban dalam pokok perkara, terlebih dahulu Turut Tergugat II sampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada angka 4 halaman 4 menyebutkan:

“Bahwa meski Penggugat I telah menandatangani perjanjian/Akta Hak Tanggungan atau ikut dilibatkan menjaminkan obyek a quo kepada Turut Tergugat I...”



2. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut mohon agar dianggap sebagai pengakuan dari Para Penggugat.
3. Bahwa lelang eksekusi dalam perkara *a quo*, dilakukan berdasarkan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 27/2016).
4. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya yakni terkait dengan keberatan Para Penggugat terhadap lelang eksekusi atas sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 132/Babakan seluas 900 m² a.n. Ir. Sinta Tjandra Gunawan (objek lelang).

Lelang Yang Dilaksanakan Telah Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Mengenai Lelang

5. Bahwa dapat Turut Tergugat II tegaskan bahwa lelang terhadap objek lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
6. Bahwa kapasitas Turut Tergugat II yang bersinggungan dengan perkara *a quo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Turut Tergugat II selaku pelaksana lelang. Oleh karena itu, pada Jawaban ini Turut Tergugat II akan menguraikan tindakan Turut Tergugat II terkait pelaksanaan lelang yang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. Bahwa lelang yang dilakukan terhadap objek lelang adalah lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan dilaksanakan dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) yang berbunyi:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan



sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

8. Bahwa penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai atau dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila Debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada Kreditur-Kreditur yang lain.
9. Bahwa salah satu klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berbunyi:

"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;*
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan*
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".*

Klausul dalam APHT tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan yang menyebutkan:



“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”

10. Bahwa dengan demikian, maka pemegang Hak Tanggungan pertama (*in casu* PT Bank Negara Indonesia/Turut Tergugat I) mempunyai kewenangan untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitur serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
11. Bahwa ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Lelang jo. Pasal 11 ayat (1) PMK 27/2016 menyebutkan bahwa Penjual yang akan melakukan lelang melalui KPKNL, harus menyampaikan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
12. Bahwa Turut Tergugat I (PT Bank Negara Indonesia selaku Penjual) mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat II melalui Surat Nomor WJK/5/344 tanggal 18 Juli 2019 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT yang dilampirkan dengan dokumen persyaratan lelang.
13. Bahwa setelah menerima surat permohonan dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II menindaklanjuti dengan melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan lelang dimaksud yang kemudian dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas.
14. Bahwa berdasarkan dokumen-dokumen persyaratan lelang berupa:
 - a. Perjanjian Kredit Nomor 2007.004, Nomor 2007.005, dan Nomor 2007.006, ketiganya tertanggal 12 Februari 2007 beserta turutan dan perubahan-perubahannya tanggal 30 Januari 2019;
 - b. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 875/2007 tanggal 2 Mei 2007 dan Peringkat Kedua Nomor 4026/2014 tanggal 12 November 2014;
 - c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 19/2007 tanggal 9 Maret 2007 dan Nomor 139/2014 tanggal 26 Mei 2014;
 - d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui bahwa yang menjadi Debitur adalah PT Bogor Eco Group (PT Bogor Eco Farming, PT Insan Muda Berkarya, dan PT Prima Karsa Teknotama). Dalam Perjanjian Kredit antara Debitur dengan Turut Tergugat I, salah satu objek jaminannya adalah SHM Nomor 132/Babakan seluas 900 m² a.n. Ir. Sinta Tjandra Gunawan, yang kemudian telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Kedua dengan pemegang Hak Tanggungan yakni Turut Tergugat I.

15. Bahwa selain itu, berdasarkan dokumen berupa Surat Peringatan Pertama Nomor PJM/1/757 tanggal 9 November 2017 hal Peringatan Tunggalan Fasilitas Kredit (Somasi), Surat Peringatan Kedua Nomor PJM/1/774 tanggal 17 November 2017 hal Peringatan Tunggalan Fasilitas Kredit (Somasi ke-2), dan Surat Peringatan Ketiga Nomor PJM/1/883 tanggal 13 Desember 2017, diketahui bahwa Debitur/PT Bogor Eco Group telah wanprestasi (tidak melunasi kewajibannya kepada Turut Tergugat I).
16. Bahwa karena dokumen persyaratan lelang yang disampaikan oleh Penjual (dhi Turut Tergugat I) telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, selanjutnya Turut Tergugat II menetapkan jadwal lelang dan memberitahukan jadwal tersebut kepada Penjual (dhi. Turut Tergugat I) melalui Surat Nomor S-4218/WKN.8/KNL03/2019 tanggal 4 September 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) PMK 27/2016.
17. Bahwa terhadap rencana pelelangan juga telah diumumkan oleh Turut Tergugat I (PT Bank Negara Indonesia selaku Penjual) melalui Selebaran tanggal 23 September 2019 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian "Metropolitan" yang terbit tanggal 8 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet melalui alamat <http://www.lelang.go.id>. Selain itu, rencana pelelangan *a quo* juga telah diberitahukan oleh Turut Tergugat I kepada Debitur melalui Surat Nomor WJK/5/468 tanggal 9 September 2019.
18. Bahwa Turut Tergugat I dalam surat permohonan lelangnya mengajukan lelang terhadap 3 (tiga) objek jaminan utang PT Bogor Eco Group yaitu:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 132/Babakan seluas 900 m² a.n. Ir. Sinta Tjandra Gunawan;

