



PUTUSAN
Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sri Mulyaningsih, bertempat tinggal di Kampung Jembatan Keong RT. 02, RW 02, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, Aweh, Kalanganyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten/email: zaharadewi43@gmail.com, memberikan Kuasa Insidentil kepada Egi Yendi Rosyandi berdasarkan Surat Izin Kuasa Insidentil Nomor 1/Sk.Pdt. Insidentil/2025/PN Rkb yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri rangkasbitung, tertanggal 13 Februari 2025 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. Bank Rakyat Indonesia Cabang Rangkasbitung, beralamat di Jalan H.M.Iko Jatmiko No.7, Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten/email: ichaasolechan@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hengki Ompu Sunggu, Verty Vebriani, David Dwi Khrisandy, Chairunisa, Mohamad Kholid Miftakhudin, Arie Fahri Hadian, Rocky Abdul Haqqi Aditya, Ela Ermawati, Marulitua Pakpahan, baik yang bersama-sama maupun sendiri-sendiri, dalam hal ini bertindak selaku kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.2260/KC-XV/ADK/12/2024, tertanggal 02 Desember 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan tanggal 18 Desember 2024, Nomor 221/SK.Pdt/XII/2024/PN. Rkb. Selanjutnya disebut sebagai, sebagai **Tergugat**;

2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Serang, beralamat di Jl. Raya Cilegon Drangong Serang - Banten No.3, Drangong, Kec. Taktakan, Kota Serang, Banten, Muhammad Indra Kesuma, Swastiko Purnomo, Melliana Andriani Susanto, Gunawan Sulisty, Susy Oktavia, Juliati, Dudy Wahyudi, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Banten c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang, beralamat di Jl. Raya Serang-Cilegon Km.3, Kota Serang, Provinsi Banten/emai: hi.kpknlsenang@kemenkeu.go.id, dalam hal ini bertindak

Halaman 1 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku KUASA berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-42/MK.6/WKN.06/2024, tertanggal 26 November 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan tanggal 12 Desember 2024, Nomor 218/SK.Pdt/XII/2024/PN. Rkb, sebagai **Turut Tergugat**:

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 November 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung pada tanggal 19 November 2024 dalam Register Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- I.1. Bahwa **PENGUGAT** merupakan Nasabah **PT.BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) (Persero) Tbk. Cabang Rangkas Bitung**, beralamat Jalan H.M. Iko Jatmiko No.7, Rangkas Bitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan predikat lancar, dalam perjalanan, **PENGUGAT** ditawarkan oleh **TERGUGAT** untuk melakukan TOP UP KREDIT, awalnya tidak menyetujui penawaran **TERGUGAT** tersebut, karena telah merasa nyaman dengan **PT.BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) (Persero) Tbk. Cabang Rangkas Bitung**, dikarenakan **PENGUGAT** memerlukan dana untuk modal kerja, kemudian **PENGUGAT** penggunaan penawaran Fasilitas TOP UP dari **TERGUGAT**
- I.2. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Membuka Kredit Kredit Nomor : 21 Tanggal 21 Oktober 2019, yang dibuat oleh CHRESCENTIA ERNA WIDAWATI, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Kabupaten Lebak, **TERGUGAT** melakukan penawaran TOP UP Fasilitas Kredit (Offering Letter) dengan Plafon Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan bunga 15.5%, Tenor/Jangka Waktu 60 (enam puluh) bulan, dengan cicilan sebesar Rp. 9.646.276,- (sembilan juta enam ratus empat puluh enam ribu dua ratus tujuh enam rupiah) dalam bentuk Kredit Modal Kerja, dengan jaminan milik **PENGUGAT** berupa tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, seluas atas nama **SRI MULYANINGSIH**.

Halaman 2 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I.3. Bahwa usaha **PENGGUGAT** bergerak dalam bidang Konveksi/Garment, dengan penghasilan kotor/ Omzet Rp. 80.000.000, -(delapan Puluh juta rupiah)perbulan dengan keuntungan bersih 30% berarti pendapatan bersih Rp. 24.000.000,-
- I.4. Bahwa pada awalnya **PENGGUGAT** memenuhi kewajiban kepada **TERGUGAT** , namun dikarenakan bertepatan dengan Pandemi Covid 19 yang parah pada saat itu, menyebabkan kondisi usaha **PENGGUGAT** berhenti total bahkan mengalami kerugian yang cukup besar, sehingga menyebabkan **PENGGUGAT** tidak dapat memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran atau angsuran kredit sebagaimana mestinya kepada **TERGUGAT** .
- I.5. Bahwa sebagai itikad baik **PENGGUGAT** tetap membayar angsuran pinjaman walaupun tidak secara penuh yaitu sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana yang yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pembuka Kredit sejak tahun 2019, hal ini disebabkan usaha yang menjadi usaha mengalami kebangkrutan yang disebabkan oleh Pandemi Covid 19 yang sudah jelas memberlakukan PSBB dan Kemudian PPKM sehingga menjadi unsur utama tidak adanya pemasukan terhadap kegiatan usaha **PENGGUGAT** .
- I.6. Bahwa demi memenuhi kewajiban **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT**, **PENGGUGAT** berupaya maksimal mencari solusi, termasuk menjual sendiri aset yang menjadi agunan tersebut, dengan cara mencarikan calon Pembeli demi menyelesaikan kewajibannya kepada **TERGUGAT** .
- I.7. Bahwa pada tahun 2023, **PENGGUGAT** menghadap **TERGUGAT** , untuk meminta kebijaksanaan perpanjangan waktu kredit, ikarenakan usaha **PENGGUGAT** dan belum sehat dan belum berjalan normal sebagai akibat imbas Pandemi Covid 19, namun permohonan **PENGGUGAT** belum mendapat keputusan dari **TERGUGAT**.
- I.8. Bahwa tiba-tiba pada tanggal 09 Oktober 2024, **PENGGUGAT** menerima pemberitahuan lelang dari **TERGUGAT** , yang menjelaskan bahwa agunan milik **PENGGUGAT** akan di lelang pada hari Selasa tanggal 19 Nopember 2024 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang (**TURUT TERGUGAT**).
- I.9. Bahwa setelah **PENGGUGAT** menerima pemberitahuan lelang dari **TERGUGAT** **TERMOHON**, kemudian **PENGGUGAT** menghadap **PENGGUGAT** untuk mencari solusi penyelesaian kredit, agar obyek agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP.

Halaman 3 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb

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)



Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, atas nama **Sri Mulyaningsih**, agar tidak dilelang oleh **TERGUGAT**, dan **PENGUGAT** memohon untuk menjual sendiri obyek yang menjadi agunan tersebut.

I.10. Bahwa berdasarkan dari Grup WA (Whatsapp), Nasabah **TERGUGAT**, agunan milik **PENGUGAT** yang akan di lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL Serang (**TURUT TERGUGAT**), dengan seharga Rp.425.000.000 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah), sedangkan harga pasaran di lokasi yang menjadi obyek agunan pada tahun 2019 Rp. 2.000.000,- /M2 dua juta rupiah permeter persegi). Dengan demikian harga pasaran tanah pada tahun 2019 sebesar Rp. 790.000.000,- (tujuh ratus Sembilan puluh juta rupiah) untuk bangunan seluas 300 M2 X Rp. 2.000.000- = Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) sehingga harga pasaran tanah dan bangunan sebesar Rp. 1.390.000.000,- (satu milyar tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) ini berarti harga Limit Lelang yang di tawarkan **TERGUGAT TERMOHON** terlaui rendah.

I.11. Bahwa **PENGUGAT** pernah mengajukan permintaan perhitungan secara terperinci/detail kepada **TERGUGAT** mengenai fasilitas Kredit yang telah cicil, sisa hutang, bunga dan lain namun hinga saat ini tidak pernah dikabulkan, oleh **TERGUGAT** demikian juga dengan Dokumen/berkas yang berhubungan dengan Fasilitas Kredit dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, hingga saat ini juga tidak dikabulkan.

