



PUTUSAN

Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Tjandra, berkedudukan di Jl.Kol.Burlian, No.1214 RT.13 RW. 04, Kelurahan Kebun Bunga, Kecamatan Sukarami Kota Palembang, Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prengki Adiatmo., S.H., Meryan Padriyanto, S.H., Fajri Rhamadan, S.H. dan Rekan, Advokat yang berkantor di Jl. Jepang Ruko Komp. Villa Garden Iv Rt.008 Rw.002 Kelurahan Alang-Alang Lebar Kota Palembang Sumatera Selatan, email: Abdiyusufponakan@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Maret 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor:437/SK 2024/PN Plg pada tanggal 24 April 2024, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan**;

Lawan

1. **Irawaty Jus**, bertempat tinggal di Jl kelapa sawit XVIII BH-7/10. RT 006 RW 013, Pakulonan Barat, Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yosia Bsms Silalahi, S.E.,S.H.,M.Si., M.H, Bastian Silalahi, S.E., M.M.,S.H, M.H., Adi S Manurung, S.H.,M.H, Sudirman Manalu, S.H, dan Shavey Baveiza, S.H. semuanya adalah Advokat dan Penasehat Hukum Dari Kantor Hukum SILALAH AND PARTNERS LAW FIRM yang berdomisili di Jl. Gelong baru selatan I No. 30 Rt. 007/Rw 001 Kel. Tomang Kec. Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta 11440, email: Veydjohari@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1071/SAP/IV/2024 tertanggal 17 April 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor:431/SK 2024/PN Plg

Halaman 1 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 23 April 2024, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan I**;

2. **Tina Francisco**, bertempat tinggal di Jl.Kol.H Burlian No 1214. RT 13 RW 04, Kebun Bunga, Sukarami, Kota Palembang, Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Akhmad Yudianto, S.H., Radiansyah, S.H. dan Rendra Pranciska, S.H., semuanya adalah Advokat dan Penasehat Hukum dari Kantor Hukum Akhmad Yudianto, S.H.,M.H. & REKAN yang berdomisili di Ruko Griya Harapan Baru Jl Alamsyah Ratu Prawira Negara Blok A.2 RT 007, Kel. Karang Jaya Kec. Gandus (Pangkal Jembatan Musi 2) Kota Palembang, email: rendrapranciska46@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Juni 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor:845/SK 2024/PN Plg pada tanggal 29 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II**;

3. **PT. Bank Dbs Indonesia**, bertempat tinggal di DBS Bank Tower. Lobby 33-37 Floor Ciputra World 1. Jl. Prof. Dr Satrio Kav 3-5 Jakarta12940. Indonesia, Karet Kuningan, Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini berdasarkan Akta Nomor 54 tentang Pernyataan Keputusan Sirkuler Seluruh Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank DBS Indonesia yang menjadi kuasa yakni Himanshu Janardan Vaidya dan Minarti kemudian memberikan kuasanya kepada Donny Rustriyandi Dasuki S.H. MH., M. Yusuf Adidana, S.H., M.H., Hedi Hudaya, S.H,M.H., Purwo Susanto, S.H., M.Kn., Andika Dimas Ramanda, S.H., M.H., Devis Dersi Anugrah, S.H., M.H., Fandi handaru Prasetya, S.H., Vinsky Eldi Rizky,S.H., Suciati Eka Pertiwi, S.H. dan Tjut Iriana Adhani,S.H. Kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di jalan Cikotamas II, Nomor IA Kel. Rawa barat, Kec. Kebayoran baru Jakarta selatan 12180, email: devisdersi@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 April 2024 yang didaftarkan

Halaman 2 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor:
566/Pdt/SK 2024/PN Plg pada tanggal 22 Mei 2024,
selanjutnya disebut sebagai **Terlawan III**;

4. **PT. Anugerah Lestari Utama**, bertempat tinggal di Jl. Raya Pluit selatan Blok S No.8 G-H, Penjaringan, Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta, dalam hal ini berdasarkan Akta Nomor 139 tentang Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT Anugrah Lestari Utama yang menjadi kuasa yakni Renius Tony Simanjuntak kemudian memberikan kuasanya kepada Yosia Bsms Silalahi, S.E., S.H., M.Si., M.H., Bastian Silalahi, S.E., M.M., S.H, M.H., Adi S Manurung, S.H., M.H, Sudirman Manalu, S.H, dan Shavey Baveiza, S.H. semuanya adalah Advokat dan Penasehat Hukum Dari Kantor Hukum SILALAH AND PARTNERS LAW FIRM yang berdomisili di Jl. Gelong baru selatan I No. 30 Rt. 007/Rw 001 Kel. Tomang Kec. Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta 11440. email: Veydjohari@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1072/SAP/IV/2024 tertanggal 17 April 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Nomor:430/Pdt/SK 2024/PN Plg pada tanggal 23 April 2024, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan IV**;

5. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpknl) Palembang**, bertempat tinggal di Jln kapten A. Rivai no. 4, Sungai Pangeran, Ilir Timur I, Kota Palembang, Sumatera Selatan, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-375/MK.6/KN.7/2024 tertanggal 11 Juni 2024 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia, memberikan kuasanya kepada Mardhanus Rudiyanto, Sugiharto, Muhammad Kahfi, Agustian Purwana, dan Rina. Pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang, email: hukumdaninformasi@gmail.com, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang

Halaman 3 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor:883/Pdt/SK 2024/PNPlg, selanjutnya disebut sebagai

Terlawan V;

Selanjutnya **Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III,**

Terlawan IV dan Terlawan V disebut sebagai **Para**

Terlawan;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa pihak Pelawan semula Tergugat dalam surat perlawanannya telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Perlawanan Terhadap Eksekusi diatur dalam Pasal 207 HIR dan Pasal 225 RBg, yang mengenal upaya hukum berupa: 1. Perlawanan terhadap putusan verstek; 2. Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi; 3. Perlawanan terhadap sita jaminan; 4. Perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindicatoir, dan sita eksekusi. (207 HIR dan 225 RBg);

2. Bahwa berdasarkan Rumusan hasil diskusi Komisi I B, bidang perdata dan perdata khusus, pada rapat kerja Mahkamah Agung RI di Palembang:

"bahwa pihak-pihak yang dapat mengajukan perlawanan adalah pihak ketiga yang akan dieksekusi yang mengaku sebagai miliknya (pemegang Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, termasuk penanggungan hak tanggungan dan hak sewa) dan penyewa yang objeknya bukan tanah atau TEREKSEKUSI sendiri apabila dia sudah melaksanakan putusan itu dengan suka rela atau dalam hal cara-cara melakukan penyitaan tersebut dilakukan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku".

3. Bahwa berangkat dari hasil Rakernas Mahkamah Agung RI, di atas, maka pihak-pihak yang dapat mengajukan perlawanan adalah:

- Pihak ketiga yang akan dieksekusi yang mengaku sebagai miliknya (pemegang Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, termasuk penanggungan hak tanggungan dan hak sewa);
- penyewa yang objeknya bukan tanah;
- TEREKSEKUSI/Debitur sendiri apabila dia sudah melaksanakan putusan itu dengan suka rela atau dalam hal cara-cara melakukan penyitaan tersebut dilakukan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;

4. Bahwa selanjutnya Mahkamah Agung dalam RUMUSAN KAMAR PERDATA UMUM/A,7/SEMA 4 2014 dengan SEMA Nomor 4 TAHUN 2014

Halaman 4 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Klasifikasi Upaya Hukum Atas Eksekusi Pengosongan yang Belum dan Telah Selesai dilaksanakan menyebutkan bahwa:

"Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan. Sedangkan dalam hal proses pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan";

5. Bahwa berdasarkan uraian diatas sangat berdasarkan hukum bagi Tereksekusi untuk mengajukan perlawanan atas proses eksekusi sepanjang proses eksekusi tersebut dilakukan dengan tata cara yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

6. Bahwa pada hari selasa tanggal 19 Maret 2024 Pelawan mendapatkan Relas Panggilan Aanmaning/Teguran Nomor 1/Pdt.RL.Eks/2024/PN Plg dari Pengadilan Negeri Palembang;

7. Bahwa PELAWAN sangat terkejut dengan adanya Relas tersebut karena tujuan dari Aanmaning tersebut adalah untuk menegur PELAWAN untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah milik PELAWAN yang menjadi objek eksekusi yaitu sebagai berikut:

1) 1 bidang tanah seluas 123 M² dengan SHM No. 1064/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan;

2) 1 bidang tanah seluas 121 M² dengan SHM No. 1063/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan;

8. Bahwa setelah PELAWAN mencari informasi mengenai persidangan Aanmaning tersebut PELAWAN baru mengetahui, ternyata Permohonan Eksekusi a quo diajukan oleh TERLAWAN I berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 446/14/2023 Tanggal 16 Mei 2023 yang dikeluarkan oleh TERLAWAN V, yang mana dalam Risalah Lelang tersebut terdapat 2 bidang tanah milik PELAWAN yang dijadikan objek lelang;

9. Bahwa selama proses lelang yang dilaksanakan oleh TERLAWAN V sampai dengan lelang tersebut dimenangkan oleh TERLAWAN I, PELAWAN sama sekali tidak mengetahuinya sehingga dengan adanya Relas Panggilan Aanmaning/Teguran Nomor 1/Pdt.RL.Eks/2024/PN Plg dari Pengadilan Negeri Palembang tersebut sangat mengejutkan PELAWAN, karena sepengetahuan PELAWAN ke-2 SHM milik PELAWAN tersebut diagunkan oleh TERLAWAN II pada TERLAWAN III;

10. Bahwa PELAWAN juga tidak mengetahui tentang Cessie yang

Halaman 5 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



dilakukan oleh TERLAWAN III kepada TERGUGAT IV mengenai hutang TERLAWAN II pada TERLAWAN III;

11. Bahwa PELAWAN tidak pernah mendapatkan Surat Pemberitahuan secara resmi oleh TERLAWAN III, TERLAWAN IV dan TERLAWAN V mengenai proses dan tahapan sebelum, pada saat lelang dan sesudah lelang dilakukan. PELAWAN baru mengetahui tanah miliknya telah dimenangkan oleh TERLAWAN I melalui lelang yang dilaksanakan oleh TERLAWAN V setelah adanya Relas Aanmaning sebagaimana yang telah PELAWAN sampaikan diatas;