Halaman 56 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

- b. Sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 345/Bantarjati seluas 622 m² a.n. Ir. Sinta Tjandra Gunawan;
 - c. Sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 2528/Bantarjati seluas 96 m² a.n. Sinta Tjandra Gunawan.
19. Bahwa lelang atas ketiga objek jaminan utang tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 22 Oktober 2019 dengan hasil lelang objek jaminan yang laku terjual adalah SHM Nomor 132/Babakan seluas 900 m² a.n. Ir. Sinta Tjandra Gunawan dengan Pembeli Lelang Sdr. H. Moch Ruddy Ferdian (Tergugat) dan hasil lelang tersebut dibuatkan berita acara lelang melalui Risalah Lelang Nomor 2061/32/2019 tanggal 22 Oktober 2019.
20. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta hukum tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum **bahwa** lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat II telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, Risalah Lelang Nomor Nomor 2061/32/2019 tanggal 22 Oktober 2019 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide* Pasal 4 PMK 27/2016 dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 Halaman 100 disebutkan bahwa **lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**).
21. Bahwa sebagaimana Turut Tergugat II telah sampaikan pada angka 20 di atas, bahwa pelaksanaan lelang tanggal 22 Oktober 2019 telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak dapat dibatalkan, oleh karena itu, Pembeli Lelang (dhi Tergugat) sebagai Pembeli Lelang yang beriktikad baik harus dilindungi.
22. Bahwa apabila dikaitkan dengan petitum Para Penggugat pada angka 6, 7 dan 8, yang pada pokoknya meminta agar Para Penggugat dapat memiliki kembali objek lelang yang telah dibeli oleh Tergugat dan meminta untuk menyerahkan serta mengosongkan objek lelang, maka dapat Turut Tergugat II sampaikan bahwa permohonan tersebut adalah di luar konteks dari pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat II. Selain itu, hal ini berarti bahwa Para Penggugat telah mengakui bahwa lelang yang dilaksanakan adalah sah dan bahkan bersedia membeli kembali objek lelang dari Pembeli Lelang (dhi. Tergugat) yang seharusnya menjadi upaya perdamaian.

Halaman 57 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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)



23. Bahwa permohonan tersebut dapat diajukan oleh Para Penggugat kepada pihak Tergugat sesuai dengan kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat.

Tanggapan Atas Dalil Para Penggugat Mengenai Objek Lelang Secara Hukum Tidak Dibenarkan untuk Dilelang

24. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 4 halaman 4 yang menyatakan:

"...bahwa secara hukum tidak dibenarkan obyek a quo milik Para Penggugat dilakukan lelang atau penjualan paksa, mengingat obyek a quo adalah harta terpisah dari persekutuan kekayaan PT Bogor Eco Group, karena tidak adanya akta inbreng yang dimaksud Pasal 34 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan terbatas, atau setidaknya obyek a quo bukanlah persekutuan modal dari PT Bogor Eco Group sebagai Debitur."

25. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

26. Bahwa sebagaimana Turut Tergugat II telah sampaikan pada uraian angka 1 dan 2 di atas, Penggugat I (*in casu* Ir. Sinta Tjandra Gunawan/pemilik objek lelang) mengakui telah turut menandatangani perjanjian/Akta Hak Tanggungan atau ikut dilibatkan menjaminkan objek lelang kepada Turut Tergugat I.

27. Bahwa atas hal tersebut, maka yang berlaku adalah ketentuan mengenai penanggungan utang dan pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan.

28. Bahwa terhadap penanggungan utang, Pasal 1820 KUH Perdata menyatakan:

"Penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya."

29. Bahwa UU Hak Tanggungan tidak secara tegas menjelaskan mengenai pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan. Namun demikian, dalam UU Hak Tanggungan terdapat ketentuan dalam pasal dan penjelasan pasal yang menyinggung perihal dapat dilibatkannya pihak ketiga sebagai pemberi Hak Tanggungan.



30. Bahwa ketentuan pasal dan penjelasan pasal dalam UU Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud angka 26 di atas, antara lain/yakni:

a. Pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan

"Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan."

b. Penjelasan Pasal 3 ayat (2)

*"Seringkali terjadi debitor berutang kepada lebih dari satu kreditor, masing-masing didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang kreditor tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan kepada semua kreditor dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, **sedangkan dalam hubungannya dengan debitor dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitor sendiri yang memberinya**, mereka menunjuk salah satu kreditor yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan."*

31. Bahwa dari uraian angka 27 di atas, dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya lain, baik yang telah ada maupun akan ada, di mana pemberi Hak Tanggungannya adalah pemilik hak atas tanah. Dalam hal pemilik hak atas tanah (sebagai pemberi Hak Tanggungan) bukanlah Debitur itu sendiri, maka pihak ketiga pemilik hak atas tanah, dapat menjadi pemberi HakTanggungan bagi Debitur tersebut.

32. Bahwa berdasarkan APHT Nomor 19/2007 tanggal 9 Maret 2007 dan Nomor 139/2014 tanggal 26 Mei 2014, diketahui bahwa Penggugat I (selaku pemilik jaminan yang dilelang) melalui Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak



Tanggungan Nomor 32 tanggal 12 Februari 2007 dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 22 tanggal 29 April 2014, telah menjadi pemberi Hak Tanggungan atas objek jaminan tersebut.