I.12. Bahwa sebagaimana telah **PENGUGAT** uraikan diatas, dampak dari Pandemi Covid 19 yang parah pada saat itu, menyebabkan kondisi usaha **PENGUGAT** berhenti total bahkan mengalami kerugian yang cukup besar, untuk itu sebagai itikad baik **PENGUGAT** sementara bisa membayar cicilan kredit sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) hingga Rp.1.000.000-(satu juta rupiah) setiap bulannya dan bilamana Asset yang jadi jaminan sudah **PENGUGAT** Jual, segera Pemohon bayar lunas sisa hutang kepada Pemohon.

I.13. Bahwa dikarenakan perbuatan **TERGUGAT** dengan mengajukan Lelang kepada **TURUT TERGUGAT**, menimbulkan kerugian kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT baik Materil maupun Immateril, kerugian materil untuk biaya operasional serta pendaftaran gugatan sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), untuk kerugian Immateril secara Pschykis jiwa **PENGUGAT** sangat terguncang, namun dalam hal ini **PENGUGAT** tidak menuntut kerugian yang dialami Pengugat

I. PERMOHONAN PENGUGAT

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas **PENGUGAT** mohon kepada Pengadilan Negeri Rangkasbitung agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan **PENGUGAT** untuk seluruhnya ;
2. Memerintahkan kepada **TERGUGAT** untuk Membatalkan Pengajuan Lelang yang diajukan **PENGUGAT** kepada **TURUT TERGUGAT** berupa Obyek Jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten
3. Memerintahkan Kepada **TERGUGAT** untuk mengabulkan pengajuan **PENGUGAT** untuk menjual sendiri Asset yang menjadi agunan Obyek Jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten;
4. Memerintahkan Kepada **TERGUGAT** untuk mengabulkan Permohonan **PENGUGAT** membayar Cicilan Kredit sebesar Rp. Minimal 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) dan maksimal Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) dan akan dibayar lunas bilamana **PENGUGAT** sudah menjual Asset yang menjadi agunan tersebut.
5. Memerintahkan Kepada **TERGUGAT** untuk mengabulkan permntaan **PENGUGAT** mengeni perhitungan secara terperinci/detail terkait dengan Fasilitas Kredit yang diberikan **TERGUGAT**
6. Memerintahkan Kepada **TERGUGAT** untuk mengabulkan permintaan **PENGUGAT** mengenai Dokumen /surat-surat yang berhubungan dengan fasilitas kredit yang diberikan **TERGUGAT**, serta yang berhubungan dengan Obyek yang menjadi agunan.
7. Menetapkan biaya perkara menurut peraturan Perundang- undangan

SUBSIDIAIR:

Apabila yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung Jl. Ra. Kartini No.55, Muara Ciujung Timur, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten

Halaman 5 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lebak, Provinsi Banten yang memeriksa dan mengadili Perkara ini pendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir dipersidangan, Penggugat, Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Chairullah, S.H.,M.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Rangkasbitung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Januari 2025, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat tidak mengajukan jawaban pada persidangan yang telah ditentukan walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim, sehingga Majelis Hakim berpandangan bahwa Tergugat telah sepakat untuk melepaskan haknya, sementara Turut Tergugat memberikan jawaban pada tanggal 23 Januari 2025 sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya:

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

1.1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat memasukkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang (*in casu* Turut Tergugat) sebagai pihak dalam perkara *a quo* hal ini merupakan gugatan salah pihak (*error in persona*).

1.2. Bahwa Pasal 13 ayat (1) huruf (k) PMK 213/PMK.06/2020 menyatakan: "**Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana** serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual." Dalam hal ini, Penjual adalah (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung).

1.3. Bahwa berdasarkan fakta di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara *a quo*. Dengan

Halaman 6 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



demikian, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada siapa yang menurut Penggugat disebut sebagai Turut Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

1.4. Dengan demikian, maka gugatan perkara *a quo* (*in casu* Penggugat) selayaknya ditolak atau setidaknya-tidaknya **dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)

2.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Dalil Penggugat tidak berlandaskan hukum dan tidak dapat menunjukkan secara nyata unsur perbuatan melawan hukum dari Turut Tergugat.

2.2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPdata, telah jelas diatur perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak di dalam perjanjian saja, tidak dapat merugikan pihak ketiga (*dhi. Turut Tergugat*). Sehingga penyelesaian permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat tidak memiliki keterkaitan dengan Turut Tergugat, oleh karena itu sudah sepatutnya Turut Tergugat tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

2.3. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Penggugat telah keliru dengan mendudukkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena senyatanya Turut Tergugat tidak memiliki keterkaitan dengan pokok permasalahan perkara *a quo*.

2.4. Bahwa dengan merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dijelaskan bahwa “suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang **mempunyai hubungan hukum** dan bukan orang lain sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”, maka semakin jelas dengan menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* merupakan kekeliruan dari Penggugat karena antara Penggugat dan Turut Tergugat tidak terdapat hubungan hukum dalam bentuk apapun.

2.5. Bahwa dengan ketidakjelasan dalam merumuskan hubungan hukum dalam gugatan tersebut menyebabkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*). Untuk itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).



3. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

3.1. Bahwa gugatan Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang diajukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung (*in casu* Tergugat) selaku Penjual melalui Turut Tergugat atas objek jaminan berupa bidang tanah beserta bangunan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No.1038 dengan luas tanah 395 m2 atas nama Penggugat.

3.2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah diatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual.

3.3. Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan tanggal 20 Agustus 2024 yang menyatakan bahwa Pihak PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung (*in casu* Tergugat) menyatakan pada intinya PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau pidana dan membebaskan KPKNL atau Pejabat Lelang dari segala tuntutan yang dilakukan oleh pihak manapun di kemudian hari.

3.4. Bahwa berdasarkan surat pernyataan di atas dan ketentuan peraturan-peraturan yang berlaku, maka pada intinya PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Rangkasbitung selaku Penjual yang seharusnya bertanggung jawab atas adanya gugatan perdata *a quo* yang diajukan oleh Penggugat.

3.5. Bahwa Turut Tergugat memohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Turut Tergugat terkait proses lelang atas objek di atas telah beralih kepada intinya PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Rangkasbitung selaku Penjual.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat dalam Jawaban ini.



2. Bahwa Turut Tergugat mohon agar semua yang tertuang dalam Jawaban pada bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban pada bagian Pokok Perkara ini.

3. Bahwa **Turut Tergugat** tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada **Turut Tergugat**.

4. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan. Dalam Pasal 1366 KUHPerdara dijelaskan sebagai berikut:

a) Bahwa lelang eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat atas objek sengketa merupakan akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janji Penggugat atas Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor 21 tanggal 23 Oktober 2019, dimana proses pembayaran kredit Penggugat dinilai macet oleh Tergugat.

b) Bahwa walaupun Penggugat telah secara nyata melakukan wanprestasi yang dibuktikan dengan adanya tunggakan dan/atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, namun Tergugat tetap dan telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat peringatan tertulis.

c) Bahwa mengingat Penggugat telah melakukan wanprestasi dan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat memiliki hak untuk menjual objek sengketa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UUHT"), yang berbunyi:

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

d) Bahwa ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur bahwa "Kepala KPKNL, Pimpinan Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."

e) Bahwa untuk menindaklanjuti huruf d) di atas, maka surat permohonan lelang dari Tergugat kepada Kepala KPKNL Serang Nomor : B.1552/KC-RO-JKT/CRO/08/2024 tanggal 20 Agustus 2024 hal



Permohonan Lelang Hak Tanggungan **telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.**

f) Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi tersebut pada huruf e) di atas, maka selanjutnya Pejabat Lelang melakukan penelitian terhadap kelengkapan dan/atau kesesuaian dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Hal ini **sesuai** dengan ketentuan Pasal 33 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

g) Bahwa berdasarkan Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang huruf B persyaratan lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, antara lain sebagai berikut:

- 1) salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- 2) salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- 3) salinan/fotokopi Sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- 4) salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
- 5) salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
- 6) surat pernyataan dari Kreditur (dhi. Tergugat) selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana; dan
- 7) salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran.