12. Bahwa tindakan TERLAWAN IV yang mengajukan lelang terhadap ke- 2 bidang tanah milik PELAWAN melalui TERLAWAN V tanpa memberitahukan kepada PELAWAN tentang lelang tersebut adalah perbuatan melawan hukum. dengan demikian secara hukum hasil lelang yang dimenangkan oleh TERLAWAN 1 adalah cacat hukum sehingga berimplikasi pada Kutipan Risalah Lelang Nomor 446/14/2023 tanggal 16 Mei 2023 yang dikeluarkan oleh TERLAWAN V merupakan Produk yang cacat hukum dan demi hukum Risalah tersebut harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

13. Bahwa tindakan TERLAWAN I yang membeli ke-2 bidang tanah milik PELAWAN yang seharusnya patut diketahui oleh TERLAWAN I tanah tersebut bukanlah milik TERLAWAN II karena ke-2 objek tanah yang dilelang tersebut atas nama PELAWAN adalah tindakan yang merugikan hak PELAWAN sebagai pemilik yang sah;

14. Bahwa Perlawanan PELAWAN terhadap Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh TERLAWAN I haruslah dianggap patut dan wajar serta beritikad baik meskipun tahapan eksekusi belum memasuki tahap sita eksekusi karena terdapat hak atas tanah dan bangunan milik PELAWAN yang termasuk dalam objek eksekusi yang diajukan oleh TERLAWAN I . Sehingga PELAWAN haruslah dianggap PELAWAN yang baik dan benar (*Algoed Opposant*) dan dibebaskan dari semua perbuatan yang dapat merugikan hak-hak PELAWAN terhadap tanah tersebut;

15. Bahwa Perlawanan PELAWAN sangat beralasan dan berdasarkan hukum dalam mengajukan Perlawanan terhadap PARA TERLAWAN, hal ini sesuai dengan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo Pasal 207 HIR dan Pasal 225 RBg,

16. Bahwa Perlawanan ini didasarkan pada alat bukti yang kuat dan outentik, maka mohon dinyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding,kasasi maupun verzet (*uit voerbaar bij*

Halaman 6 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



voorraad);

17. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta-fakta PARA TERLAWAN melanggar hak-hak pelawan maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

I. PETITUM

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas PELAWAN mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan memutus perkara ini menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menghukum Terlawan I untuk menghentikan Proses Eksekusi dalam Perkara Nomor : 1/Pdt.RL.Eks/2024/PN Plg pada Pengadilan Negeri Palembang atas 2 bidang tanah milik PELAWAN yaitu sebagai berikut :

- 1) 1 bidang tanah seluas 123 M² dengan SHM No. 1064/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan;
- 2) 1 bidang tanah seluas 121 M² dengan SHM No. 1063/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan;

DALAM POKOK PERLAWANAN

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan PELAWAN sebagai Pihak Tereksekusi adalah tepat dan benar;
3. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang baik dan benar (*Allgoed Opposant*);
4. Menyatakan PELAWAN adalah Pemilik sah atas 2 bidang tanah sebagaimana yang termuat dalam:
 - 1) 1 bidang tanah seluas 123 M² dengan SHM No. 1064/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan;
 - 2) 1 bidang tanah seluas 121 M² dengan SHM No. 1063/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan;
5. Menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh TERLAWAN V yang diajukan oleh TERLAWAN IV sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 446/14/2023 tanggal 16 Mei 2023 yang dimenangkan oleh TERLAWAN I adalah Eksekusi yang cacat hukum karena dilakukan

Halaman 7 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tata cara yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

6. Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor 446/14/2023 tanggal 16 Mei 2023 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Menghentikan Pelaksanaan Eksekusi Pengadilan Negeri Palembang dengan perkara **Nomor : 1/Pdt.RL.Eks/2024/PN Plg** atau setidaknya tidaknya menanggukkan pelaksanaan Eksekusi sampai dengan Perkara ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisje*);

8. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada PARA TERLAWAN;

ATAU

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pelawan telah menghadap di muka persidangan dengan diwakili oleh kuasanya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan para Pihak Terlawan telah datang menghadap di muka persidangan dengan diwakili oleh kuasanya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk menunjuk Eddy Cahyono, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Pelawan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, pihak Terlawan I memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI DOMINI KARENA OBJEK PERKARA DALAM GUGATAN PELAWAN BUKANLAH MILIK PELAWAN MELAINKAN MILIK TERLAWAN I

1. Bahwa Pelawan tidak berhak mengajukan gugatan a quo karena objek perkara yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1063/Kebun Bunga, Sertifikat Hak Milik Nomor 1064/Kebun Bunga (Selanjutnya dalam Jawaban ini disebut '**Objek Perkara A Quo**') bukanlah milik Pelawan melainkan milik Terlawan I ;

Halaman 8 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Objek Perkara A Quo merupakan milik Terlawan I berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor : 446/23/2023 Tanggal 16 Mei 2023;

II. OBSCUUR LIBEL TERKAIT DASAR HUKUM GUGATAN PELAWAN, FUNDAMENTUM PETENDI (POSITA) TIDAK DAPAT MENJELASKAN DASAR HUKUM (RECHTSGROUND) DAN PERISTIWA ATAU KEJADIAN YANG MENJADI DASAR GUGATAN PELAWAN

3. Bahwa Pelawan dalam positanya pada poin 12 (dua belas) yang pada pokoknya mendalilkan hasil lelang yang di menangkan oleh Terlawan I berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor : 446/23/2023 Tanggal 16 Mei 2023 adalah cacat hukum dan demi hukum haruslah di nyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, adapun yang dapat Terlawan I jelaskan adalah sebagaimana di bawah ini :

A. Bahwa Grosse Risalah Lelang Nomor : 446/23/2023 Tanggal 16 Mei 2023 yang di minta oleh Pelawan untuk di batalkan oleh Majelis Hakim merupakan hal yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum karena Objek Perkara A Quo merupakan milik Terlawan I yang perolehannya dari pembelian lelang secara umum melalui Tergugat III;

B. Adapun hal yang di mintakan pembatalan oleh Pelawan tersebut jika di kabulkan maka akan berdampak kepada Terlawan I selaku pemilik sah Objek Perkara A Quo ;

C. Bahwa Terlawan I pada saat sebelum pengumuman lelang telah menyetorkan uang jaminan kepada Tergugat III dan setelah Terlawan I di umumkan oleh Tergugat III sebagai pemenang lelang yang sah, maka selanjutnya Terlawan I telah melakukan pelunasan secara keseluruhan Objek Perkara A Quo dan oleh karenanya Terlawan I sah dalam mengikuti prosedur lelang yang di tetapkan Tergugat III serta sah menjadi pemilik Objek Perkara A Quo tersebut ;

D. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 1326 K/Sip/1982 Tanggal 19 Agustus 1982, memiliki kaidah hukum yakni pelelangan atas sebuah rumah dan tanahnya melalui Kantor Lelang Negara, maka sejak saat juru lelang menyatakan bahwa rumah tersebut jatuh terjual kepada pembeli lelang, maka pada saat itu pula secara yuridis hak kepemilikan semula (tereksekusi) berpindah kepada si pembeli lelang. konsekwensi yuridisnya, pembeli melalui lelang atas rumah tersebut mempunyai hak untuk menuntut pengosongan rumah tersebut dari penghuninya melalui Pengadilan Negeri yang

Halaman 9 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memerintahkan eksekusi dan penjualan lelang rumah a quo sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku ;

E. Selanjutnya di perkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 314 K/TUN/1996 Tanggal 29 Juli 1998, yang memiliki kaidah hukum bahwa penjualan tanah dan bangunan melalui lelang tersebut adalah sah dan pembeli lelang akan di lindungi oleh hukum, balik nama atas tanah tersebut dari pemilik lama ke pemilik baru yang di mana pembeli melalui lelang dapat di tempuh melalui prosedur Surat Deputi Menteri Negara Agraria Nomor : S.329/PW/1994 Tanggal 18 Februari 1994, yang menjelaskan risalah lelang sebagai suratnya untuk membatalkan sertifikat tanah yang lama, sehingga peralihan hak tanah berdasar lelang eksekusi tersebut dapat di laksanakan;

Berdasarkan uraian-uraian Dalam Eksepsi pada bagian gugatan kabur (obscuur libel) diatas, terbukti bahwa Gugatan Pelawan adalah kabur/tidak jelas (obscuur libel) sehingga sudah sepatutnya mohon Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan **GUGATAN PELAWAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKEELIJKE VERKLAARD)**;

DALAM POKOK PERKARA

4. Bahwa Terlawan I secara tegas membantah seluruh Gugatan Pelawan kecuali yang di akui secara tegas dalam Jawaban ini ;

5. Bahwa apa yang tertuang dalam Eksepsi Terlawan I mohon di anggap secara mutatis mutandis juga merupakan Jawaban dalam pokok perkara ini;

Bahwa untuk mempertahankan hak Terlawan I selaku pemenang lelang atas objek dalam gugatan Penggugat, maka izinkanlah Terlawan I menjelaskan secara menyeluruh proses pembelian lelang melalui Terlawan V sampai dengan pelaksanaan pengosongan atas objek lelang tersebut)

6. Bahwa Terlawan I mengetahui adanya pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan pada Koran Premium Tribun Sumsel Edisi 02 Mei 2023 yang pada pokoknya akan di laksanakan lelang hak tanggungan pada Tanggal 16 Mei 2023 oleh Tergugat III ;

7. Bahwa proses penawaran (open bidding) di laksanakan melalauai website resmi Tergugat III dan selanjunya Terlawan I telah membayarkan uang jaminan sebagai peserta lelang ;

8. Selanjutnya, Terlawan I terpilih sebagai pemenang lelang atas Objek Perkara A Quo dan telah melakukan pelunasan atas objek lelang tersebut ;

Halaman 10 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor : 446/23/2023 Tanggal 16 Mei 2023, maka Terlawan I telah sah sebagai pemenang lelang dan telah di daftarkan dan di bukukan pada Tanggal 21 November 2023 ;

10. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 1326 K/Sip/1982 Tanggal 19 Agustus 1982, memiliki kaidah hukum yakni pelelangan atas sebuah rumah dan tanahnya melalui Kantor Lelang Negara, maka sejak saat juru lelang menyatakan bahwa rumah tersebut jatuh terjual kepada pembeli lelang, maka pada saat itu pula secara yuridis hak kepemilikan semula (tereksekusi) berpindah kepada si pembeli lelang. konsekuensi yuridisnya, pembeli melalui lelang atas rumah tersebut mempunyai hak untuk menuntut pengosongan rumah tersebut dari penghuninya melalui Pengadilan Negeri yang memerintahkan eksekusi dan penjualan lelang rumah a quo sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku ;

11. Selanjutnya di perkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 314 K/TUN/1996 Tanggal 29 Juli 1998, yang memiliki kaidah hukum bahwa penjualan tanah dan bangunan melalui lelang tersebut adalah sah dan pembeli lelang akan di lindungi oleh hukum, balik nama atas tanah tersebut dari pemilik lama ke pemilik baru yang dimana pembeli melalui lelang dapat di tempuh melalui prosedur Surat Deputy Menteri Negara Agraria Nomor : S.329/PW/1994 Tanggal 18 Februari 1994, yang menjelaskan risalah lelang sebagai suratnya untuk membatalkan sertifikat tanah yang lama, sehingga peralihan hak tanah berdasar lelang eksekusi tersebut dapat di laksanakan;

12. Untuk kepentingan penguasaan secara fisik atas objek lelang tersebut yang pada saat ini masih dalam penguasaan Penggugat, maka Terlawan I telah memohonkan eksekusi berdasarkan grosse risalah lelang atas objek lelang tersebut, hal itu di buktikan dengan Surat Permohonan Eksekusi Nomor : 969/SAP/XII/2023 Tanggal 13 Desember 2023;



(Selanjutnya, Poin 6 s/d 13 Jawaban Terlawan I membuktikan bahwa Terlawan I adalah pemenang lelang yang sah dan harus di lindungi oleh Negara serta membuktikan bahwa Objek Perkara A Quo tersebut telah di mohonkan eksekusi pengosongan oleh Terlawan I)

13. Selanjutnya, sebagai tindak lanjut permohonan eksekusi oleh Tergugat IV, Pengadilan Negeri Palembang Kelas I A Khusus telah melaksanakan Aanmaning kepada Termohon Eksekusi pada Tanggal 27 Februari 2024, Tanggal 13 Maret 2024, Tanggal 28 Maret 2024 dan Tanggal 23 April 2024. Hal ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Kelas I A Khusus Nomor : 1/Pdt.RL.Eks/2024/PN Plg Tanggal 13 Februari 2024;

14. Bahwa karena Pelawan yang menurut hemat Terlawan I telah gagal memahami dan/atau salah tafsir dan bahkan terkesan membodohi diri sendiri dalam memaknai/menafsirkan Undang- Undang Hak Tanggungan, maka, demi persidangan yang edukatif izinkan Terlawan I menjelaskan kepada Pelawan terkait dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan, bahwa pemegang hak tanggungan memiliki hak diutamakan dari pada kreditur lain, dan **HAK UNTUK MELAKUKAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN** baik sesuai ketentuan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan maupun Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang Undang Hak Tanggungan, yang pada pokoknya dapat Terlawan I jelaskan di bawah ini :

Pasal 1 ayat (1) UUHT : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda- benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain

Pasal 6 UUHT : Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas

Halaman 12 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Pasal 14 UUHT :

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
2. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah- irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

15. Bahwa dalam Pasal 11 ayat (2) huruf K Undang Undnag Hak Tanggungan, Pelawan seharusnya sudah menyadari bahwa tidak ada alasan lagi bagi Pelawan untuk berkelit dan menolak pengosongan yang akan di laksanakan oleh Pengadilan Negeri Palembang Kelas I A Khusus dan/atau setidak-tidaknya Pelawan harus meninggalkan Objek Perkara A Quo secara sukarela ;

16. Bahwa Grosse Risalah Lelang memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap yang di mana Terlawan I selaku pemenang lelang dapat mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Palembang Kelas I A Khusus tanpa harus melalui gugatan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang berbunyi "...Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan" ;

17. Bahwa adapun Posita Gugatan Pelawan pada Poin 12 (tiga belas) yang pada pokoknya menjelaskan Terlawan I seharusnya mengetahui bahwa Objek Perkara A Quo merupakan milik Pelawan merupakan hal yang mengada-ada dan terkesan membodohi diri sendiri, adapun yang dapat Terlawan I jelaskan adalah sebagai berikut :

Halaman 13 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Bahwa Terlawan I tidak memiliki kewajiban, keharusan, dan kepatutan untuk mengetahui latar belakang objek lelang hak tanggungan yang di laksanakan oleh Terlawan V, karena singkatnya kalau Terlawan V sudah melakukan release bidding objek hak tanggungan, maka secara prosedur dan ketentuan, objek lelangan tersebut dapat di bidding oleh siapapun yang berminat, termasuk Terlawan I ;

B. Bahwa Terlawan I mengetahui adanya pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan pada Koran Premium Tribun Sumsel Edisi 02 Mei 2023 yang pada pokoknya akan di laksanakan lelang hak tanggungan pada Tanggal 16 Mei 2023 oleh Terlawan V, sehingga Terlawan I berminat untuk membeli Objek Perkara A Quo tersebut;

Bahwa oleh karena seluruh dalil Gugatan Pelawan tidak berdasar hukum yang jelas, maka sudah sewajarnya Gugatan Pelawan dikesampingkan serta menjatuhkan Putusan yang bunyi amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Pelawan merupakan Pelawan yang tidak beriktikad baik;
- Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Nomor: 86/Pdt.Plw/2024/PN Plg berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, pihak Terlawan II memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa benar dalil Perlawanan Pelawan angka 9 sampai dengan 13.
2. Bahwa benar Pelawan dan TERLAWAN II tidak pernah diberitahukan mengenai lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN IV melalui TERLAWAN V, TERLAWAN II baru mengetahui 3 ruko milik TERLAWAN II dan PELAWAN telah terjual melalui lelang setelah lelang dimenangkan oleh TERLAWAN I pada tanggal 16 Mei 2023 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 446/14/2023 tanggal 16 Mei 2023 dengan harga terjual lelang Rp. 5.850.000.000 (lima milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah).

Halaman 14 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



3. Bahwa tindakan TERLAWAN IV yang melakukan lelang terhadap ke- 3 ruko milik TERLAWAN II dan Pelawan melalui TERLAWAN V tanpa memberitahukan TERLAWAN II dan Pelawan adalah Perbuatan melawan Hukum karena telah merugikan dan melanggar hak-hak hukum TERLAWAN II dan Pelawan sehingga bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPdata yang menyatakan bahwa *"setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian"*.

Dengan demikian dikarenakan TERLAWAN IV dan TERLAWAN V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka secara hukum hasil lelang yang dimenangkan oleh TERLAWAN I adalah cacat hukum sehingga Kutipan Risalah Lelang Nomor 446/14/2023 tanggal 16 Mei 2023 adalah Produk yang cacat hukum dan demi hukum haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas TERLAWAN II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan memutus perkara ini menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya.
2. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

ATAU

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, pihak Terlawan III memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

1. PELAWAN TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN PERLAWANAN A QUO.

Bahwa apabila memperhatikan dengan cermat Perlawanan *a quo* diketahui bahwa **Perlawanan a quo diajukan oleh Tjandra yang merupakan Suami dari Terlawan II in casu Tina Francisco** sehubungan dengan adanya Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I atas Objek yang dibeli berdasarkan Lelang yang dilakukan oleh Terlawan IV melalui Terlawan V, dimana atas Lelang dimaksud telah dimenangkan oleh Terlawan I.

Bahwa sebelum menguraikan mengenai Pelawan tidak memiliki *Legal Standing* untuk mengajukan Perlawanan *a quo*, Terlawan III akan menjelaskan

Halaman 15 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



terlebih dahulu mengenai kedudukan Terlawan III dan Terlawan II dalam perkara *a quo*, sebelumnya antara Terlawan III *in casu* PT Bank DBS Indonesia dengan Terlawan II *in casu* Tina Francisco memiliki hubungan hukum sehubungan dengan adanya Fasilitas Kredit yang Terlawan III berikan kepada Terlawan II sebagaimana Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 90 tanggal 19 Desember 2014 *jo.* Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Standar Pemberian Fasilitas Perbankan No. 085/STC-DBSI/XII/3-4/2014 tanggal 19 Desember 2014, adapun Perjanjian Kredit tersebut telah beberapa kali diubah dimana yang terakhir yakni Perubahan Ketiga atas Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 039/PFPA-DBSI/I/3-4/2018 tanggal 25 Januari 2018, **dimana atas Perjanjian Fasilitas Kredit Perbankan dimaksud Pelawan *in casu* Tjandra juga turut menandatangani Perjanjian Fasilitas Kredit Perbankan tersebut termasuk juga Perubahan-Perubahannya.** Dimana sehubungan dengan berjalannya waktu, Terlawan II *in casu* Tina Francisco telah Wanprestasi kepada Terlawan III sehingga atas Wanprestasinya Terlawan II tersebut maka Terlawan III mengalihkan Piutangnya kepada Terlawan IV *in casu* PT Anugerah Lestari Utama melalui Cessie.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, adapun **Pelawan *in casu* Tjandra yang juga merupakan Suami dari Terlawan II, dan Pelawanpun turut serta menandatangani Perjanjian Kredit termasuk perubahan-perubahannya** maka berdasarkan **Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Bagian AK. Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*), Poin 5 dan Poin 6 huruf b halaman 102** yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, disebutkan sebagai berikut:

Poin 5:

“Perlawanan Pihak Ketiga yang diajukan oleh istri atau suami terhadap harta bersama yang disita, tidak dibenarkan karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang istri atau suami yang terjadi dalam perkawinan, yang harus ditanggung bersama”

Poin 6 huruf b:

“Apabila yang disita adalah harta bawaan atau harta asal suami atau istri maka istri atau suami dapat mengajukan perlawanan pihak ketiga dan perlawanannya dapat diterima, kecuali:

b. Suami atau istri tersebut telah ikut menandatangani Surat Perjanjian Hutang, sehingga harus ikut bertanggung jawab”

Halaman 16 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Istri atau Suami tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan upaya hukum Perlawanan *a quo* sehingga atas hal tersebut Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dapat menyatakan Perlawanan *a quo* ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. PERLAWANAN PELAWAN PREMATURE.