33. Bahwa dengan demikian, dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa objek lelang secara hukum tidak dibenarkan untuk dilelang, terbukti merupakan dalil yang sangat keliru, mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

Tanggapan Atas Dalil Para Penggugat Yang Terkait Dengan Nilai limit

34. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 20 yang pada intinya menyatakan bahwa penetapan Nilai Limit atas objek lelang tidak berdasarkan dari hasil penilai independen.
35. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 jo. Pasal 43 ayat (2) PMK 27/2016, yang bertanggung jawab terhadap penetapan Nilai Limit adalah Penjual. Selain itu, Pasal 44 ayat (4) PMK 27/2016 juga telah menegaskan bahwa penetapan Nilai Limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL.
36. Bahwa sesuai Pasal 45 huruf b PMK 27/2016 dinyatakan bahwa dalam hal lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), penetapan Nilai Limit oleh Penjual harus berdasarkan penilaian dari Penilai.
37. Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor WJK/5/346/R dari Turut Tergugat I, Nilai Limit yang disampaikan adalah sesuai dengan laporan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ayon Suherman dan Rekan dengan Nomor Laporan 00126/2.0028-02/PI/07/0337/1/VI/2019 tanggal 20 Juni 2019.
38. Bahwa berdasarkan uraian Turut Tergugat II pada angka 31 s.d. 34, dapat diketahui bahwa Nilai Limit lelang yang ditetapkan oleh Penjual (dhi. Turut Tergugat I) adalah berdasarkan atas penilaian dari Penilai independent, sehingga telah sesuai dengan ketentuan PMK 27/2016. Oleh karena itu, terbukti dalil Para Penggugat yang menyatakan penetapan Nilai Limit atas objek lelang tidak berdasarkan dari hasil penilai independen, adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada dan tidak berdasar hukum.
39. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat II juga menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 26 halaman 10 yang menyatakan bahwa Turut



Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan penjualan lelang di bawah Nilai Limit.

40. Bahwa perlu Turut Tergugat II tegaskan kembali bahwa penentuan Nilai Limit lelang dan penilaian harga objek lelang merupakan kewenangan mutlak Penjual (dhi. Turut Tergugat I), dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam PMK Nomor 27/2016 yang mengatur sebagai berikut:

- Ketentuan Pasal 1 angka 28, bahwa nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
- Ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf e, bahwa yang bertanggung jawab dalam menetapkan nilai limit adalah Penjual;
- Ketentuan Pasal 43 ayat (2), bahwa penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual; dan
- Ketentuan Pasal 44 ayat (4), bahwa penetapan nilai limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL.
- Ketentuan Pasal 50 ayat (5), bahwa KPKNL tidak berwenang untuk melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

41. Bahwa oleh karena itu, sesuai uraian pada angka 35 s.d. 37 di atas, penetapan Nilai Limit merupakan tanggung jawab Penjual (dhi. Turut Tergugat I) dan bukan merupakan tanggung jawab Turut Tergugat II/KPKNL.

42. Bahwa dengan demikian, dalil Para Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan pelelangan dengan nilai di bawah Nilai Limit, haruslah ditolak oleh Majelis Hakim.

Turut Tergugat II Menolak Tuntutan Ganti Rugi Yang Diminta Para Penggugat

43. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil petitum Para Penggugat yang meminta agar Para Penggugat secara tanggung rentang membayar kerugian sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah).

44. Bahwa Penggugat dalam mengajukan tuntutan ganti rugi tanpa didukung suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa ;

“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.

45. Bahwa proses dan tata cara pelaksanaan pelelangan atas objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perbuatan Turut Tergugat II tersebut telah sah secara hukum, sehingga tidak sepatutnya apabila Turut Tergugat II dituntut membayar ganti rugi mengingat pelaksanaan lelang tersebut merupakan pelaksanaan dari kewajiban tugas dan wewenang yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

46. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Turut Tergugat II apabila dikabulkan, akan sangat membebani Keuangan Negara padahal terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II pada saat melaksanakan pelelangan atas Objek Sengketa.

Turut Tergugat II Menolak Tuntutan Para Penggugat Yang Menyatakan Putusan Perkara *a quo* Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu Meskipun Ada Verzet, Banding, Maupun Kasasi

47. Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan

Halaman 62 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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)



Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

48. Bahwa dalam perkara *a quo*, Para Penggugat tidak menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa dan dengan demikian jelas bahwa tanpa disertainya pemberian jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan objek sengketa tersebut, maka pelaksanaan putusan serta merta tidak boleh dijalankan.

Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Para Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Turut Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat II atas permintaan Turut Tergugat I adalah sah dan berdasarkan hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian yang dimohonkan Para Penggugat;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Jawaban dan Eksepsi Turut Tergugat III



DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat III;
2. Bahwa, gugatan perkara ini adalah murni perkara perdata (Wanprestasi) yang mana tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat III, dan tidak ada perbuatan melawan hukum dari Turut Tergugat III, sehingga Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini *berkenan untuk mengambil sikap dan memutus mengeluarkan Turut Tergugat III sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini*, karena pada prinsipnya Turut Tergugat III sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keputusan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah , yang mana pada akhirnya akan taat dan patuh pada produk lembaga Yudikatif, yang telah memenuhi persyaratan administratif dan prosedural berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, *dengan atau tanpa turut terlibat dalam pemeriksaan perkara ini, karena fungsi Turut Tergugat III sebagai Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Administrasi Pertanahan.*
3. **Bahwa Gugatan Penggugat Obscur Libel (Gugatan Kabur).**

Bahwa apabila melihat pokok permasalahan dalam gugatan penggugat tersebut apabila diteliti bukan kategori tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tetapi merupakan hutang piutang yaitu seseorang yang ingkar janji (wanprestasi), sehingga dengan demikian gugatan Penggugat *Obscur Libel (Gugatan Kabur).*

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala apa yang didalilkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah



didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya.

2. Bahwa dari obyek sengketa tersebut telah dikeluarkannya Risalah Lelang terhadap sertipikat Hak Milik No.132/Babakan, kemudian dilanjutkan dengan proses peralihan hak ke atas nama H. MOCH. RUDDY FERDIAN, berdasarkan proses Lelang dan Kutipan Rislah Lelang No.2061/32/2019 tanggal 05 November 2019.

Bahwa sesuai bukti peralihan hak melalui lelang bukti peralih sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, haruslah dibuktikan dengan suatu bukti peralihan hak. Dalam bukti peralihan hak melalui lelang tersebut dituangkan dalam suatu Risalah Lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 32 :

“Risalah Lelang adalah Berita Acara pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan Akta Otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.”