h) Berdasarkan ketentuan tersebut pada angka 4 huruf g, Penjual (*in casu* Tergugat) **telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang** sebagai berikut:

- 1) salinan/fotokopi Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor : 21 tanggal 23 Oktober 2019;
- 2) salinan/fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak yang berkepalala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 84/2020 tanggal 20 Januari 2020 dan Akta



Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 836/2019 tanggal 13 Desember 2019;

3) salinan/fotokopi SHM No.1038, yang dibebani Hak Tanggungan;

4) salinan/fotokopi Surat Keterangan Hutang yang menyampaikan perincian hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;

5) salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain:

(a) Surat Peringatan Ke-I Nomor : B.1393-KC/RO-JKT/CRO/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023;

(b) Surat Peringatan Ke-II Nomor : B.1523-KC/RO-JKT/CRO/12/2023 tanggal 11 Desember 2023;

(c) Surat Peringatan Ke-III Nomor : B.016-KC/RO-JKT/CRO/01/2024 tanggal 15 Januari 2024;

6) Surat pernyataan dari Tergugat tanggal 20 Agustus 2024 yang menyatakan bahwa Pihak PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung (*in casu* Tergugat) bertanggungjawab terhadap gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan pelaksanaan lelang, dan membebaskan Pejabat Lelang dan/atau KPKNL terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan obyek lelang.

7) salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran.

i) Bahwa selanjutnya, mengingat persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi oleh Tergugat maka **Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut**. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 yang mengatur bahwa **“Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”**

j) Bahwa mengingat Penjual telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang, maka selanjutnya **Kepala KPKNL Serang menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual tentang jadwal lelang secara tertulis, termasuk penetapan waktu dan tempat lelang, serta permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman lelang kepada Kepala KPKNL Serang, melalui surat Kepala KPKNL Serang Nomor: JL-**



1352/1/KNL.0601/2024 tanggal 08 Oktober 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang.

k) Bahwa selanjutnya, untuk memenuhi ketentuan **Pasal 61 angka (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023** terkait Pengumuman Lelang, Penjual (*in casu* Tergugat) telah melaksanakan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian Banten Pos tanggal 05 November 2024 sebagai Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Melalui Internet pada alamat <https://www.lelang.go.id>.

l) Bahwa menindaklanjuti pelaksanaan lelang, sesuai Pasal 38 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 setiap pelaksanaan lelang atas objek lelang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang. Sehubungan dengan hal tersebut, Penjual (*in casu* Tergugat) telah melengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 134626/2024 tanggal 05 November 2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak.

m) Bahwa lelang telah dilaksanakan pada tanggal 19 November 2024 namun tidak ada yang mengajukan penawaran dan dinyatakan **lelang Tidak Ada Penawaran (TAP)**.

n) Bahwa sesuai uraian pada huruf a) sampai dengan huruf m) Jawaban di atas, dapat disimpulkan bahwa **Turut Tergugat melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan Tergugat adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsi sesuai Peraturan Menteri Keuangan 124 Tahun 2023 tentang Pejabat Lelang Kelas I**, serta dalam pelaksanaan lelang Eksekusi Objek Sengketa tersebut juga telah sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023, termasuk dalam hal ini bahwa **Turut Tergugat telah memeriksa dan meneliti keabsahan data yang diajukan oleh Tergugat**.

o) Bahwa berdasarkan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 mengatur tegas bahwa **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-**

Halaman 12 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



undangan, tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya.”

p) Bahwa dengan demikian, maka telah nyata bahwa **KPKNL Serang** (*in casu* Turut Tergugat) **tidak melakukan perbuatan melawan hukum** serta surat-surat yang terbit akibat hubungan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan **Turut Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat karena proses lelang telah dijalankan sesuai ketentuan yang berlaku** dan kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa **pelaksanaan lelang objek sengketa adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada bidang lelang.**

5. Eksekusi Lelang Objek Sengketa tidak terbukti dalam unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa **Turut Tergugat** menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat dalam gugatannya (yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan/perbuatan **Turut Tergugat** merupakan Perbuatan Melawan Hukum), dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a) Bahwa telah **Turut Tergugat** jelaskan, berdasarkan uraian Jawaban pada **angka 4** tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa **Turut Tergugat** tidak melanggar ketentuan dalam prosedur lelang, legalitas formal subjek dan objek lelang, atau melakukan perbuatan melawan hukum.

b) Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

c) Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut **harus dapat dibuktikan:**

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Melanggar hak subyektif orang lain;



- 3) Melanggar kaidah tata susila;
- 4) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

d). Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dalam dalil-dalil Penggugat dalam gugatan, **Penggugat tidak dapat membuktikan dan tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat**. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan **Turut Tergugat** telah melakukan perbuatan melawan hukum **sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga patut kiranya dalil tersebut ditolak oleh Majelis Hakim**.

6. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat mengada-ada, tidak beralasan dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Maka Berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, Turut Tergugat mohon , kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung berkenan memutus sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat serta Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3602246906880004 atas nama Sri Mulyaningsih, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan



dan Pencatatan Sipil Kabupaten Lebak tertanggal 30 Oktober 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-1**;

2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak tanggungan (HT) yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung, tertanggal 9 Oktober 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-2**;

3. Fotokopi Keluarga (KK) Nomor 3602241007120006 atas nama kepala keluarga Egi Yendi Rosyandi, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Lebak tertanggal 9 Januari 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-3**;

4. Fotokopi Surat Keterangan Harga Tanah Nomor : 145/-Ds.Aweh/X/20119, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Aweh, Kecamatan Kalanganyar, Kabupaten Lebak tertanggal 16 Oktober 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-4**;

5. Fotokopi print out setoran pinjaman, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-5**;

6. Fotokopi Surat Permohonan Pembatalan Lelang dari Penggugat kepada Tergugat, tertanggal 11 November 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-6**;

Menimbang, fotokopi bukti surat tersebut seluruhnya telah dibubuhi meterai cukup dan telah *dinazegelen* serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2, P-4, P-5, P-6 sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat mengajukan Saksi 2 (dua) orang yaitu **Saksi Judin Sutisna dan Saksi Eman Sulaiman** dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi Judin Sutisna:

- Bahwa dapat Saksi jelaskan bahwa pada tahun 2019 ketika terjadinya covid, usaha konveksi jahit Penggugat dan suami Penggugat yaitu Sdr. Egi Yendi Rosyandi menjadi terhambat dan terpuruk, lalu yang Saksi ketahui bahwa Penggugat dan dan suami Penggugat yaitu Sdr. Egi Yendi Rosyandi meminjam uang kepada Bank BRI Cabang Rangkasbitung;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan ini dari suami Penggugat karena pernah memanggil Saksi lalu menceritakan bahwa penggugat dan suami Penggugat meminjam uang kepada Bank BRI Cabang Rangkasbitung;
- Bahwa Penggugat dan suaminya meminjam uang kepada Bank BRI Cabang Rangkasbitung sebelum terjadinya covid;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat mulai macet melakukan pembayaran kepada Bank BRI Cabang Rangkasbitung sejak tahun 2019 sampai dengan tahun 2025 karena usahanya tidak jalan;
- Bahwa yang menjadi jaminan atas pinjaman Penggugat adalah sertifikat rumah yang sampai dengan sekarang masih diisi oleh Penggugat dan suaminya dan didalam rumah tersebut juga ada usaha tetapi usahanya sudah tidak berjalan;
- Bahwa Bank BRI Cabang Rangkasbitung pernah melakukan penagihan kepada Penggugat, di mana Bank BRI Cabang Rangkasbitung datang ke rumah Penggugat menanyakan mengenai angsuran dengan nada yang kurang enak didengar;
- Bahwa Seingat Saksi Bank BRI Cabang Rangkasbitung datang melakukan penagihan kepada Penggugat pada akhir tahun 2024 Bahwa Saksi sudah lama kenal dengan Penggugat dan suami Penggugat bahkan Saksi dan suami penggugat sudah bersahabat sejak kecil;
- Bahwa adapun perkataan dari Bank BRI Cabang Rangkasbitung kepada suami Penggugat adalah "Pak Egi coba datang ke BRI bayar dulu sekian", dan untuk jumlah uangnya Saksis udah lupa, dan perkataan tersebut diucapkan dengan nada yang kurang enak didengar. Saksi dapat jelaskan bahwa suami Penggugat kooperatif datang ke Bank BRI Cabang Rangkasbitung tetapi memang belum ada titik temu dan kewajibannya belum dibayarkan;
- Bahwa Pinjaman kepada Bank BRI Cabang Rangkasbitung tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui kegiatan Penggugat saat ini hanya sebagai ibu rumah tangga saja;
- Bahwa yang Saksi ketahui kegiatan suami Penggugat saat ini lebih banyak dirumah;
- Bahwa pada saat itu suami Penggugat pernah bercerita kepada Saksi bahwa Bank BRI Cabang Rangkasbitung pernah melakukan penagihan angsuran terhadap Penggugat / suami Penggugat, lalu Saksi memberi saran kepada suami Penggugat untuk datang ke Bank BRI Cabang Rangkasbitung untuk meminta kelonggaran, kemudian setelah itu ada pihak dari Bank BRI Cabang Rangkasbitung menelpon suami Penggugat untuk datang ke Bank BRI Cabang Rangkasbitung dan Bank BRI Cabang Rangkasbitung juga menyampaikan kepada Penggugat untuk membayar angsuran karena ini sudah legal ada perjanjian dengan notaris, lalu disampaikan kepada Bank