Bahwa apabila memperhatikan dengan cermat dalil Pelawan dalam Perlawanan *a quo*, Pelawan mendalilkan mengajukan Perlawanan terhadap Permohonan Eksekusi namun disisi lain Pelawan juga mengakui bahwa Sita Eksekusi belum terjadi, hal tersebut dapat dilihat dalam Poin 14 Perlawanan *a quo* sebagai berikut:

“Bahwa Perlawanan Pelawan terhadap Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I haruslah dianggap patut dan wajar serta beritikad baik meskipun tahapan eksekusi belum memasuki tahap sita eksekusi....”

Bahwa apabila memperhatikan dalil Pelawan di atas, terlihat dengan jelas bahwa upaya hukum Perlawanan yang diajukan terlalu dini karena Pelawanpun mengakui dengan tegas bahwa Permohonan Eksekusi belum memasuki tahap Sita Eksekusi, hal tersebut juga ditegaskan oleh Pelawan dalam Posita Poin 6 Perlawanan *a quo* bahwa Pelawan telah menerima Relaas Panggilan Aanmaning/Teguran No. 1/Pdt.RL.Eks/2024/PN.Plg dari Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 19 Maret 2024, sedangkan Perlawanan *a quo* diajukan oleh Pelawan pada tanggal 27 Maret 2024, **berdasarkan hal tersebut terlihat dengan jelas bahwa Pelawan sangat tergesa-gesa dalam mengajukan Perlawanan *a quo* padahal atas Objek Perkara belum diikat dengan Sita Eksekusi sehingga mengakibatkan Perlawanan *a quo* merupakan Perlawanan yang *Premature*, maka atas hal tersebut Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dapat menyatakan Perlawanan *a quo* *Premature* dan setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);**

DALAM POKOK PERKARA.



1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Terlawan III dalam Eksepsi mohon dapat dianggap pula termasuk bagian dalam Pokok Perkara yang mana satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa selanjutnya Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Terlawan III;
3. Bahwa Terlawan III hanya akan menanggapi Perlawanan *a quo* yang berhubungan dengan Terlawan III saja;
4. Bahwa dapat Terlawan III sampaikan, pada awalnya antara Terlawan III *in casu* PT Bank DBS Indonesia dengan Terlawan II *in casu* Tina Francisco pernah memiliki hubungan hukum sehubungan dengan adanya pemberian Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Terlawan III *in casu* PT Bank DBS Indonesia kepada Terlawan II *in casu* Tina Francisco sebagaimana Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 90 tanggal 19 Desember 2014 *jo*. Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Standar Pemberian Fasilitas Perbankan No. 085/STC-DBSI/XII/3-4/2014 tanggal 19 Desember 2014, adapun Perjanjian Kredit tersebut telah beberapa kali diubah dimana yang terakhir yakni Perubahan Ketiga atas Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 039/PFPA-DBSI/I/3-4/2018 tanggal 25 Januari 2018 dengan Fasilitas Perbankan dalam bentuk Fasilitas OD (*Overdraft Facility*) dengan jumlah pokok fasilitas maksimum sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), Fasilitas RCF (*Revolving Credit Facility*) dengan jumlah pokok fasilitas maksimum sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dengan jangka waktu terhitung sejak 20 Desember 2017 sampai dengan tanggal 19 Desember 2018 dan Fasilitas ATL (*Amortizing Term Loan Facility*) dengan jumlah pokok fasilitas di awal maksimum sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta rupiah) dan jumlah terhutang pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp. 1.040.000.012,- (satu miliar empat puluh juta dua belas rupiah) dengan jangka waktu Fasilitas ATL berlaku sampai dengan tanggal 19 Desember 2019, **dimana atas Perjanjian Fasilitas Kredit Perbankan dimaksud, Pelawan *in casu* Tjandra yang merupakan Suami dari Terlawan II *in casu* Tina Francisco juga turut menandatangani Perjanjian Fasilitas Kredit Perbankan tersebut termasuk juga Perubahan-Perubahannya (selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”).**

Bahwa atas adanya Perjanjian Kredit tersebut di atas, Terlawan II atas persetujuan dari Pelawan memberikan Jaminan-Jaminan kepada Terlawan III yakni berupa:

- a. **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1063/Kebun Bunga**, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan **Peringkat Pertama** sebagaimana Sertipikat

Halaman 18 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Hak Tanggungan (SHT) No. 511/2015 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 69/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Heniwati Ridwan, Sarjana Hukum, PPAT untuk daerah kerja Kota Palembang;

b. **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1064/Kebun Bunga**, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan **Peringkat Pertama** sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 524/2015 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 70/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Heniwati Ridwan, Sarjana Hukum, PPAT untuk daerah kerja Kota Palembang;

c. **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1065/Kebun Bunga**, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan **Peringkat Pertama** sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 510/2015 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 71/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Heniwati Ridwan, Sarjana Hukum, PPAT untuk daerah kerja Kota Palembang;

(Adapun Jaminan-Jaminan dari huruf a s/d huruf c di atas, selanjutnya disebut **"Objek Jaminan"**).

5. Bahwa atas adanya pemberian kredit oleh Terlawan III kepada Terlawan II, seiring berjalannya waktu Terlawan II telah Wanprestasi kepada Terlawan III, hal tersebut terlihat dari adanya Surat Peringatan yang telah Terlawan III kirimkan kepada Terlawan II agar Terlawan II memenuhi kewajibannya kepada Terlawan III yaitu :

- 1) **Surat Peringatan Pertama (SP 1), No. 208/IBG-PLB/XII/2018, tanggal 3 Desember 2018;**
- 2) **Surat Peringatan Kedua (SP 2), No. 216/IBG-PLB/XII/2018, tanggal 17 Desember 2018;**
- 3) **Surat Peringatan Ketiga (SP 3), No. 006/IBG-PLB/II/2019, tanggal 8 Januari 2019.**

Bahwa meskipun Terlawan III telah mengirimkan **Surat Peringatan** kepada Terlawan II sebagaimana di atas, namun Terlawan II *in casu* Tina Francisco tidak kunjung memenuhi kewajibannya kepada Terlawan III *in casu* PT Bank DBS Indonesia, sehingga atas hal tersebut maka berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, Terlawan II *in casu* Tina Francisco dapat dinyatakan telah Wanprestasi kepada Terlawan III.

Pasal 1238 KUHPerdara:

Halaman 19 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

6. Bahwa sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Standar Pemberian Fasilitas Perbankan No. 085/STC-DBSI/XII/3-4/2014 tanggal 19 Desember 2014, Bagian B. Syarat-Syarat dan Ketentuan Umum, Poin 11. Pengalihan Hak, halaman 8, yang juga ditandatangani oleh **Pelawan** disebutkan sebagai berikut:

“Nasabah tidak diperkenankan mengalihkan atau memindahkan setiap hak atau kewajiban berdasarkan Dokumen Fasilitas Perbankan dan/atau dokumen Jaminan atau Perjanjian Jaminan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank. Meskipun demikian Bank berhak tanpa persetujuan dan pemberitahuan kepada Nasabah atau pihak lain, mengalihkan atau memindahkan seluruh atau sebagian dari manfaat, hak dan/atau kewajibannya berdasarkan Dokumen Fasilitas Perbankan dan/atau dokumen Jaminan atau Perjanjian Jaminan kepada pihak mana pun. Setiap pihak yang menerima pengalihan atau pemindahan seluruh atau sebagian, hak dan/atau kewajiban dari Bank tersebut berhak atas segala manfaat yang diperoleh dari hak dan/atau kewajiban yang dialihkan atau dipindahkan kepadanya seolah-olah pihak tersebut adalah pihak asal dalam Dokumen Fasilitas Perbankan dan/atau dokumen Jaminan atau Perjanjian Jaminan”.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*pacta sunt servanda*).

7. Bahwa sebagaimana Poin 6 Jawaban di atas maka Terlawan III *in casu* PT Bank DBS Indonesia berhak untuk melakukan pengalihan Piutang kepada pihak lain termasuk pengalihan Jaminan-Jaminan yang diberikan oleh Terlawan II kepada Terlawan III sehubungan dengan Fasilitas Kredit yang telah diberikan oleh Terlawan III kepada Terlawan II, dimana dalam perkara *a quo* Terlawan III telah mengalihkan Piutangnya beserta dengan Jaminan-Jaminannya kepada Terlawan IV *in casu* PT Anugerah Lestari Utama melalui Cessie yang didasarkan pada Akta Jual Beli Piutang No. 14, tanggal 01 November 2022 dan Akta Pengalihan Piutang (Cessie) No. 15, tanggal 01 November 2022 yang Kedua Akta tersebut dibuat



dihadapan Suwarni Sukiman, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut “Akta Cessie”);

8. Bahwa atas adanya Pengalihan Piutang dari Terlawan III *in casu* PT Bank DBS Indonesia kepada Terlawan IV *in casu* PT Anugerah Lestari Utama sebagaimana Poin 7 Jawaban di atas, **maka berdasarkan Pasal 613 ayat (2) KUHPerdara, Terlawan III telah memberitahukan kepada Terlawan II melalui Surat No. 435/XI/22/SAM tanggal 01 November 2022, Perihal: Surat Pemberitahuan Pengalihan Tagihan (selanjutnya disebut “Surat Pemberitahuan Cessie”);**

9. Bahwa Terlawan III menolak dalil Pelawan dalam Poin 10 Perlawanan *a quo* yang pada intinya Pelawan mendalilkan bahwa Pelawan tidak mengetahui mengenai dilakukannya Pengalihan Piutang (Cessie) dari Terlawan III kepada Terlawan IV, adapun dalil Pelawan tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah selayaknya ditolak.