Bahwa berdasarkan pengertian tersebut, Risalah Lelang merupakan termasuk Akta Otentik yang dibuat dihadapan Pejabat, karena memenuhi syarat formal dan syarat materiil suatu akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat. Adapun yang dimaksud dengan Syarat formil adalah : dibuat dihadapan pejabat yang berwenang menurut Undang-Undang, yaitu Pejabat Lelang berdasarkan Pasal 58 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.03/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sedangkan Syarat Materiil adalah Risalah Lelang memuat keterangan kesepakatan para pihak antara penjual dan pembeli lelang, isi keterangan perbuatan hukum (*rechthandeling*) yang bersegi dua berupa jual beli melalui lelang atau mengenai hubungan hukum (*rechtbetrekking*) anantara penjual dan pembeli lelang dan pembuatan akta sengaja dimaksud sebagai bukti. Risalah Lelang merupakan bukti yang sempurna tentang adanya pelaksanaan Lelang.

Risalah lelang dapat digunakan sebagai akta jual beli yang sah dalam suatu pelelangan, karena Risalah Lelang sebagai akta jual beli yang sah, maka Risalah lelang dapat dipakai untuk balik nama seperti yang tertuang dalam Pasal 41 Jo. Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997



tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan : ***“Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan Lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.”***

Setelah terjadinya suatu lelang yang dilakukan pada Kantor lelang, maka pemenang lelang berhak mendapat risalah lelang sebagai bukti peralihan hak atas tanah tersebut. Pemenang Lelang wajib mendaftarkan tanah yang dimenangkannya kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan Pendaftaran atas peralihan hak tersebut, sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan :

- “(1). Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang terdaftar.***
- (2). Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.”***

Risalah Lelang juga merupakan salah satu bentuk perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak, sehingga persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak dan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata.

3. Bahwa, untuk memperjelas Jawaban Turut Tergugat III sesuai kewenangan administratif di bidang pertanahan, selanjutnya disampaikan kronologis / riwayat tanah dari Buku Tanah Hak Milik No. 132/Babakan :
- a. Bahwa Hak Milik No. 132/Babakan, Surat Ukur No. 268/1997 tanggal 23/05/1997, Luas 900 M², terbit tanggal 23 Juli 1997, semula tercatat atas nama NICO LEONARDI, merupakan Penggantian Sertipikat M.278/Bantarjati;
 - b. Bahwa tanggal 05/06/2001 dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) an. PT. Bank PAN Indonesia Tbk (PT Bank PANIN Tbk) berdasarkan Akta No. 149/2001 tanggal 17/05/2001 dibuat oleh Ny. Natalia Lini Handayani, S.H. selaku PPAT Wilayah Kotamadya Bogor;
 - c. Bahwa pada tanggal 05/05/2005, dicatat Roya berdasarkan Surat Roya No. 861/B06/EXT/05 tanggal 17/03/2005 dari PT Bank PAN Indonesia Tbk (PT Bank PANIN Tbk);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa pada tanggal 05/05/2005, dicatat peralihan Jual-Beli ke Nyonya Ir. Sinta Tjandra Gunawan, berdasarkan Akta Jual Beli No.67/2005 tanggal 08/04/2005 yang dibuat oleh Masnah Sari, S.H. selaku PPAT;
- e. Bahwa pada tanggal 11/05/2005, dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) an. PT. Bank Niaga Tbk. berdasarkan APHT No. 75/2005 tanggal 12/04/2005 yang dibuat oleh Masnah Sari, S.H. selaku PPAT;
- f. Bahwa pada tanggal 26/04/2007, dicatat Roya berdasarkan Surat Roya No. 033/SK&LD/COMM/JABAR/BDG/07 tanggal 21/02/2007 dari PT Bank Niaga Tbk.;
- g. Bahwa pada tanggal 02/05/2007, dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) an. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. berdasarkan APHT No. 19/2007 tanggal 09/03/2007 yang dibuat oleh Yuyun Yunia, S.H. selaku PPAT;
- h. Bahwa pada tanggal 12/11/2014, dibebankan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) an. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. berdasarkan APHT No. 139/2014 tanggal 26/05/2014 yang dibuat oleh Masnah Sari, S.H. selaku PPAT;
- i. Bahwa pada tanggal 30/04/2018, diterbitkan SKPT No. 246/2018 tanggal 30/04/2018, berdasarkan Surat dari KPKNL Bogor No.S-1336/WKN.08/KNL.03/2018;
- j. Bahwa pada tanggal 05/07/2018, diblokir berdasarkan permohonan dari Ir.Sinta Tjandra Gunawan;
- k. Bahwa pada tanggal 14/10/2019, diterbitkan SKPT No. 731/2019 tanggal 14/10/2019, berdasarkan Surat dari KPKNL Bogor No.S-419/WKN.08/KNL.03/2019;
- l. Bahwa pada tanggal 18/11/2019, dicatat Roya berdasarkan Surat Roya No. WJK/5-1/296 tanggal 07/11/2019 dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk;
- m. Bahwa pada tanggal 09/12/2019, dicatat Lelang dengan Pembeli H. Moch. Ruddy Ferdian berdasarkan Akta Kutipan Risalah Lelang No.2061/32/2019 tanggal 22/10/2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bogor;

Halaman 67 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

n. Bahwa pada tanggal 10/01/2020, diterbitkan SKPT No. 16/2020 tanggal 10/01/2020, berdasarkan Surat permohonan dari Ir. Sinta Tjandra Gunawan.