Halaman 16 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb

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)



BRI Cabang Rangkasbitung bahwa usaha sedang *collapse* dan meminta pembayaran ini ditangguhkan dulu tetapi pada saat itu Bank BRI Cabang Rangkasbitung mengatakan jika tidak membayar maka jaminan akan dilelang. Selanjutnya Saksi, Penggugat dan suami penggugat datang ke Bank BRI Cabang Rangkasbitung;

- Bahwa untuk saat ini bangunan rumah Penggugat belum dilelang tetapi dulu Bank BRI Cabang Rangkasbitung pernah memasang plang bertuliskan rumah ini dalam pengawasan, didepan rumah Penggugat. Kemudian suami Penggugat meminta tolong kepada Saksi untuk mencabut papan plang tersebut;
- Bahwa adapun pada akhir tahun 2024 Saksi pernah dimintai tolong oleh Penggugat dan suami Penggugat untuk menjual rumahnya/memasarkan rumahnya tetapi sampai saat ini belum ada yang berminat;
- Bahwa Penggugat dan suami Penggugat meminta Saksi menjual/memasarkan rumah tersebut dengan harga Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa rumah Penggugat beralamat di Kampung Aweh tepatnya didepan Sekolah Dasar;
- Bahwa rumah Penggugat terdiri dari 1 (satu) lantai saja;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Bank BRI Cabang Rangkasbitung sudah memberikan penjadwalan ulang untuk memberikan keringanan kepada pihak Penggugat tetapi penjadwalan ulang untuk diberikan keringanan kepada pihak Penggugat itu adalah program dari pemerintah
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa pihak Penggugat tidak dapat memenuhi penjadwalan ulang keringanan bukan dari Bank BRI Cabang Rangkasbitung;
- Bahwa adapun pada akhir tahun 2024 Saksi pernah dimintai tolong oleh Penggugat dan suami Penggugat untuk menjual rumahnya/memasarkan rumahnya tetapi sampai saat ini belum ada yang berminat

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Eman Sulaiman

- Bahwa Saksi di hadirkan kepersidangan sehubungan dengan adanya permasalahan mengenai kredit macet yang belum terbayarkan;
- Bahwa yang mengajukan pinjaman kepada Bank BRI Cabang Rangkasbitung adalah Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui adanya kredit macet tersebut dari suami Penggugat karena Saksi dan suami Penggugat sering mengobrol bersama;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa pinjaman Penggugat kepada Bank BRI Cabang Rangkasbitung;
- Bahwa Penggugat tidak membayar angsurannya kepada Bank BRI Cabang Rangkasbitung dari tahun 2019 karena usaha Penggugat terpuruk;
- Bahwa semenjak usaha Penggugat terpuruk, Saksi tidak tahu apakah penggugat masih membayar atau tidak membayar angsurannya kepada Bank BRI Cabang Rangkasbitung;
- Bahwa saat ini usaha Penggugat sudah berjalan kembali tetapi saat ini usaha Penggugat belum stabil;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa pernah ada pihak dari Bank BRI Cabang Rangkasbitung datang ke rumah Penggugat untuk melakukan penagihan;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Bank BRI Cabang Rangkasbitung pernah memasang plang bertuliskan rumah ini dalam pengawasan didepan rumah Penggugat dari Saksi Judin Sutisna dan pada saat itu Saksi Judin Sutisna memperlihatkan fotonya kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak diminta oleh Penggugat untuk memasarkan/ menjual rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa ada masalah kredit macet antara Penggugat dengan Bank BRI Cabang Rangkasbitung;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat spanduk LSM di rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah pinjaman yang diajukan Penggugat kepada Bank BRI Cabang Rangkasbitung;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa lama jangka waktu pinjaman yang diajukan Penggugat kepada Bank BRI Cabang Rangkasbitung;
- Bawa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah tunggakan Penggugat kepada Bank BRI Cabang Rangkasbitung;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit Restrukturisasi Dampak Covid-19 No.R.192/KC-XV/ADK/04/2020, tanggal 27 April 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-1b**;

Halaman 18 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit Restrukturisasi Dampak Covid-19 No.R.112/KC-XV/ADK/04/2021, tanggal 15 April 2021, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-1c**;
3. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit Restrukturisasi Dampak Covid-19 No.R.82/KC-RO-JKT/COP/03/2023, tanggal 28 Maret 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-1d**;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 01504, Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, Kecamatan Kalanganyar, Desa Aweh, Luas 39 m2 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-2a**;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1038, Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, Kecamatan Kalanganyar, Desa Aweh, Luas 395 m2 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-2b**;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1087/2019, Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, tanggal 11 November 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-3a**;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 84/2020, Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, tanggal 20 Januari 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-3b**;
8. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 665/2019, Notaris Chrescentia Erna Widawati, Notaris Kabupaten Lebak, tanggal 28 Oktober 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-3c**;
9. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 836/2019, Notaris Chrescentia Erna Widawati, Notaris Kabupaten Lebak, tanggal 13 Desember 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-3d**;
10. Fotokopi Surat Peringatan Ke-I, No : B1393-KC/RO--JKT/CRO/10/2023, tanggal 16 Oktober 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-4a**;
11. Fotokopi Surat Peringatan Ke-II, No : B1523-KC/RO--JKT/CRO/12/2023, tanggal 11 Desember 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-4b**;
12. Fotokopi Surat Peringatan Ke-III, No : B026-KC/RO--JKT/CRO/01/2024, tanggal 15 Januari 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-4c**;

Menimbang, fotokopi bukti surat tersebut seluruhnya telah dibubuhi meterai cukup dan telah *dinazegelen* serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan;

Halaman 19 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan Saksi dalam persidangan walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim sehingga dianggap telah melepaskan haknya untuk itu;

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

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 822/06.01/2024-01, tertanggal 19 November 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TT-1**;
2. Fotokopi Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung, Nomor B.1552/KC/RO-JKT/CRO/08/2024, Hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan An. Sri Mulyaningsih, tertanggal 20 Agustus 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TT-2**;
3. Fotokopi Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 21 tanggal 23 Oktober 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TT-3**;
4. Fotokopi Surat Pernyataan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung tanggal 20 Agustus 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TT-4**;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 84/2020 tanggal 20 Januari 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TT-5a**;
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 836/2019 tanggal 13 Desember 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TT-5b**;
7. Fotokopi Laporan Penilaian Atas Objek Sengketa a quo oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung Nomor B.1595-KC/RO-JKT/CRO/08/2024 tanggal 20 Agustus 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TT-6**;
8. Fotokopi dengan Tanda Tangan Elektronik Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak Nomor 134626/2024 tanggal 05 November 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TT-7**;
9. Fotokopi Surat Peringatan I PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung Nomor B.1393-KC/RO-JKT/CRO/10/2023 Tanggal 16 Oktober 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TT-8a**;