Bahwa dapat Terlawan III sampaikan, sebagaimana yang telah Terlawan III uraikan dalam Poin 8 Jawaban di atas, terlihat dengan jelas bahwa mengenai Pengalihan Piutang (Cessie) dari Terlawan III kepada Terlawan IV telah Terlawan III beritahukan kepada Terlawan II *in casu* Debitur yang juga merupakan Istri Pelawan sebagaimana Surat Pemberitahuan Cessie yang telah diuraikan dalam Poin 8 Jawaban di atas, sehingga atas hal tersebut maka mengenai dalil Pelawan yang menyatakan tidak mengetahui tentang adanya Cessie sebagaimana Poin 10 Perlawanan *a quo* merupakan suatu dalil yang sangat mengada-ada.

Berdasarkan uraian di atas, maka mengenai dalil Pelawan sebagaimana Poin 10 Perlawanan *a quo* tidaklah berdasar hukum, sehingga sudah selayaknya dalil-dalil Pelawan tersebut ditolak;

10. Bahwa Terlawan III menolak dalil Pelawan sebagaimana Poin 11 Perlawanan *a quo*, yang pada intinya Pelawan mendalilkan bahwa Terlawan III tidak memberitahukan mengenai adanya proses lelang atas Objek Jaminan. Adapun atas dalil Pelawan tersebut dapat Terlawan III sampaikan, **Terlawan III bukanlah pihak yang melakukan lelang atas Objek Jaminan, dimana berdasarkan dalil Pelawan dalam Poin 12 Perlawanan *a quo* Pelawan mendalilkan dengan tegas bahwa yang melakukan lelang adalah Terlawan IV melalui Terlawan V, sehingga atas hal tersebut terlihat dengan jelas bahwa dalil Pelawan sebagaimana Poin 11 Perlawanan *a quo* merupakan dalil yang mengada-ada.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian di atas, maka mengenai dalil Pelawan sebagaimana Poin 11 Perlawanan *a quo* tidaklah berdasar hukum, sehingga sudah selayaknya dalil-dalil Pelawan tersebut ditolak;

11. Bahwa secara jelas dan terang atas Perlawanan *a quo* tidaklah memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR jo. Pasal 191 ayat (1) RBg jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), sehingga atas hal tersebut maka dalil Pelawan mengenai *uitvoerbaar bij voorraad* sebagaimana Poin 16 Perlawanan *a quo* sudah selayaknya ditolak oleh Majelis Hakim;

12. Bahwa dikarenakan Perlawanan *a quo* merupakan Perlawanan yang tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim maka dalil Pelawan sebagaimana Poin 17 Perlawanan *a quo* haruslah dikesampingkan dan mengenai biaya perkara sudah selayaknya dibebankan kepada Pelawan;

13. Bahwa selain apa yang telah Terlawan III uraikan sebagaimana Jawaban *a quo* maka Terlawan III menolak dalil-dalil Perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya;

Dengan demikian maka adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, pihak Terlawan IV memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa gugatan Pelawan cacat formil dalam kualifikasi plurium litis consortium karena tidak menarik pihak yang dibutuhkan didalam perkara *a quo*, yakni :

1. NOTARIS / PPAT HENIWATI RIDWAN, S.H.

Bahwa Notaris PPAT Heniwati Ridwan, S.H. sudah seharusnya/sepatutnya ditarik sebagai salah satupihak dalam perkara *a quo*, karena selaku pihak yang menerbitkan objek-objek yang saat ini yang menjadi objek perkara *a quo*, yakni sebagaimana Terlawan IV jelaskan di bawah ini :

Halaman 22 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PERJANJIAN FASILITAS PERBANKAN NOMOR 90 TANGGAL 19 DESEMBER 2022 ;
- LEGALISASI / PENGESAHAN TANDA TANGAN NOMOR : 1863/LEG/2014 PADA SYARAT- SYARAT DAN KETENTUAN- KETENTUAN DAN PEMBERIAN FASILITAS PERBANKAN NOMOR : 085/STC-DBSI/XIII/3-4/2014 TANGGAL 19 DESEMBER 2014 ;
- PERUBAHAN PERTAMA ATAS FASILITAS PERBANKAN NOMOR : 003/PFPA-DBSI/3- 4/II/2016 TANGGAL 04 JANUARI 2016 ;
- PERUBAHAN KEDUA ATAS FASILITAS PERBANKAN NOMOR : 040/PFPA-DBSI/II/3-4/2017 TANGGAL 24 JANUARI 2017 ;
- PERUBAHAN KETIGA ATAS FASILITAS PERBANKAN NOMOR : 039/PFPA-DBSI/II/3-4/2018 TANGGAL 25 JANUARI 2018 ;
- AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN NOMOR 69/2015 TANGGAL 19 JANUARI 2015 ;
- AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN NOMOR 70/2015 TANGGAL 19 JANUARI 2015 ;
- AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN NOMOR 71/2015 TANGGAL 19 JANUARI 2015 ;

B. NOTARIS SUWARNI SUKIMAN, S.H.

Bahwa Notaris Suwarni Sukiman, S.H. sudah seharusnya/sepatutnya di tarik sebagai pihak dalam perkara a quo, karena selaku pihak yang menerbitkan objek-objek yang saat ini yang menjadi objek perkara a quo, yakni sebagaimana Terlawan IV jelaskan dibawah ini :

- AKTA JUAL BELI PIUTANG NOMOR 14 TANGGAL 01 NOVEMBER 2022 ;
- AKTA PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) NOMOR 15 TANGGAL 01 NOVEMBER 2022 ;

C. KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG

Bahwa Kantor Pertanahan Kota Palembang sudah seharusnya/sepatutnya ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkara a quo, karena selaku pihak yang menerbitkan objek-objek yang saat ini menjadi objek perkara a quo, yakni sebagaimana Terlawan IV Jelaskan dibawah ini :

- SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR : 1063 KEBUN BUNGA ;
- SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR : 1064 KEBUN BUNGA ;
- SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR : 1065 KEBUN BUNGA ;
- SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN NOMOR 511/2015 TANGGAL 13

Halaman 23 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FEBRUARI 2023 ;

- SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN NOMOR : 524/2015 TANGGAL
13 FEBRUARI 2023 ;

- SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN NOMOR : 510/2015 TANGGAL
13 FEBRUARI 2023

2. Bahwa berkesesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 621 K/Sip/1975 Tanggal 15 Mei 1997 Jo. Nomor : 151 K/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975 yang menjelaskan "... Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil." Terlebih lagi sebagaimana menurut Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata, pada halaman 112 yang berbunyi "... Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium*. Pihak yang bertindak sebagai Pelawan atau yang ditarik sebagai Tergugat, tidak lengkap, masih ada orang lain yang mesti ikut bertindak sebagai Pelawan atau ditarik Tergugat"

Berdasarkan uraian-uraian Dalam Eksepsi pada bagian gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) di atas, dapat di buktikan bahwa gugatan Pelawan adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga sudah sepatutnya mohon Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan **GUGATAN PELAWAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKEELIJKE VERKLAARD)**.

II. EKSEPSI DOMINI KARENA OBJEK PERKARA DALAM GUGATAN PELAWAN BUKANLAH MILIK PELAWAN MELAINKAN MILIK PEMENANG LELANG BERDASARKAN RISALAH LELANG NOMOR : 446/23/2023 TANGGAL 16 MEI 2023;

3. Bahwa Pelawan tidak berhak mengajukan gugatan a quo karena objek perkara yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1063/Kebun Bunga, Sertifikat Hak Milik Nomor 1064/Kebun Bunga, (Selanjutnya dalam Jawaban ini di sebut '**Objek Perkara A Quo**') bukanlah milik Pelawan melainkan milik pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 446/23/2023 Tanggal 16 Mei 2023

III. GUGATAN PELAWAN KABUR / TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

4. OBSCUUR LIBEL TERKAIT DASAR HUKUM GUGATAN PENGGUGAT, FUNDAMENTUM PETENDI (POSITA) TIDAK DAPAT MENJELASKAN DASAR HUKUM (RECHTSGROUND) DAN PERISTIWA ATAU KEJADIAN YANG MENJADI DASAR GUGATAN PENGGUGAT;

A. Bahwa Pelawan dalam positanya poin 16 (enam belas) yang pada

Halaman 24 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg

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

pokoknya menjelaskan bahwa Terlawan IV melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memohonkan lelang pada Terlawan III. Adapun yang dapat Terlawan IV jelaskan adalah sebagai berikut :

- Terlawan IV merupakan pemegang hak atas hak tanggungan di atas objek Sertifikat Hak Milik Nomor 1063/Kebun Bunga, Sertifikat Hak Milik Nomor 1064/Kebun Bunga, Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kebun Bunga berdasarkan Akta Jual Beli Piutang Nomor 14 Tanggal 01 November 2022 Dan Akta Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 15 Tanggal 01 November 2022 dan hal tersebut di buktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 511/2015 Tanggal 13 Februari 2023, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 524/2015 Tanggal 13 Februari 2023 Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 510/2015 Tanggal 13 Februari 2023 dan telah di bukukan pada sertifikat masing-masing objek tersebut ;
- Bahwa Terlawan IV dengan itikad baik berhak untuk menagihkan piutangnya kepada Pelawan dengan mengirimkan Surat Peringatan I Nomor : 199/DIR/ALU/XI/2022 Tanggal 16 November 2022, Surat Peringatan II Nomor : 233/DIR/ALU/XI/2022 Tanggal 28 November 2022 dan Surat Peringatan III Nomor : 024/DIR/ALU/II/2023 Tanggal 03 Januari 2023, namun itikad baik Terlawan IV tersebut tidak di tanggap oleh Pelawan;
- Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan berbunyi “...Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” yang pada pokoknya Terlawan IV selaku pemegang hak atas hak tanggungan BERHAK SECARA MUTLAK BERDASAR HUKUM untuk memohonkan lelang hak tanggungan kepada Terlawan V atas objek-objek yang dulunya milik Pelawan;