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tidak terdapat adanya Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum;

Berkenaan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan berdasarkan Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya, berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat III, untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya gugatan Penggugat untuk tidak diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, dengan mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 24 Maret 2021 Nomor 63/Pdt.G/2020PN.Bgr. yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak diterima

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.579.000,00 (Tiga juta lima ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah);

Halaman 68 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Putusan tersebut, Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Plh Panitera Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 1 April 2021 agar perkara mereka yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor, tanggal 24 Maret 2021 Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.Bgr., untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang bahwa risalah pemberitahuan pernyataan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada :

- Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 April 2021 ;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 April 2021 ;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 9 April 2021 ;
- Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 8 April 2021 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 4 Mei 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 4 Mei 2021, selanjutnya memori Banding tersebut telah disampaikan secara patut dan seksama kepada :

- Terbanding semula Tergugat pada tanggal 5 Mei 2021 ;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 5 Mei 2021 ;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 5 Mei 2021 ;
- Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 5 Mei 2021 ;

Menimbang, bahwa telah membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.Bgr. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor tersebut, bahwa telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung secara patut dan seksama yaitu masing-masing kepada :

Halaman 69 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

- Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 27 April 2021;
- Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 April 2021 ;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 April 2021 ;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 9 April 2021 ;
- Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 8 April 2021 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa dalam Memori Banding yang disampaikan, Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyampaikan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa, mengenai pertimbangan tentang Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, pada pokoknya Pembanding sependapat dengan pertimbangan hukum yang dirumuskan oleh Judex Factie. Karena Pembanding III (Penggugat III) dan Pembanding IV (Penggugat IV) sebagai anak dari pasangan pernikahan Pembanding I dan Pembanding II, juga mempunyai kepentingan hukum atas tanah dan bangunan milik orang tua Pembanding III dan IV (Penggugat III dan IV) yang akan dimohon untuk dikosongkan oleh Pengadilan Negeri Bogor atas permintaan Tergugat I (Terbanding I) sebagai pemenang Lelang berdasarkan Kutipan Akta Risalah Lelang No. 2061/32/2019 tanggal 22 Oktober 2019.
2. Bahwa, Para Pembanding juga sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis hakim tentang dalil eksepsi ke-2 sampai dengan eksepsi ke 5 Tergugat (Terbanding), karena eksepsi-eksepsi tersebut sudah masuk dalam Pokok Perkara, maka eksepsi-eksepsi tersebut akan dipertimbangkan di dalam pokok perkara. Oleh karena itu, maka dalil-dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat (Terbanding I) maupun yang diajukan oleh Para

Halaman 70 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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)



Turut Tergugat (kini Para Terbanding) sudah selayaknya bila dipertimbangkan dalam pokok perkara.

3. Bahwa, dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor telah mengidentifikasi ada dua macam penilai asset atas obyek perkara, yaitu tanah dan bangunan rumah tinggal beserta pelengkap dengan luas tanah 900 M² dan luas bangunan \pm 515 M² yang terletak di Perumahan Taman Kencana Jalan Guntur No. 19 RT 003 / RW 003 Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor, yang pertama penilaian berdasarkan harga pasar yaitu Rp. 8.276.600.000,00 (Delapan milyar dua ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) sedangkan yang kedua penilaian berdasarkan harga likuiditas yaitu Rp. 5.400.500.000,00 (Lima milyar empat ratus juta lima ratus ribu rupiah). Identifikasi mengenai perbedaan penilaian asset tersebut adalah sesuai dengan fakta yang menjadi dasar bagi Pembanding untuk mengajukan gugatan ini. Pilihan untuk mengambil dan menggunakan salah satu dari kedua penilaian tersebut, untuk membenarkan tindakannya harus menggunakan dasar filosofis keadilan bukan hanya menggunakan dasar filosofis ekonomi atau dunia investasi.

4. Bahwa, kami Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Negeri Bogor yang hanya menggunakan penilaian atas dasar filosofis ekonomi atau dunia investasi dalam menentukan pilihan tersebut di atas. Mengapa demikian, karena pilihan tersebut **mengabaikan sisi keadilan** dari pihak kami Para Pembanding yang sejak semula ingin menyelesaikan kredit kami yang menurut pihak Turut Tergugat I sudah masuk dalam kategori macet.

Contoh dari pengabaian sisi keadilan yang dikemukakan oleh Judex Factie adalah pertimbangan hukum yang dituangkan dalam putusan halaman 81 alinea dua yang menyatakan bahwa :

"Di dalam dunia ekonomi atau investasi, likuiditas pasar mengacu pada seberapa cepat suatu asset dapat dijual, tanpa mengubah harga nya terlalu banyak atau menimbulkan biaya tinggi".

5. Bahwa, *statement* pada point 4 tersebut menunjukkan sikap Judex Factie yang mengabaikan sisi keadilan yang dirasakan oleh Para Pembanding (Para Penggugat) yang berpegang pada harga pasar. Dalam mekanisme penjualan lelang, harga pertama yang ditawarkan itu adalah harga pasar,



kemudian kalau ternyata dalam proses lelang itu tidak ada peminat maka harga pasar diturunkan menjadi harga yang lebih rendah dari pada harga pasar. Kemudian harga terakhir yang dijadikan dasar untuk menerima pembeli lelang yang penawarannya tertinggi harga yang diajukan oleh peserta lelang, maka harga terakhir inilah yang dijadikan limit harga **lelang**. Oleh karena itu, proses mekanisme lelang ini bisa terjadi lebih dari satu kali pelelangan atau pelelangan berulang.