Halaman 20 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Surat Peringatan III PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung Nomor B.1523-KC/RO-JKT/CRO/12/2023 Tanggal 11 Desember 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TT-8b**;

11. Fotokopi Surat Peringatan II PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung Nomor B.026-KC/RO-JKT/CRO/01/2024 Tanggal 15 Januari 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TT-8c**;

12. Fotokopi dengan Tanda Tangan Elektronik Surat Kepala KPKNL Serang Nomor JL-1352/1/KNL.06011/2024 tanggal 8 Oktober 2024 Tentang Penetapan Jadwal Lelang, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TT-9**;

13. Fotokopi Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung Nomor B.1855-KC-RO-JKT/CRO/10/2024 tanggal 09 Oktober 2024 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TT-10**;

14. Fotokopi Surat Kabar Banten Pos tanggal 05 November 2024 sebagai pengumuman Lelang, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TT-11**;

Menimbang, fotokopi bukti surat tersebut seluruhnya telah dibubuhi meterai cukup dan telah *dinazegelen* serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti **TT-3, TT-5a, TT-5b, TT-6, TT-8a, TT-8b, TT-8c** sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi dalam persidangan walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim sehingga dianggap telah melepaskan haknya untuk itu;

Menimbang bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat melalui Kuasanya masing-masing telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 5 Maret 2025 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak melalui Kuasanya masing-masing menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon Putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Halaman 21 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi serta jawaban Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, oleh karena Turut Tergugat dalam Jawabannya juga mengajukan eksepsi, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (*Error in Persona*);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat pada pokoknya mengajukan eksepsi terkait gugatan salah pihak atau *error in persona* dengan alasan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf (k) PMK 213/PMK.06/2020 menyatakan: "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual.*" Dalam hal ini, Penjual adalah (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung, dimana Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat sebagai pihak, sehingga gugatan tersebut selayaknya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 April 1997 Nomor 3909K/Pdt.G/1994 yang pada pokoknya menggariskan bahwa "*adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam berperkara*", maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi yang demikian tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat pada pokoknya mengajukan eksepsi terkait gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*) dengan alasan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun Penggugat tidak berlandaskan hukum dan tidak dapat menunjukkan secara nyata unsur perbuatan melawan hukum dari Turut Tergugat, sebab berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata, telah jelas diatur perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak di dalam perjanjian saja, tidak dapat merugikan pihak ketiga, dimana Penggugat dengan Tergugat tidak memiliki keterkaitan dengan Turut Tergugat, oleh karena itu sudah sepatutnya Turut Tergugat tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait Turut Tergugat yang ikut digugat dalam perkara ini telah dijawab dalam pertimbangan eksepsi sebelumnya bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 April 1997 Nomor 3909K/Pdt.G/1994 yang pada pokoknya menggariskan bahwa “adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam berperkara”, dimana sifat daripada Turut Tergugat adalah hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat tidak melakukan suatu perbuatan, sehingga terhadap alasan eksepsi Turut Tergugat yaitu Penggugat tidak berlandaskan hukum dan tidak dapat menunjukkan secara nyata unsur perbuatan melawan hukum dari Turut Tergugat sedangkan di dalam posita Gugatan point I.14-I.16 pada pokoknya telah menjabarkan Turut Tergugat yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang telah melakukan lelang pada objek jaminan pada perjanjian kredit antara Tergugat dan Penggugat yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat ditariknya Turut Tergugat dalam gugatan tersebut sebagai lembaga yang melakukan lelang akan obyek a quo yang menjadi jaminan kredit telah menunjukan Gugatan Penggugat jelas dan tidak Kabur, maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi yang demikian tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

3. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak;

Menimbang, bahwa dalam jawabanya Turut Tergugat pada pokoknya mengajukan eksepsi terkait gugatan Penggugat untuk mohon dikeluarkan sebagai Pihak dengan dalil yang pada pokoknya bahwa Surat Pernyataan tanggal 20 Agustus 2024 yang menyatakan bahwa Pihak PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung (*in casu* Tergugat) menyatakan pada intinya PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk. (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau pidana dan membebaskan KPKNL atau Pejabat Lelang dari segala tuntutan yang dilakukan oleh pihak manapun di kemudian hari, dimana Turut Tergugat memohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo dikarenakan konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Turut Tergugat terkait proses lelang atas objek di atas telah beralih kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Rangkasbitung selaku Penjual;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah di jelaskan dalam point ke-1 dan ke-2 eksepsi bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam berperkara", dimana sifat daripada Turut Tergugat adalah hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat tidak melakukan suatu perbuatan, selanjutnya terkait apakah nantinya Turut Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat merupakan hal yang harus dibuktikan dalam proses pembuktian di persidangan sehingga Majelis Hakim berpendapat alasan eksepsi Turut Tergugat yang demikian tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum berupa pelelangan objek jaminan yaitu berupa tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, nama SRI MULYANINGSIH atau Penggugat atas perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat atas perjanjian kredit hutang yang dilakukan dengan tidak sesuai prosedu, dimana tindakan Tergugat dan Turut Tergugat yang melakukan pelelangan termasuk pula mengiklankan tanah/bangunan yaitu objek dalam perkara a quo telah menimbulkan kerugian bagi korban baik materil berupa biaya diajukannya gugatan ini serta imateril terganggu psikis Pengugat akibat malu yang dirasakanya terhadap masyarakat sekitar;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat dalam jawabannya serta Tergugat dalam Dupliknya pada pokoknya menerangkan yaitu menolak dan mengemukakan bantahan yang pada pokoknya bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas pelelangan objek jaminan yaitu berupa tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, atas nama SRI MULYANINGSIH atau Penggugat, dimana Tergugat dalam melakukan pelelangan atas objek dalam perkara a quo telah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR maka Penggugat harus dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut demikian juga dengan Tergugat dan Turut Tergugat yang membantah dalil gugatan Penggugat dibebani

Halaman 24 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb

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)



untuk membuktikan apa yang dibantah atau disangkal untuk menerapkan pembuktian secara proporsional berdasarkan prinsip kepatutan dan keadilan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 berupa fotokopi yang telah diberi materai yang cukup dan telah *dinazegelen* serta telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-1, P-2, P-4, P-5, P-6 yang dicocokkan dengan fotokopi karena tidak dapat ditunjukkan aslinya dalam persidangan. Selain itu Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang bernama Saksi Judin Sutisna dan Saksi Eman Sulaiman;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat melalui Kuasanya mengajukan bukti surat bertanda T-1b sampai dengan T-4c yang telah diberi materai yang cukup dan telah *dinazegelen*. Adapun bukti-bukti tersebut merupakan fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya selanjutnya Tergugat tidak mengajukan Saksi walaupun telah diberi kesempatan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat melalui Kuasanya mengajukan bukti surat TT-1 sampai dengan TT-11 yang telah diberi materai yang cukup dan telah *dinazegelen*, dimana bukti-bukti tersebut merupakan fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti TT-3, TT-5a, TT-5b, TT-6, TT-8a, TT-8b, TT-8c yang dicocokkan dengan fotokopi dan karena tidak dapat ditunjukkan aslinya dalam persidangan, selanjutnya Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi walaupun telah diberi kesempatan;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya memiliki kekuatan pembuktian selayaknya akta aslinya sebagaimana ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sedangkan terhadap bukti surat berupa fotokopi yang diajukan tanpa asli, maka ketentuan Pasal 1889 angka 3 dan 4 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa "bila tanda alas hak yang asli yang sudah tidak ada lagi, maka salinannya memberikan bukti dengan ketentuan bila salinan yang dibuat menurut akta asli itu tidak dibuat oleh Notaris yang dihadapannya akta itu telah dibuat, atau oleh seorang penggantinya, atau oleh pegawai umum yang karena jabatannya menyimpan akta asli, maka salinan itu sama sekali tidak dapat dipakai sebagai bukti, melainkan hanya sebagai bukti permulaan tertulis dan salinan otentik dari salinan otentik atau dari akta di bawah tangan menurut keadaan dapat memberikan suatu bukti permulaan tertulis"