5. OBSCUUR LIBEL TERKAIT URAIAN KERUGIAN YANG TIDAK JELAS

A. Bahwa Pelawan dalam posita poin 13 (tiga belas), telah mendalilkan adanya kerugian yang di alami Pelawan namun tidak menjelaskan secara rinci kerugian yang di maksud oleh Pelawan tersebut sehingga Pelawan dalam mengajukan Perlawanannya terkesan mengada-ada

Halaman 25 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



karena tidak berdasar hukum;

B. Bahwa Terlawan IV merupakan pemegang hak atas hak tanggungan di atas objek perkara a quo yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1063/Kebun Bunga dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1064/Kebun Bunga (Selanjutnya dalam Jawaban ini di sebut '**Objek Perkara A Quo**') berdasarkan Akta Jual Beli Piutang Nomor 14 Tanggal 01 November 2022 dan Akta Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 15 Tanggal 01 November 2022 dan hal tersebut di buktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 511/2015 Tanggal 13 Februari 2023, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 524/2015 Tanggal 13 Februari 2023, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 510/2015 Tanggal 13 Februari 2023 dan telah di bukukan pada sertifikat masing-masing objek tersebut ;

C. Bahwa lagipula, Pelawan seyogianya sudah menyadari dan sepatutnya mengetahui bahwa fasilitas kredit yang di dapatkan oleh Pelawan dari Terlawan III menjadikan harta kekayaannya sebagai jaminan yang selanjutnya telah di bebani hak tanggungan supaya Pelawan tidak dapat mengalihkan, memindahtangankan, menyewakan dan/atau sejenisnya harta tersebut sebelum melakukan pelunasan atas fasilitas kredit/utang yang di dapatnya;

D. Selanjutnya dapat Terlawan IV jelaskan bahwa Pelawan dalam positanya terkesan di rugikan karena kehilangan 3 (tiga) objek ruko yang di mana ketiga objek ruko tersebut adalah jaminan pelunasan piutang Terlawan III yang telah di alihkan kepada Terlawan IV. Pelawan gagal memahami dan terkesan membodohi diri sendiri karena mendalilkan kerugian atas objek-objek tersebut. Bahwa Terlawan IV merupakan pemegang hak atas hak tanggungan yang di bebaskan di atas Objek Perkara A Quo tersebut, bukan merupakan pemilik hak atas ruko tersebut, dan selanjutnya karena Pelawan telah melakukan wanprestasi/cedera janji maka Terlawan IV dengan kewenangannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan berhak secara mutlak untuk memohonkan eksekusi lelang hak tanggungan pada Terlawan V untuk memenuhi pelunasan piutang Terlawan IV. Bahwa Terlawan IV menganggap Pelawan mencoba untuk mengaburkan fakta seolah-olah Pelawan di zolimi dan di rampas asetnya namun pada faktanya Pelawan memiliki kewajiban (utang) yang tidak kunjung di lakukan pembayaran/pencicilan/pelunasan kepada Terlawan IV. Sehingga dalam Jawaban Terlawan IV, Terlawan IV

Halaman 26 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ingin menyampaikan edukasi hukum kepada Pelawan untuk tidak mendalilkan sesuatu yang terkesan mengaburkan fakta persidangan dan tidak dapat di terima hukum. Saran Terlawan IV kepada Pelawan supaya dalam menjalankan profesinya dalam hukum acara persidangan a quo dapat mendalilkan fakta-fakta hukum berdasar ketentuan-ketentuan dan pada hakekatnya, Utang haruslah di bayar ;

E. Bahwa Pelawan secara sadar dan nyata telah menyetujui dan menandatangani Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor 90 Tanggal 19 Desember 2022 jo. Syarat-Syarat Dan Ketentuan-Ketentuan Dan Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : 085/STC-DBSI/XIII/3-4/2014 Tanggal 19 Desember 2014 jo. Perubahan Pertama Atas Fasilitas Perbankan Nomor : 003/PFPA-DBSI/3- 4/II/2016 Tanggal 04 Januari 2016 jo. Perubahan Kedua Atas Fasilitas Perbankan Nomor : 040/PFPA-DBSI/II/3-4/2017 Tanggal 24 Januari 2017 jo. Perubahan Ketiga Atas Fasilitas Perbankan Nomor : 039/PFPA-DBSI/II/3-4/2018 Tanggal 25 Januari 2018 yang pada pokoknya mengakui utang kepada Terlawan III dan menjaminkan asetnya yang di mana piutang Terlawan III tersebut telah beralih kepada Terlawan IV ;

F. Bahwa di dasarkan pada kaedah hukum dan kelaziman di dalam mengajukan Gugatan Perdata, setiap tuntutan ganti kerugian harus di sertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Hal ini berkesesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 650/PK/Pdt/1994 Tanggal 29 Oktober 1994 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3138 K/Pdt/1994 Tanggal 29 April 1997 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 550K/Sip/1979 Tanggal 7 Mei 1980. Oleh karenanya, terbukti nilai kerugian yang diuraikan Pelawan di dalam surat gugatannya absurd (tidak jelas bentuk kerugian apa yang sebenarnya di maksudkan) dan tidak memiliki kesesuaian dengan apa yang menjadi dasar tuntutan sehingga mengakibatkan GUGATAN PELAWAN MENJADI TIDAK JELAS/KABUR DAN SELAYAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA.

Berdasarkan uraian-uraian Dalam Eksepsi pada bagian gugatan kabur (obscuur libel) di atas, terbukti bahwa Gugatan Pelawan adalah kabur/tidak jelas (obscuur libel) sehingga sudah sepatutnya mohon Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan **GUGATAN PELAWAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKEELIJKE VERKLAARD);**

Halaman 27 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg

Disclaimer

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



DALAM POKOK PERKARA

6. Bahwa Terlawan IV secara tegas membantah seluruh Gugatan Pelawan kecuali yang di akui secara tegas dalam Jawaban ini ;

7. Bahwa apa yang tertuang dalam Eksepsi Terlawan IV mohon di anggap secara mutatis mutandis juga merupakan jawaban dalam pokok perkara ini ;

8. Bahwa Pelawan merupakan Suami dari Sdri. Tina Francisco yang menerima fasilitas kredit dari Terlawan III selanjutnya di tuangkan dalam Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor 90 Tanggal 19 Desember 2022 jo. Syarat-Syarat Dan Ketentuan-Ketentuan Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : 085/STC-DBSI/XIII/3-4/2014 Tanggal 19 Desember 2014 jo. Perubahan Pertama Atas Fasilitas Perbankan Nomor : 003/PFPA-DBSI/3-4/I/2016 Tanggal 04 Januari 2016 jo. Perubahan Kedua Atas Fasilitas Perbankan Nomor : 040/PFPA-DBSI/II/3-4/2017 Tanggal 24 Januari 2017 jo. Perubahan Ketiga Atas Fasilitas Perbankan Nomor : 039/PFPA-DBSI/II/3-4/2018 Tanggal 25 Januari 2018 (Selanjutnya dalam Jawaban ini di sebut '**Akta Perjanjian Fasilitas Perbankan A Quo**') ;

9. Bahwa **PELAWAN DAN ISTRINYA SDRI. TINA FRANCISCO MENGAKUI MEMILIKI HUTANG KEPADA TERLAWAN III** yang selanjutnya **TELAH BERALIH KEPADA TERLAWAN IV** berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Perbankan A Quo ;

10. Bahwa '**Akta Perjanjian Fasilitas Perbankan A Quo**' merupakan suatu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang membuat perjanjian yang selanjutnya para pihak akan terikat untuk mematuhi isi dari pada perjanjian yang telah dibuat ;

11. Bahwa Terlawan III dengan segala hak kewenangan berdasar pada '**Akta Perjanjian Fasilitas Perbankan A Quo**' telah mengalihkan piutangnya kepada Terlawan IV yang selanjutnya di buktikan dengan Akta Jual Beli Piutang Nomor 14 Tanggal 01 November 2022 dan Akta Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 15 Tanggal 01 November 2022 (Selanjutnya dalam jawaban ini di sebut '**Akta Pengalihan Piutang A Quo**') ;

12. Bahwa selanjutnya, adapun hak dan kewenangan Terlawan III dalam mengalihkan Piutangnya kepada Terlawan IV dapat Terlawan IV jelaskan pada Bag. B Poin 11 Syarat-Syarat Dan Ketentuan-

Halaman 28 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Ketentuan Dan Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : 085/STC-DBSI/XIII/3-4/2014 Tanggal 19 Desember 2014 yang berbunyi “... Nasabah tidak diperkenankan mengalihkan atau memindahkan setiap hak atau kewajiban berdasarkan dokumen fasilitas perbankan dan/atau dokumen jaminan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank. Meskipun demikian bank berhak tanpa persetujuan dan pemberitahuan kepada nasabah atau pihak lain, mengalihkan atau memindahkan seluruh atau sebagian dari manfaat, hak dan/atau kewajiban berdasarkan dokumen fasilitas perbankan dan/atau dokumen jaminan atau perjanjian jaminan kepada pihak manapun. setiap pihak yang menerima pengalihan atau pemindahan seluruh atau sebagian, hak dan/atau kewajiban dari bank tersebut berhak atas segala manfaat yang diperoleh dari hak dan/atau kewajiban yang dialihkan atau dipindahkan kepadanya seolah-olah pihak tersebut adalah pihak asal dalam dokumen fasilitas perbankan dan/atau dokumen jaminan atau perjanjian jaminan”

13. Bahwa untuk memenuhi formil terkait dengan peralihan piutang dari Tergugat berkesesuaian dengan Pasal 613 KUHPerdara, Terlawan IV selaku Cessionaris telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor : 162/DIR/ALU/XI/2021 Tanggal 03 November 2022 ;

14. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Poin 3.4 dan Pasal 3 Poin 3.2 ‘Akta Pengalihan Piutang A Quo’ berbunyi “...Setelah ditandatanganinya Akta Pengalihan Piutang (cessie) ini, maka seluruh hak, kepentingan, dan manfaat atas, atau sehubungan dengan, atau yang melekat pada Tagihan, Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan, telah beralih seluruhnya secara efektif dan sah kepada Pembeli.” Sehingga Terlawan IV selaku Cessionaris yang beritikad baik berhak untuk menagihkan piutangnya kepada Pelawan dengan mengirimkan surat sebagaimana Terlawan IV jelaskan di bawah ini :