6. Bahwa, dalam kasus pelelangan asset milik Pembanding yang menjadi jaminan kredit macet ini, proses lelangnya hanya dilakukan satu kali, pesertanya hanya ada satu pihak peserta lelang, harganya sudah ditentukan oleh penyelenggaraan lelang berdasarkan usulan dari pemohon lelang. Pemilik jaminan tidak diundang untuk hadir atau ikut sertakan dalam proses pelaksanaan lelang. Jadi di mana letak sisi keadilannya bagi Pembanding selaku pemilik asset yang ingin menjual assetnya secara lebih adil bagi Pemilik Aset ? Pengadilan sebagai Lembaga yang diberi wewenang untuk menyelenggarakan keadilan, faktanya dalam kasus ini Pengadilan Negeri Bogor sama sekali tidak melaksanakan tugas dan wewenangnya sebagai Lembaga Pemberi Keadilan.
7. Bahwa, kami Para Pembanding juga tidak sependapat dengan pertimbangan Hukum *Judex Factie* pada halaman 84 alinea satu yang menyatakan bahwa : “Tergugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi”. Apa parameternya atau dasar argumentasi hukumnya untuk menyatakan bahwa Tergugat benar merupakan pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi...? Karena sampai kini tidak ada definisi dan kriteria resmi tentang frase “Pembeli Beritikad Baik” di dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang ada
8. Bahwa, di dalam Literatur dan peraturan dalam penelitian yang dilakukan oleh (Lembaga Kajian dan Advokasi Untuk Independensi Peradilan (LeIP) tentang “ Penjelasan Hukum : Pembeli beritikad Baik dalam sengketa Perdata berobyek tanah”, tidak memberikan uraian penjelasan secara khusus mengenai perkara pelelangan. Putusan-putusan Hakim cenderung melindungi posisi Pembeli Lelang, dengan alasan pembelian telah dilakukan melalui lembaga resmi. Namun, terdapat pengecualian yang sangat luar biasa, seperti apabila terjadi penyalahgunaan keadaan oleh Penjual dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli lelang. Dalam kasus pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang terjadi di Kantor Balai Lelang Bogor tanggal 22 Oktober 2019, benar telah terjadi penyalah-gunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) oleh Penjual (IC. Turut Tergugat I) dan Pembeli (Tergugat).

9. Bahwa, Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) bisa terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya. Dalam kasus pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang terjadi di Kantor Balai Lelang Bogor tanggal 22 Oktober 2019, Turut Tergugat I mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa Pembanding (semula Para Penggugat) berada dalam keadaan tidak bisa berbuat apa-apa atas Tindakan Turut tergugat I menyampaikan harga likuiditas asset obyek lelang kepada Turut Tergugat II untuk melakukan proses pelaksanaan lelang tanggal 22 Oktober 2019 yang dimenangkan oleh Tergugat (H. Moch. Ruddy Ferdian). Padahal harga pasar asset obyek tanah dan bangunan milik Pembanding tersebut berada jauh di atas harga likuiditas yang ditentukan secara sepihak oleh Turut Tergugat I.

10. Bahwa, dalam kasus pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang terjadi di Kantor Balai Lelang Bogor, tanggal 22 Oktober 2019, Tergugat sebagai pemenang lelang bukan termasuk pembeli yang beritikad baik melainkan pembeli yang memanfaatkan kesempatan atau keadaan di mana Pembanding (Penggugat asal) tidak bisa berbuat apa-apa atas Tindakan Turut tergugat I menyampaikan permohonan lelang asset jaminan milik Pembanding dengan harga likuiditas asset obyek lelang kepada Turut Tergugat II, untuk melakukan proses pelelangan dengan harga lelang yang sangat sangat rendah.

Tergugat telah mengetahui bahwa harga asset obyek lelang yang ditawarkan oleh Turut Tergugat II adalah sangat sangat murah, jauh di bawah harga pasar sebesar Rp. 8.276.600.000,00 (Delapan milyar dua ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) yaitu Rp. 5.400.500.000,00 (Lima milyar empat ratus juta lima ratus ribu rupiah). Tergugat juga mengetahui bahwa

Halaman 73 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

peserta lelang yang turut dalam pelaksanaan lelang tanggal 22 Oktober 2019 saat itu hanya ada peserta lelang tunggal, tidak ada peserta lelang lain yang ikut serta. Oleh karena itu Tergugat sangat yakin bahwa dirinyalah yang berhak menjadi pemenang lelang dan berhak mendapatkan asset tanah dan bangunan yang terletak di di Perumahan Taman Kencana Jalan Guntur No. 19 RT 003 / RW 003, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor.

11. Bahwa, mengingat tugas Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri adalah *Judex Factie*, yang berwenang memeriksa fakta dan bukti dari suatu perkara. *Judek Facti* memeriksa bukti-bukti dari suatu perkara dan menentukan fakta-fakta dari perkara tersebut artinya Pengadilan Tinggi memeriksa ulang bukti-bukti dan fakta yang ada, maka kami sebagai Para Pembanding memohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung melaksanakan fungsi dan perannya yaitu mengadakan pemeriksaan ulang terhadap perkara yang diajukan banding ini, dengan mengadili sendiri dan memberikan kesempatan kepada Para Pembanding untuk dapat membeli kembali objek perkara a quo sebagaimana keinginan Para Pembanding baik dalam gugatannya ataupun pada saat sesi mediasi persidangan pada tanggal, 16 September 2020. (Vide : Bukti P-26).

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, Para Pembanding mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara banding ini, berkenan memberikan putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima permohonan banding yang diajukan Para Pembanding.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 24 Maret 2021 Nomor : 63/Pdt.G/2020/PN.Bgr .