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan bukti permulaan tertulis berdasarkan Pasal 1902 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah *segala akta tertulis yang berasal dari orang yang terhadapnya suatu tuntutan*



diajukan atau dari orang yang diwakili olehnya dan yang kiranya membenarkan adanya peristiwa hukum yang diajukan oleh seseorang sebagai dasar tuntutan itu. Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak berupa fotokopi yang diajukan tanpa asli tetap dapat digunakan untuk mendukung pembuktian sepanjang relevan dengan bukti lain memiliki kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat-alat bukti tersebut sepanjang masih relevan dalam perkara *a quo* dan akan mengesampingkan alat-alat bukti yang tidak berkaitan dalam perkara *a quo*;

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

- Bahwa Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan hukum sebagai debitur dan kreditur sebagaimana dalam Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor : 21 tanggal 23 Oktober 2019 dengan modal kerja sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat telah menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, atas nama SRI MULYANINGSIH serta Sertifikat Hak Milik Nomor 01504, Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, Kecamatan Kalanganyar, Desa Aweh, Luas 39 m2 atas nama Sri Mulyaningsih hubungan hukum kreditur-debitur antara dirinya dengan Tergugat;
- Bahwa Pengugat tidak dapat membayar cicilan kredit karena terkena dampak wabah Corona 19, sehingga pada tanggal 31 Maret 2020 diajukan permohonan Restrukturisasi kredit oleh Pengugat;
- Bahwa telah dilakukan restrukturisasi terhadap kredit tersebut sebanyak 3 (tiga) kali karena Penggugat mengalami macet bayar yaitu melalui Surat Penawaran Putusan Kredit Restrukturisasi Dampak Covid-19 No.R.192/KC-XV/ADK/04/2020, tanggal 27 April 2020, Surat Penawaran Putusan Kredit Restrukturisasi Dampak Covid-19 No.R.112/KC-XV/ADK/04/2021, tanggal 15 April 2021, Surat Penawaran Putusan Kredit Restrukturisasi Dampak Covid-19 No.R.82/KC-RO-JKT/COP/03/2023, tanggal 28 Maret 2023;
- Bahwa objek jaminan dalam perkara *a quo* terdiri dari 2 (dua) bidang tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, atas nama SRI MULYANINGSIH serta Sertifikat Hak Milik Nomor 01504, Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, Kecamatan Kalanganyar, Desa Aweh, Luas 39 m2 atas nama Sri Mulyaningsih yang keduanya telah dibebani Hak Tanggungan Nomor 84/2020, dan Hak Tanggungan Nomor 836/2019 yang mana yang dipermasalahkan Penggugat adalah tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, atas nama SRI MULYANINGSIH dengan telah dilakukan lelang oleh Turut Tergugat namun sampai saat ini belum ada pembelinya;

- Bahwa objek berupa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, atas nama SRI MULYANINGSIH masih dibawah penguasaan Penggugat;

Menimbang, setelah membaca dan mempelajari jawab-jinawab antara Penggugat, Tergugat dengan Turut Tergugat yang masing-masing diwakilkan oleh kuasanya maka Majelis Hakim kemudian menyimpulkan terdapat beberapa pokok sengketa yang harus dibahas dalam menyelesaikan perkara ini, yaitu:

1. Apakah proses lelang atas sebidang tanah beralaskan Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, atas nama SRI MULYANINGSIH telah dilakukan sesuai dengan prosedur?;
2. Apakah Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait telah dilakukannya lelang atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, atas nama SRI MULYANINGSIH dengan menjual di bawah harga pasar?;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama yaitu: **apakah proses lelang atas sebidang tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan**

Halaman 27 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, atas nama SRI MULYANINGSIH serta Sertifikat Hak Milik Nomor 01504, Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, Kecamatan Kalanganyar, Desa Aweh, Luas 39 m2 telah dilakukan sesuai dengan prosedur, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa lelang atas objek Hak Tanggungan dapat dilakukan jika oleh Turut Tergugat atas permintaan dari penjual (*in casu* Tergugat selaku kreditur) dalam hal debitur (*in casu* Penggugat) cidera janji atau wanprestasi, oleh karenanya terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah Penggugat telah cidera janji atau wanprestasi terhadap Tergugat;

Menimbang bahwa dalam surat gugatan dan repliknya, Penggugat mendalilkan bahwa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, atas nama SRI MULYANINGSIH merupakan jaminan atas Kredit yaitu Surat Perjanjian Membuka Kredit Nomor : 21 tanggal 23 Oktober 2019 telah dilelang karena Penggugat tidak lancar dan kesulitan melakukan pembayaran cicilan atas pinjamannya;

Menimbang bahwa Tergugat dalam duplik membenarkan dalil Penggugat tersebut diatas mengenai adanya perjanjian kredit antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat selaku kreditur, dengan perjanjian yang telah di restrukturisasi sebanyak 3 (tiga) kali yaitu melalui Surat Penawaran Putusan Kredit Restrukturisasi Dampak Covid-19 No.R.192/KC-XV/ADK/04/2020, tanggal 27 April 2020, Surat Penawaran Putusan Kredit Restrukturisasi Dampak Covid-19 No.R.112/KC-XV/ADK/04/2021, tanggal 15 April 2021, Surat Penawaran Putusan Kredit Restrukturisasi Dampak Covid-19 No.R.82/KC-RO-JKT/COP/03/2023, tanggal 28 Maret 2023;

Menimbang, bahwa tidak terdapatnya pertentangan mengenai perjanjian dan jumlah kredit yang telah diambil oleh Penggugat dari Tergugat tersebut yang berdasarkan bukti perjanjian antara Pengugat dan Tergugat di dapati Penggugat telah menerima fasilitas kredit sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa telah diakui pula atau setidaknya-tidaknya tidak dibantah dalam jawab jinawab Penggugat dengan Tergugat bahwa Penggugat telah terjadi kesulitan bayar/lalai melakukan pembayaran atas perjanjian kredit tersebut, sehingga telah dilakukan Tergugat telah mengirimkan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat yaitu pertama pada tanggal 16 Oktober 2023

Halaman 28 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Surat Peringatan I PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung Nomor B.1393-KC/RO-JKT/CRO/10/2023 (Vide Bukti T-4a atau Bukti TT-8c), peringatan kedua yaitu pada tanggal 11 Desember 2023 melalui Surat Peringatan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung Ke-II, No : B1523-KC/RO--JKT/CRO/12/2023 2023 (Vide Bukti T-4c atau Bukti TT-8a) dan peringatan ketiga yaitu pada tanggal tanggal 15 Januari 2024 melalui Surat Peringatan I PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung Nomor No : B026-KC/RO--JKT/CRO/01/2024 (Vide Bukti T-4c atau Bukti TT-8b) Dalam ketiga surat peringatan tersebut Tergugat telah pula mencantumkan total kewajiban kredit/pinjaman yang wajib dibayar oleh Penggugat, disamping itu Tergugat juga telah jelas meminta Penggugat untuk melunasi seluruh kewajibannya, dengan pemberitahuan apabila sampai batas waktu yang ditetapkan belum juga ada penyelesaian maka Tergugat akan melakukan tindakan yang mengarah kepada lelang aset Penggugat Konvensi yang menjadi jaminan kreditnya, namun demikian Pengugat selaku Debitur tidak juga melakukan pelunasan terhadap hutangnya pada Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak melunasi kewajiban kredit sampai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian kredit sebagaimana dimaksud dalam bukti T-1b, T-1c, dan T-1d, dan tidak pula melunasi kewajiban kreditnya walaupun telah dikirimkan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana bukti T-4a/TT-8c, bukti T-4c/TT-8a dan T-4c/TT-8b maka Majelis Hakim berpendapat berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, Penggugat telah cidera janji (wanprestasi), hal mana termaktub pula dalam Pasal 2 Surat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 836/2019, Notaris Chrescentia Erna Widawati, Notaris Kabupaten Lebak, tanggal 13 Desember 2019 (vide bukti TT-5b atau T-3d) juga disebutkan jika Penerima Kredit *in casu* Penggugat dinyatakan lalai/ cidera janji, maka BRI *in casu* Tergugat berhak secara sepihak untuk melakukan tindakan-tindakan yang salah satunya adalah menjual dan atau mengalihkan haknya dan jaminan yang terkait dengan fasilitas ini kepada pihak lain, serta mengambil tindakan hukum dengan cara apapun dan melaksanakan haknya berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau dokumen jaminan;