- i. Surat Peringatan I Nomor : 199/DIR/ALU/XI/2022 Tanggal 16 November 2022 dan di terima oleh Pelawan tanggal 19 November 2022 ;
- ii. Surat Peringatan II Nomor : 233/DIR/ALU/XI/2022 Tanggal 28 November 2022 ;
- iii. Surat Peringatan III Nomor : 024/DIR/ALU/II/2023 Tanggal 03 Januari 2023 dan di terima oleh Pelawan tanggal 08 Januari 2023 ;

Halaman 29 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



15. Bahwa perlu Terlawan IV sampaikan, 'Akta Pengalihan Piutang A Quo' merupakan produk hukum yang menimbulkan hubungan hukum antara pihak yang menjual piutangnya kepada pihak lain sehingga hak-hak yang melekat pada pihak penjual piutang (Tergugat II) akan pindah kepada pembeli piutang (Tergugat I) dan hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun tetapi dalam keseluruhannya di pindahkan kepada Tergugat I, yang pada pokoknya kesepakatan/hubungan hukum tersebut hanya pada Terlawan IV dengan Tergugat II, sehingga atas peralihan piutang tersebut, baik Terlawan IV dan Tergugat II tidak memiliki kewajiban termasuk memberitahukan nilai dari hak tagih yang di alihkan selain dari pada memberitahukan peralihan tersebut kepada Pelawan tanpa melampirkan akta otentik dan/atau akta dibawah tangan;

16. Bahwa adapun pada posita Pelawan poin 10 (sepuluh) yang pada pokoknya Pelawan tidak di beritahukan oleh Terlawan III terkait dengan pelaksanaan cessie dengan Terlawan IV, bahwa Pasal 613 KUHPerduta yang menjelaskan *"...penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau dibawah tangan yang melimpahkan hak- hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endorsemen surat itu."* Bahwa berdasarkan Pasal 613 KUHPerduta tersebut, maka CESSIE SECARA HUKUM DAPAT DILAKSANAKAN TANPA SEPENGETAHUAN DAN PERSETUJUAN DARI DEBITUR. Cessie cukup dilaksanakan oleh kreditur asal dan kreditur baru, dan cessie sudah selesai dengan ditanda-tanganinya akta cessie, artinya hak milik tagihan atas nama debitur sudah diserahkan dan sudah pindah kepemilikannya dari kreditur asal kepada kreditur baru ;

17. Bahwa adapun syarat dan ketentuan yang berlaku pada Pasal 613 KUHPerduta tersebut dalam hal pelaksanaan peralihan piutang, dapat Terlawan IV jelaskan dibawah ini :

- i. Peralihan piutang dibuat dengan membuat akta otentik ('Akta Pengalihan Piutang A Quo') ;

Halaman 30 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



ii. Pemberitahuan peralihan piutang kepada debitur (Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor : 162/DIR/ALU/XI/2021 Tanggal 03 November 2022) ;

iii. Persetujuan dan pengakuan debitur atas pelaksanaan cessie (Bag. B Poin 11 Syarat-Syarat Dan Ketentuan-Ketentuan Dan Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : 085/STC-DBSI/XIII/3-4/2014 Tanggal 19 Desember 2014) ;

18. Bahwa untuk menegaskan kembali, Pasal 37 A ayat (3) huruf (f) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang menjelaskan “...**MENJUAL ATAU MENGALIHKAN TAGIHAN BANK DAN ATAU MENYERAHKAN PENGELOLAANNYA KEPADA PIHAK LAIN, TANPA MEMERLUKAN PERSETUJUAN NASABAH DEBITUR**” yang pada pokoknya dapat Terlawan IV jelaskan bahwa Terlawan III berhak menjual atau mengalihkan tagihan Bank dan/atau menyerahkan pengalihannya kepada Terlawan IV tanpa memerlukan persetujuan Pelawan;

19. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 375/Pdt.G/2014/PN Jkt. Pst Tanggal 26 Mei 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 515/PDT/2016/PT DKI Tanggal 04 Oktober 2016 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2611 K/Pdt/2017 Tanggal 20 November 2017 jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 568 PK/Pdt/2020 Tanggal 15 September 2020 yang dimana salah satu pertimbangan hakim pada Putusan tersebut berbunyi “...*Bahwa pengalihan piutang secara cessie dari Tergugat kepada Terlawan IV selaku Kreditur adalah sah dan mengikat Tergugat V dan Penggugat, demikian juga selanjutnya dengan pengalihan piutang dari Terlawan IV kepada Tergugat II dan/atau dari Tergugat II kepada Tergugat V telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan dilakukan didepan Notaris sehingga sah menurut hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum*”

20. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 511/2015 Tanggal 13 Februari 2023, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 524/2015 Tanggal 13 Februari 2023, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 510/2015 Tanggal 13 Februari 2023 yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Palembang menjelaskan bahwa

Halaman 31 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harta kekayaan milik Pelawan yang telah terbebani hak tanggungan peringkat pertama yang selanjutnya telah berpindah (balik nama) kepada Terlawan IV pada tanggal 13 Februari 2023 oleh karena piutang Tergugat II telah dialihkan kepada Terlawan IV sehingga sebagaimana di atur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan, bahwa pemegang hak tanggungan memiliki hak diutamakan dari pada kreditur lain, dan **HAK UNTUK MELAKUKAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN** baik sesuai ketentuan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan maupun Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang Undang Hak Tanggungan, yang pada pokoknya dapat Terlawan IV jelaskan di bawah ini;

Pasal 1 ayat (1) UUHT : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda- benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain

Pasal 6 UUHT : Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut

Pasal 14 UUHT : 1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat

Halaman 32 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

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

21. **Bahwa berdasarkan poin 18 (delapan belas) jawaban Terlawan IV ini, Terlawan IV memiliki hak mutlak secara hukum selaku pemegang hak atas hak tanggungan di atas objek-objek milik Pelawan (dulunya) untuk memohonkan lelang hak tanggungan kepada Terlawan V untuk menjamin pelunasan piutang Terlawan IV ;**

22. **Bahwa adapun Posita Gugatan Pelawan pada Poin 12 (dua belas) yang pada pokoknya Terlawan IV tidak memberitahukan pelaksanaan lelang yang di mohonkan Terlawan IV kepada Terlawan V merupakan cacat hukum merupakan hal yang mengada-ada dan terkesan mengaburkan fakta persidangan. Bahwa pelaksanaan lelang telah di umumkan secara publish pada Koran Premium Tribun Sumsel Edisi 02 Mei 2023 ;**

23. **Bahwa pada akhirnya, Yang Mulia Majelis Hakim, izinkanlah kami menuangkan secara singkat kronologi hukum atas peran Terlawan IV sehingga Terlawan IV sampai pada pihak dalam perkara a quo, yang selanjutnya dalam halaman 12 (dua belas) dan 13 (tiga belas) Jawaban Terlawan IV ini.**



KETERANGAN		
DENAH (hlm.12)		
1, 2, 3, 4, 5	:	Perjanjian yang telah disepakati oleh Pelawan dan Tergugat II dalam hal pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat kepada Penggugat
6, 7, 8, 9, 10, 11	:	Dalam pelaksanaan perjanjian antara Pelawan dan Tergugat II, Pelawan menjaminkan harta kekayaannya yang dimana Pelawan mengijinkan dan mengetahui pembebanan hak tanggungan atas harta kekayaannya yang selanjutnya harta kekayaan telah terbebani hak tanggungan peringkat pertama atas nama Tergugat II dan selanjutnya telah beralih ke Terlawan IV berdasarkan cessie.
12	:	Pengalihan Piutang dari Tergugat II kepada Terlawan IV berdasarkan klausul perjanjian pada poin 11 (Bag. B Poin 11 Syarat-Syarat Dan Ketentuan-Ketentuan Dan Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : 085/STC-DBSI/XIII/3-4/2014 Tanggal 19 Desember 2014 Tergugat II berhak mengalihkan piutangnya kepada pihak ketiga (Tergugat I)
13	:	Setelah piutang Tergugat II beralih kepada Tergugat I, maka berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara, Tergugat II memberitahukan peralihan piutang tersebut kepada Pelawan selaku debitur
14	:	Selanjutnya, Terlawan IV selaku pembeli cessie juga memberitahukan peralihan piutang tersebut kepada Pelawan selaku debitur
15, 16, 17	:	Terlawan IV dengan itikad baiknya menagihkan piutangnya kepada Pelawan

Halaman 34 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



	:	untuk segera melakukan pembayaran
18	:	Karena Pelawan tidak dapat membayarkan kewajibannya maka Terlawan IV mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan V
19	:	Pemberitahuan Terlawan V kepada Terlawan IV perihal penetapan jadwal lelang
20, 21, 22	:	SKPT yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang perihal status objek Lelang
23	:	Objek lelang telah memiliki pemenang lelang, dan membuktikan bahwa gugatan Pelawan adalah Kurang Pihak
24	:	Pelawan melakukan upaya hukum

Bahwa oleh karena seluruh dalil gugatan Pelawan tidak berdasar hukum yang jelas, maka sudah sewajarnya Gugatan Pelawan di kesampingkan serta menjatuhkan Putusan yang bunyinya sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Terlawan IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Pelawan merupakan Pelawan yang tidak beriktikad baik;
- Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 84/Pdt.Plw/2024/PN.Plg berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, pihak Terlawan V memberikan jawaban sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Terlawan V menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Terlawan V tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tugas dan wewenang Terlawan V. Namun demikian hal itu bukan berarti Terlawan membenarkan dalil-dalil Pelawan tersebut.

2. Bahwa Terlawan V tegaskan, objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah:

- a. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya Sertifikat Hak milik No. 1063 Luas 121 m2 sebagaimana Surat Ukur Nomor :02/Kebun Bunga / 2006 tanggal 18 Januari 2006, yang terletak di Jalan Kol. H. Burlian Kelurahan Kebun Bunga Kota Palembang;
- b. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya Sertifikat Hak milik No. 1064 Luas 123 m2 sebagaimana Surat Ukur Nomor :03/Kebun Bunga / 2006 tanggal 18 Januari 2006, yang terletak di Jalan Kol. H. Burlian Kelurahan Kebun Bunga Kota Palembang;

yang menjadi jaminan atas Perjanjian Kredit antara PT Bank DBS Indonesia, Tbk *in casu* Terlawan III selaku Kreditur dengan Terlawan II selaku Debitur.