Halaman 74 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

Mengadili Sendiri

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik.
3. Menyatakan sah demi hukum semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat dalam Perkara ini.
4. Menyatakan demi hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum apa pun untuk diberlakukan, Ha katas tanah yang timbul atas nama Tergugat, atas Pelaksanaan Lelang pada hari Selasa tanggal 22 Oktober 2019 berdasarkan Kutipan Akta risalah Lelang Nomor : 2061/32/2019 dari Kantor Turut Tergugat II.
5. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) adalah sah dan berharga terhadap obyek sengketa / milik para penggugat (Pembanding) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 132 / Babakan tanggal 23 Juli 1997 Luas 900 M² atas nama Ir. Sinta Tjandra Gunawan atau Penggugat I Dengan batas batas tanah sebagai berikut :
U t a r a : Milik Tahlan Wijaya Karnadi / Hj. Siti Aminah Thoriq
Selatan : Jalan Raya Guntur
T i m u r : Milik Franz Tshai
B a r a t : Milik Harry Mangkuto
6. Memerintahkan Tergugat menerima Penebusan Kembali obyek aquo, dengan dasar Penjualan Lelang pada tanggal 22 Oktober 2019 Berdasarkan Kutipan Akta Risalah Lelang Nomor : 2061/32/2019 tanggal 22 Oktober 2019 pada Kantor Turut Tergugat II , sebesar Nilai Jual Lelang obyek aquo senilai Rp 5.894.000.000 (Lima milyar delapan ratus Sembilan puluh empat juta rupiah).
7. Memerintahkan Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 132/Babakan Tanggal 23 Juli 1997, Luas 900 M² atas nama Ir. Sinta Tjandra Gunawan atau Penggugat I dan melakukan balik baik nama kepada Penggugat I.
8. Memerintahkan Tergugat dan atau pihak manapun untuk mengosongkan obyek aquo Sertifikat Hak Milik Nomor : 132 / Babakan Tanggal 23 Juli

Halaman 75 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

1997, Luas 900 M2 atas nama Ir. Sinta Tjandra Gunawan atau Penggugat I dengan batas tanah sebagai berikut :

U t a r a : Milik Tahlan Wijaya Karnadi / Hj. Siti Aminah Thoriq

Selatan : Jalan Raya Guntur

T i m u r : Milik Franz Tshai

B a r a t : Milik Harry Mangkuto

9. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III secara tanggung renteng (Bersama sama), membayar kerugian Penggugat sebesar Rp. 3.500.000.000,- (Tiga milyar lima ratus juta rupiah).

10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada *verzet*, *Banding*, *Kasasi* atau Upaya hukum lainnya.

11. Menghukum Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

12. Menghukum para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

atau

Apa bila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat maupun Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat, tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mempelajari secara seksama atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.Bgr, tanggal 24 Maret 2021 beserta berkas perkara, serta memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI.

DALAMA EKSEPSI

Halaman 76 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa pokok perkara ini, terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang adanya eksepsi yang diajukan baik oleh pihak Tergugat,

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat :

1. Gugatan *Error In Persona* Karena Penggugat III dan Penggugat IV tidak memiliki *legal standing* sebagai Penggugat;
2. Gugatan Kurang Pihak/*Error in Persona* dengan kualifikasi *exceptio plurium litis consortium* ;
3. Gugatan *Error In Persona* karena Salah Sasaran Pihak yang Dijadikan Tergugat ;
4. Gugatan Bagian Petitum Kabur/Tidak Jelas karena terdapat ketidaksesuaian satu sama lain (*Obscuur Libel*);
5. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya Membuat Perhitungan Nilai Tuntutan Ganti Rugi Tidak Didasari Dengan Dasar Perincian Yang Jelas (*Obscure Libel*);

Eksepsi Turut tergugat I

1. Eksepsi Kompetensi Absolut ;
2. Eksepsi Nebis In Idem ;
3. Eksepsi Persona Standi In Judicio ;
4. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscuur Libel*) ;
5. Eksepsi Kurang Pihak ;

Eksepsi Turut Tergugat II ;

1. Eksepsi Kompetensi Absolut ;
2. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Keliru Pihak (*Error In Persona*) ;

Eksepsi Turut Tergugat III ;

1. Bahwa, gugatan perkara ini adalah murni perkara perdata (Wanprestasi) yang mana tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat III, dan tidak ada perbuatan melawan hukum dari Turut Tergugat III, sehingga

Halaman 77 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk mengambil sikap dan memutus mengeluarkan Turut Tergugat III sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini,

2. Bahwa Gugatan Penggugat *Obscur Libel* (Gugatan Kabur).

Menimbang, bahwa berhubung salah satu point eksepsi yang diajukan Para Turut Terbanding/semula Para Turut Tergugat, khususnya Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I dan Eksepsi dari Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II masing-masing pada point pertama mengajukan eksepsi mengenai Kompetensi Absolut, yang menyatakan sebagai berikut :

Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I :

- Bahwa Akta Risalah Lelang yang dimaksud oleh Penggugat di dalam Petitumnya tersebut dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang mana berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
- Bahwa Akta Risalah Lelang tersebut dikeluarkan oleh Turut Tergugat II sebagaimana kewenangannya sebagai penyelenggara tugas dan fungsi pemerintahan untuk melaksanakan lelang berdasarkan Peraturan yang berlaku.
- Bahwa dalam hal ini Pengadilan Negeri bukan pihak yang berwenang untuk pembatalan lelang dikarenakan Risalah Lelang merupakan keputusan pejabat tata usaha Negara yang merupakan kewenangan PTUN untuk mengadili.