Menimbang bahwa Pasal 2 Surat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 836/2019, Notaris Chrescentia Erna Widawati, Notaris Kabupaten Lebak, tanggal 13 Desember 2019 (vide bukti TT-5b atau T-3d), serta berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah,

Halaman 29 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb

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

oleh karena Penggugat telah cidera janji/wanprestasi terhadap Tergugat, maka Tergugat selaku kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan (*in casu* tanah yang dimaksud dalam bukti TT-5a) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang bahwa Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah mengatur bahwa *"dalam hal debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya"*;

Menimbang bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan *in casu* tanah yang dimaksud dalam bukti TT-5a melalui pelelangan umum;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah proses lelang atas objek Hak Tanggungan *in casu* tanah yang dimaksud dalam bukti T-3d/TT-5a telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagai berikut:

Menimbang bahwa Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa Penyelenggaraan Lelang dilakukan oleh KPKNL *in casu* Turut Tergugat berdasarkan permohonan yang diajukan Penjual *in casu* Tergugat, dimana Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek;

Menimbang, bahwa legalitas formal subjek dan objek adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara penjual dengan barang yang akan di lelang sehingga meyakinkan pejabat lelang bahwa subjek lelang berhak melelang dan objek lelang dapat di lelang;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-2 yang sama dengan bukti TT-10 berupa Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak tanggungan

Halaman 30 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(HT) yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung, tertanggal 9 Oktober 2024 diketahui jika Tergugat sudah pernah mengeluarkan penetapan Jadwal Lelang terhadap objek Hak Tanggungan berupa barang tidak bergerak yaitu sebidang tanah yang dimaksud dalam alas hak berupa bukti T-2b dengan yang telah dibebani hak tanggungan berupa bukti T-3d/TT-5a dengan penetapan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 19 November 2024, dan atas adanya penetapan tersebut Tergugat telah memberitahukan jadwal lelang tersebut kepada Penggugat selaku Debitor. Selanjutnya berdasarkan bukti Fotokopi Risalah Lelang Nomor 822/06.01/2024-01, tertanggal 19 November 2024 Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan/Penjual ditemukan fakta bahwa tidak ada objek hak tanggungan yang terjual dalam lelang yang dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 19 November 2024 tersebut. Adapun dalam Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana bukti P-2 berupa Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak tanggungan (HT) yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung, tertanggal 9 Oktober 2024 merujuk pada ketentuan Pasal 32 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana dalam mekanisme pengajuan permohonan lelang Pejabat Lelang melakukan penelitian terdapat kelengkapan dan atau kesesuaian dokumen persyaratan lelang dan legalitas subjek; dan objek lelang;

Menimbang bahwa menanggapi permohonan dari Tergugat tersebut, pada tanggal 8 Oktober 2024 Turut Tergugat telah mengeluarkan Penetapan Jadwal Lelang Nomor: JL-1352/1/KNL.060124 yang ditujukan kepada Tergugat selaku Penjual (*vide* bukti TT-9), isinya menetapkan pelaksanaan lelang dilakukan dengan jenis penawaran lelang melalui aplikasi lelang (*open bidding*) pada hari Selasa, tanggal 19 November 2024 dengan alamat tempat lelang di KPKNL Serang, Jalan Raya Serang-Cilegon Km.3 Legok Kota Serang, dengan penetapan pemenang setelah batas akhir penawaran, dimana penetapan tersebut ditetapkan oleh Kepala KPKNL Serang dengan waktu pelaksanaan lelang pada hari dan jam kerja KPKNL sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang bahwa dalam Penetapan Jadwal Lelang Nomor: JL-1352/1/KNL.060124 (*vide* bukti TT-9) tersebut juga termuat hal-hal yang harus dilakukan oleh Tergugat II Konvensi, yang diantaranya adalah:

Halaman 31 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengirim fisik surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratan lelang dengan surat Pengantar tersendiri kepada KPKNL;
2. Melakukan pengumuman lelang tanggal 21 Oktober 2024 sebagaimana pengumuman pertama dan pengumuman kedua pada tanggal 5 November 2024 sebagaimana pengumuman nilai kedua, mengirimkan bukti pengumuman lelang tersebut ke KPKNL pada kesempatan pertama, serta mengunggah pengumuman pada aplikasi lelang.go.id paling lambat 2 (dua) hari kalender setelah tanggal pengumuman;
3. Mencantumkan Nilai Limit dan Jaminan Penawaran Lelang dalam Pengumuman lelang yang besarnya paling sedikit 10% (sepuluh persen) dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari Nilai Limit;
4. Memberitahukan secara tertulis rencana pelaksanaan lelang kepada Debitor/Tereksekusi paling lambat 5 (lima) hari sebelum pelaksanaan lelang dan menyampaikan salinanya beserta bukti pengirimannya dan atau penerimaannya ke KPKNL;
5. Membawa dan memperlihatkan asli dokumen pemilikan objek lelang, apabila diperlukan adanya bukti kepemilikan;

Menimbang, baha berdasarkan bukti TT-2 berupa Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung, Nomor B.1552/KC/RO-JKT/CRO/08/2024, Hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan An. Sri Mulyaningsih dengan lampiran berupa 1 bundel, tertanggal 20 Agustus 2024 telah membuktikan terpenuhinya kewajiban/ syarat pertama yang harus dilakukan oleh Tergugat yaitu mengirim fisik surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratan lelang dengan surat Pengantar tersendiri kepada KPKNL (Vide Bukti Surat TT-3, TT-4, TT-5A, TT-5B);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TT-1 berupa Fotokopi Risalah Lelang Nomor 822/06.01/2024-01, tertanggal 19 November 2024 yang memuat informasi Pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 21 Oktober 2024 yang dilakukan Tergugat melalui selebaran dan bukti TT-11 berupa Pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar harian Banten Pos tanggal 5 November 2023, telah terbukti bahwa Tergugat telah membuat pengumuman lelang pertama pada tanggal 21 Oktober 2024 dan pengumuman lelang kedua di Surat Kabar Harian Banten Pos pada 5 November 2024, dimana syarat pengumuman lelang diatur di dalam lampiran Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang huruf A bagian Tata Cara Pengajuan Permonan Lelang, poin 1 yang menyatakan "dalam hal permohonan lelang diajukan menggunakan

Halaman 32 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb

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)



aplikasi lelang sebagaimana dimaksud dalam huruf c dan telah ditetapkan waktu pelaksana lelangnya sebagaimana dimaksud huruf e yaitu terhadap permohonan lelang pada aplikasi lelang, fisik permohonan berserta persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (2) huruf a dan huruf b angka 1 harus diterima KPKNL paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang dengan dua kali pengumuman”, sehingga melihat bukti berdasarkan TT-1 dan TT-2 tersebut diatas, Majelis Hakim telah terjadi 2 (dua) kali pemanggilan dan memenuhi syarat ke-2 (kedua) yaitu Melakukan pengumuman lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TT-2 berupa Laporan Penilaian Atas Objek Sengketa a quo oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung Nomor B.1595-KC/RO-JKT/CRO/08/2024 tanggal 20 Agustus 2024, Majelis Hakim menilai Tergugat telah memenuhi syarat ketiga yang harus dilakukan oleh Tergugat yaitu mencantumkan Nilai Limit dan Jaminan Penawaran Lelang dalam Pengumuman lelang yang besarnya paling sedikit 10% (sepuluh persen) dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari Nilai Limit

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TT-10 yang sama dengan bukti P-2 berupa Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak tanggungan (HT) yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rangkasbitung, tertanggal 9 Oktober 2024, diketahui bahwa Tergugat telah mengirimkan surat kepada Penggugat selaku Debitor/Tereksekusi yang isinya memberitahukan kepada Penggugat tentang rencana pelaksanaan lelang atas sebidang objek hak tanggungan yang menjadi jaminan atas pinjaman Penggugat pada Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1038, Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, Kecamatan Kalanganyar, Desa Aweh, Luas 395 m, dengan demikian telah memenuhi ketentuan Pasal 32 huruf a yaitu dokumen persyaratan khusus yang diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berikut Lampiran B Peraturan tersebut, hal mana juga telah memenuhi syarat nomor 3 (tiga) yang termuat dalam Penetapan Jadwal Lelang Nomor B.1552/KC/RO-JKT/CRO/08/2024 (Vide bukti TT-2);

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai syarat nomor 4 (empat) yaitu Memberitahukan secara tertulis rencana pelaksanaan lelang kepada Debitor/Tereksekusi paling lambat 5 (lima) hari sebelum pelaksanaan lelang dimana berdasarkan bukti TT-10/P-2 yang bersesuaian dengan bukti TT-1 berupa Fotokopi Risalah Lelang Nomor 822/06.01/2024-01, tertanggal 19 November 2024 dan berdasarkan bukti tersebut di dapat fakta bahwa Tergugat telah



menyampaikan salinanya beserta bukti pengirimn dan atau penerimaanya ke KPKNL telah sesuai jangka waktu antara pelaksanaan lelang dengan pemberitahuan lelang kepada debitur yang dalam hal ini adalah melewati dari 5 (lima) hari, sehingga telah terpenuhinya syarat ke empat sebagaimana diatur di dalam Pasal 51 dan 52 dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang bahwa guna menerangkan hak atas objek tanah yang dilelang, dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1038, Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, Kecamatan Kalanganyar, Desa Aweh, Luas 395 m2 atau bukti T-2b serta Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1087/2019, Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, tanggal 11 November 2018, atau bukti T-3a /TT-5b dan T-3b yang saat diajukan di pengadilan bukti tersebut telah diperlihatkan aslinya atau dalam penguasaan Tergugat sehingga telah memenuhi ketentuan Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia P Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada huruf B ayat 4, Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Pasal 41 ayat (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah terpenuhinya syarat ke lima yaitu membawa dan memperlihatkan aslinya oleh Tergugat sehingga Terbukti surat surat tersebut dokumen pemilikan objek lelang, apabila diperlukan adanya bukti kepemilikan;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat proses lelang atas sebidang tanah seluas 395 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, atas nama SRI MULYANINGSIH telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka pokok permasalahan pertama telah terjawab;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pokok permasalahan kedua yaitu **Apakah Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait telah dilakukannya lelang Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, atas nama SRI MULYANINGSIH dengan menjual di bawah harga pasar dengan pertimbangan sebagai berikut:**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUHPdata adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Konsep Perbuatan Melawan Hukum ini telah mengalami perluasan makna dimana dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum diperlukan 4 (empat) syarat, antara lain bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan serta bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Adapun unsur esensial dalam perbuatan melawan hukum meliputi: adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan pihak pelaku, adanya kerugian pihak korban, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang bahwa suatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila termasuk dalam salah satu perbuatan dibawah ini:

- Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang;
- Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik;
- Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPdata);
- Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif), yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa dalam pelaksanaan lelang atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1038, Provinsi Banten, Kabupaten Lebak, Kecamatan Kalanganyar, Desa Aweh, Luas 395 m2 yang dilakukan dibawah harga pasar;

Menimbang bahwa terkait dalil Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat dasar dilakukannya lelang atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1038, luas 395 M2 berlokasi KP. Jembatan Keong RT.002/RW.002, Desa Aweh, Kecamatan Kalang Anyar,

Halaman 35 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dengan Surat Ukur Nomor 011/Aweh/2010, atas nama SRI MULYANINGSIH sebagaimana bukti T-3a tersebut adalah karena adanya perjanjian utang piutang diantara Penggugat selaku Debitor dengan Tergugat selaku Kreditur, dimana tanah yang dimaksud dalam bukti T3a tersebut menjadi salah satu agunan atas pinjaman tersebut oleh karenanya agunan tersebut dibebani Hak Tanggungan. Berdasarkan hal tersebut maka mengenai Hak Tanggungan tersebut tunduk pada ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (disingkat UUHT), dimana berdasarkan Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) UUHT diatur bahwa apabila debitor cidera janji (wanprestasi) maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Adapun tata cara pelaksanaan pelelangan umum diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang bahwa pengaturan mengenai nilai limit lelang diatur didalam Bagian kedelapan tentang nilai limit, pada Pasal 55 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa setiap pelaksanaan lelang diisyaratkan harus terdapat nilai limit;

Menimbang, bahwa pada Pasal 55 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan nilai limit sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) menjadi kewenangan dan tanggungjawab Penjual, dimana dalam ayat (6) nilai limit tersebut dibuat secara tertulis dan disampaikan oleh penjual kepada penyelenggara Lelang sebagai dokumen persyaratan lelang atau Pejabat lelang sebelum lelang dimulai dalam hal nilai limit tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 56 ayat (1) telah ditentukan pengaturan mengenai nilai limit dimana nilai limit ditetapkan oleh Penjual berdasarkan: laporan hasil penilaian oleh penilai, laporan hasil penaksiran oleh Penaksir ataupun harga perkiraan sendiri, yang mana dalam perkara ini Tergugat dalam menentukan nilai limit lelang menggunakan laporan penaksiran oleh penaksir sebagaimana di tentukan dalam Pasal 56 ayat (3) penaksir merupakan pihak internal penjual atau pihak yang ditunjuk oleh Penjual berdasarkan metode yang

Halaman 36 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



dapat dipertanggungjawabkan (Vide Bukti TT-6) yang bersesuaian dengan Pasal 2 akta pemberian hak tanggungan nomor 836/2019 atau bukti TT-5b yaitu *jika debitor tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya... maka kreditur memiliki hak untuk menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan...*"

Menimbang bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat tidak ada ketentuan perundang-undangan yang dilanggar dalam lelang yang dilakukan atas tanah yang dimaksud dalam bukti T-2b, dimana baik prosedur dan harga limit nilai lelang tersebut tidak bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, tidak bertentangan dengan kesusilaan, serta tidak bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat, dengan demikian perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka pokok permasalahan kedua telah terjawab;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh pokok permasalahan telah terjawab sebagaimana uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum-petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya memohon untuk menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum Majelis Hakim berpendapat walaupun tidak dimintakan dalam petitum gugatan, namun karena tidak terbukti dalil gugatan tersebut atau Tergugat maupun Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat maka, terhadap dalil gugatan yang meminta menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat tersebut **tidak beralasan hukum patut untuk ditolak;**

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah terbukti tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, hal mana menjadi pokok gugatan Penggugat, sehingga menjadi dasar dikabulkannya petitum-petitum lainnya, maka secara mutatis mutandis **petitum angka 1 (satu) sampai dengan angka 7 (tujuh) patut untuk ditolak;**

Menimbang bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat ditolak, maka gugatan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka sebagaimana ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, Penggugat dihukum membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat Pasal 1363 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1976, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp253.500,00 (dua ratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung, pada hari Kamis, tanggal 13 Maret 2025, oleh kami, Rahmawan, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Jumiaty, S.H.,M.H. dan Sarai Dwi Sartika, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, pada hari Jumat, tanggal 21 Maret 2025 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Intan Febrianti, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Rangkasbitung dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Jumiaty, S.H.,M.H.

Rahmawan, S.H.,M.H.

Ttd.

Sarai Dwi Sartika, S.H.,M.H.

Halaman 38 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2024/PN Rkb



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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Intan Febrianti, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP : Rp 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan : Rp 50.000,00
3. Biaya Penggandaan : Rp 17.500,00
4. Biaya Panggilan : Rp 30.000,00
5. PNBP Panggilan : Rp 50.000,00
6. Materai : Rp 106.000,00
7. Redaksi : Rp 10.000,00 +

Jumlah : Rp 253.500,00

Terbilang : dua ratus lima puluh tiga ribu lima ratus
rupiah