Turut Tergugat II pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa dapat Turut Tergugat II jelaskan, bahwa Turut Tergugat II merupakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dhi. menyelenggarakan fungsi antara lain pelayanan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan, *Vendureglement* dan Peraturan

Halaman 78 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- Bahwa Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, mengatur bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara;

Menimbang sesuai dengan ketentuan Pasal Pasal 136 HIR, maka atas Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut tersebut Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dan memutus mengenai Eksepsi tersebut dalam Putusan Sela Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Bgr tanggal 18 Nopember 2020, yang Amar Putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai kompetensi absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bogor berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan Para Pihak untuk melanjutkan perkara ini;
4. Menangguhkan penghitungan dan pembebanan biaya perkara sampai dengan adanya putusan akhir;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan dan mengenai pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Tingkat Pertama mengenai Eksepsi tersebut, dihubungkan dengan surat-surat bukti kedua belah pihak, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut akan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding sehingga Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.Bgr. tanggal 24 Maret 2021 sepanjang mengenai eksepsi dari Para Terbanding/semula Para Tergugat dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa sebagaimana disampaikan dalam memori banding dari Para Peembanding semula Para Penggugat, yang menjadi pokok

Halaman 79 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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

permasalahan dalam perkara ini adalah sebagaimana tersebut dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang merupakan rangkuman atas fakta hukum yang ditentukan dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah berupa tanah dan bangunan terletak di Jalan Guntur Nomor 19, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 132/ Babakan Luas 900 M2 ,yang awalnya atas nama Penggugat I Ir. Shinta Tjandra Gunawan, dan asset yang merupakan hak Tanggungan PT.Eco Grup telah dijual Lelang oleh Turut Tergugat I melalui Turut Tergugat II untuk pelunasan hutangnya kepada Turut tergugat I, yang mana Tergugat adalah sebagai Pemenang Lelang objek tanah dan rumah tersebut sehingga telah beralih atas nama Tergugat H. Moch. Ruddy Ferdian dan Penggugat merasa harga jual atas obyek rumah aquo adalah tidak sesuai dengan harga pasar yang semestinya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa objek *a quo* berasal dari Hak Tanggungan PT. Bogor Eco Grup selaku Kreditur dan Penggugat telah menandatangani perjanjian/AKTA HAK TANGGUNGAN terhadap objek *a quo*(pengakuan di dalam Gugatan Penggugat);
2. Bahwa Penggugat I adalah sebagai Penjamin atas kredit PT.Bogor Eco grup Farming(pengakuan didalam replik penggugat);
3. Bahwa terhadap Objek Aquo telah dilelang oleh Turut Tergugat I melalui Turut Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat(pengakuan didalam gugatan Penggugat);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai

1. Apakah Tergugat berhak atas obyek *a quo* karena proses lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II atas permintaan Turut Tergugat I telah memenuhi persyaratan sesuai Undang-undang yang berlaku?
2. Apakah Tergugat, Turut Tergugat I,Turut Tergugat II,Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ?

Halaman 80 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, ternyata bahwa isi/pokok dari memori banding tersebut adalah merupakan pengulangan materi yang telah disampaikan pada gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat terdahulu dan tidak ada hal-hal baru yang prinsipil, dengan memperhatikan dan meneliti surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara ini, serta pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara ini, terutama tersebut pada halaman 77 sampai dengan halaman 84, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II atas obyek sengketa, sudah benar dan procedural sehingga telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku yaitu adanya tahapan-tahapan yang harus dilakukan sebelum, selama dan setelah dilakukan proses pelelangan obyek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa hal ini dapat dilihat sebagaimana tersebut dalam surat-surat bukti terlampir dalam berkas perkara ini, yaitu mengenai dasar hukum dilakukannya lelang atas obyek sengketa, diterbitkan surat-surat peringatan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat, pemberitahuan akan dilakukannya lelang baik melalui media masa maupun pemberitahuan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat, penentuan nilai lelang obyek sengketa, proses pelaksanaan lelang sampai peringatan/somasi untuk pengosongan obyek sengketa dari pemenang lelang (dalam hal ini Terbanding/semula Tergugat) kepada Para Pembanding/semula Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut akan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding sehingga Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.Bgr., tanggal 24 Maret 2021 mengenai pokok perkara ini dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM REKONPENSI

Halaman 81 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.

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 dalam perkara ini Terbanding semula Tergugat selain menyampaikan Eksepsi dan jawaban atas pokok perkara, juga telah mengajukan Rekonsensi, yang pada pokoknya adalah bahwa : Para Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak bisanya Penggugat Rekonsensi menempati hak milik Penggugat rekonsensi berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 132, seluas 900m2 terletak di jalan Guntur Nomor.19, kelurahan babakan, Kecamatan Bogor tengah, Kota Bogor atas nama Penggugat Rekonsensi H. Moch Ruddy Ferdian sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi, karena Penggugat Rekonsensi/semula Tergugat Kompensi sudah menjadi pemilik yang sah atas obyek sengketa dengan membeli obyek sengketa *a quo* melalui penjualan lelang yang dilaksanakan oleh Terbanding II/semula Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Rekonsensi tersebut sudah pula dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tepat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Majelis Hakim pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum serta putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi semula Terbanding/Tergugat juga dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 63/Pdt.G/2020/PN. Bgr tanggal 24 Maret 2021, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa berhubung Para Pembanding semula Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan PERMENKEU Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 63/Pdt.G/2020/PN. Bgr., tanggal 24 Maret 2021, yang dimohonkan banding tersebut;

3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Kamis**, tanggal **8 Juli 2021** oleh kami : **Elly Endang Dahliani, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua, dengan **Untung Widarto, S.H.,M.H.**, dan **H. Djohan Afandi, S.H.M.H.**, masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 6 Mei 2021 Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Jum'at** tanggal **9 Juli 2021**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Nenoy Aprilosana, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini;

Hakim-hakim Anggota :

Ttd

Untung Widarto,S.H.,M.H.

Ttd

H. Djohan Afandi, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

Elly Endang Dahliani, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Nenoy Aprilosana, S.H.

Halaman 83 dari 84 halaman Putusan Nomor 232/PDT/2021/PT.BDG.



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

Perincian biaya :

1. Biaya meterai Rp. 10.000,-
2. Biaya redaksi putusanRp. 10.000,-
3. Biaya proses lainnya Rp 130.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)