3. Bahwa Pelawan dalam gugatannya mendalilkan bahwa tindakan Terlawan IV dan Terlawan V yang telah melakukan lelang atas ke-3 ruko milik Penggugat melalui Terlawan V tanpa memberitahukan ke Pelawan adalah perbuatan melawan hukum;

4. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Turut Tergugat akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

5. Bahwa dapat Terlawan V tegaskan, pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri keuangan Nomor: 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dan telah laku terjual kepada Sdri. Irawaty Jus;

II. DALAM EKSEPSI

Bahwa Terlawan V dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Terlawan V tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan V.

Gugatan yang diajukan Pelawan Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)

1. Bahwa Pelawan mendalilkan dalam posita halaman 4 angka 12 bahwa Terlawan V telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang

Halaman 36 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



menurut Penggugat telah dilanggar oleh Terlawan V sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

2. Bahwa seluruh dalil posita Perlawanan Pelawan sama sekali tidak menguraikan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terlawan V atau perselisihan hukum yang berkaitan dengan Pelawan yang telah menimbulkan kerugian bagi Pelawan.

3. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:

a) ***Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang;***

b) ***Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.***

4. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan "***Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak***", sudah terbukti Perlawanan yang diajukan Pelawan tidak didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum).

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, sangat berdasar hukum apabila **Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**;

III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Terlawan V dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan V pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Terlawan V mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.



a. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum Terlawan V lebih jauh menanggapi dalil-dalil Pelawan, hal yang terpenting adalah sudut pandang dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi perhatian. Terkait dengan hal tersebut, apabila dalil-dalil Penggugat dicermati dengan seksama maka telah jelas bahwa akar permasalahan dalam perkara a quo sejatinya adalah cidera janji/wanprestasi atas Perjanjian Kredit antara Terlawan II selaku debitur dengan Terlawan III selaku kreditur, dengan barang jaminan berupa objek gugatan.
2. Bahwa Akta Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor: 90 tertanggal 19 Desember 2014 ditandatangani oleh Terlawan II selaku debitur dan PT Bank DBS Indonesia, Tbk (*in casu* Terlawan III) sebagai kreditur.
3. Bahwa terkait dengan pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, sesuai dengan klausul dalam perjanjian kredit, Terlawan III telah setuju untuk menyerahkan sebagai jaminan utang objek sengketa dalam perkara a quo, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 511/2015 tanggal 12 Februari 2015, SHT Nomor: 524/2015 tanggal 9 Februari 2015 dan Nomor: 51/2015 tanggal 12 Februari 2015 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 69/2015 tanggal 19 Januari 2015.
4. Bahwa hal tersebut dikuatkan pula dalam klausul pada Nomor: 69/2015 tanggal 19 Januari 2015, bahwa apabila Terlawan II selaku debitur cidera janji, maka **Terlawan II telah memberi kuasa kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum terhadap objek hak tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Terlawan II selaku pemilik agunan, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.**
5. Bahwa terbukti Terlawan II selaku debitur **tidak mampu membayar utangnya** kepada Terlawan III, padahal Terlawan II telah diperingatkan secara patut dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
6. Bahwa mengingat Terlawan II selaku debitur tidak melunasi kewajibannya meskipun telah diperingatkan beberapa kali secara patut, maka guna melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT jo. Pasal 20 UUHT dan klausul yang juga telah disepakati debitur dalam perjanjian kredit,

Halaman 38 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Terlawan III selaku pemegang hak tanggungan pertama atas objek sengketa kemudian melakukan penjualan secara lelang dengan perantara Terlawan V.

7. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1243 KUHPdata, wanprestasi adalah keadaan ketika suatu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi/lalai memenuhi kesepakatan dalam suatu perikatan, dalam situasi-situasi sebagai berikut:

- a. tidak melakukan sesuatu yang harus dilakukan sesuai perjanjian;
- b. melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian;
- c. **melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat, atau tidak sesuai tenggat waktu yang ditentukan dalam perjanjian; atau**
- d. melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

8. Bahwa Terlawan II telah terlambat melakukan pembayaran angsuran kreditnya, sehingga dengan demikian jelas Terlawan II telah melakukan cidera janji/wanprestasi karena dalam melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran kreditnya terlambat/tidak tepat waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.

9. Bahwa mengingat Terlawan II telah melakukan cidera janji atas perjanjian a quo (vide Pasal 1238 KUHPdata), dan guna melaksanakan isi perjanjian kredit tersebut dan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT, Terlawan III selaku kreditur berhak melakukan upaya-upaya untuk memulihkan piutangnya, sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian kredit dimaksud, berupa eksekusi dan penjualan atas objek sengketa melalui mekanisme lelang.

10. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 KUHPdata berlakulah asas pacta sunt servanda, yang artinya perjanjian berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak. Dengan demikian, klausul-klausul dalam Akta Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor: 90 tertanggal 19 Desember 2014 ditandatangani oleh Penggugat selaku debitur dan PT Bank DBS Indonesia, Tbk (*in casu* Terlawan III) sebagai kreditur pun mengikat pihak-pihak yang menandatangani perjanjian tersebut, salah satunya mengikat Terlawan II selaku debitur.



11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil perbuatan melawan hukum yang diajukan Pelawan tidak dapat menjelaskan perbuatan dari Terlawan V yang telah menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Pelawan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim;

b. Tentang Fakta Hukum Objek Sengketa yang Merupakan Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

1. Bahwa objek perkara *a quo* merupakan barang jaminan kredit antara Terlawan II dengan Terlawan III yang tertuang dalam Akta Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor: 90 tertanggal 19 Desember 2014 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 511/2015 tanggal 12 Februari 2015, SHT Nomor: 524/2015 tanggal 9 Februari 2015 dan Nomor: 51/2015 tanggal 12 Februari 2015 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 69/2015 tanggal 19 Januari 2015.

2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak telah menundukkan diri pada ketentuan UUHT yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para debitur, kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak tersebut untuk melanggarnya.

3. Bahwa mengingat telah terjadi cidera janji yang dilakukan oleh Terlawan II selaku debitur dalam perjanjian *a quo*, maka Terlawan III selaku pemegang hak tanggungan terkini berhak melakukan eksekusi melalui Parate Executie dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT jo. Pasal 20 UUHT.

4. Bahwa selain itu juga, dalam APHT, Terlawan II selaku pemberi hak tanggungan telah menjamin pelaksanaan utang dengan janji-janji yang salah satunya adalah sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, yaitu **janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian apabila debitor cidera janji.**

5. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Terlawan III mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Terlawan V sebagai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Oleh

Halaman 40 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



karenanya, tindakan Terlawan III yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Terlawan II melalui Terlawan V atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh Terlawan II adalah tindakan yang benar dan telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

6. Bahwa risiko atas cidera janji tersebut haruslah dipatuhi oleh para pihak, utamanya Terlawan II sebagai debitur, bahwa apabila dirinya cidera janji, maka Terlawan II telah memberikan kewenangan kepada Terlawan III berdasarkan akta tersebut untuk menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian, apabila Terlawan II melakukan cidera janji tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitur.

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah diperjanjikan oleh Terlawan II sendiri sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum;

c. Prosedur Lelang Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku Sehingga Lelang Sah dan Tidak Dapat Dibatalkan

1. Bahwa dapat Terlawan V tegaskan bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Terlawan V dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Nomor: 122 Tahun 2023), yang pada ketentuan Pasal 3 huruf e telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UU HT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Terlawan V telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

2. Bahwa proses lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan V adalah merupakan lelang yang dilakukan berdasarkan permohonan dari PT. Anugerah Lestari Utama *in casu* Terlawan V sesuai surat Nomor: 073/DIR/ALU/III/2023 tanggal 15 Maret 2023 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT dengan penjelasan sebagai berikut:

Halaman 41 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



- a. Bahwa Penggugat) merupakan debitur dari PT Bank DBS Indonesia, Tbk (*in casu* Terlawan III sesuai Akta Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor: 90 tertanggal 19 Desember 2014 ditandatangani oleh Terlawan II selaku debitur dan PT Bank DBS Indonesia, Tbk (*in casu* Terlawan III).
- b. Bahwa dalam perjanjian kredit dimaksud, guna menjamin pelunasan utang Terlawan II selaku debitur dibebankan hak tanggungan pada barang berupa objek sengketa dalam perkara *a quo* yang tertuang serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 69/2015 tanggal 19 Januari 2015.
- c. Bahwa dalam perkembangannya, ternyata Terlawan II (selaku debitur) tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk melunasi utangnya tersebut sebagaimana yang telah diperjanjikan,
- d. Bahwa piutang tersebut oleh PT Bank DBS Indonesia, Tbk (*in casu* Terlawan III telah dialihkan kepada PT. Anugerah Lestari Utama *in casu* Terlawan IV sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 14 tanggal 1 November 2022 dan Akta Pengalihan Hak atas Piutang (Cessie) No. 15 tanggal 1 November 2022, sehingga pemegang hak tanggungan terkini sekaligus kreditur terkini adalah PT. Anugerah Lestari Utama *in casu* Terlawan IV.
- e. Bahwa oleh karena itu, PT. Anugerah Lestari Utama *in casu* Terlawan IV selaku kreditur kemudian mengirimkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada debitur agar segera melunasi utangnya, yaitu Surat Peringatan I No. 199/DIR/ALU/XI/2023 tanggal 16 November 2022, Surat Peringatan II No. 233/DIR/ALU/XI/2023 tanggal 22 November 2022, dan Surat Peringatan III No. 024/DIR/ALU/II/2023 tanggal 3 Januari 2023, yang ditujukan kepada Debitur untuk melaksanakan kewajibannya
- f. Bahwa meskipun telah diberikan peringatan berulang kali secara patut beberapa kali oleh PT. Anugerah Lestari Utama *in casu* Terlawan IV, namun debitur tetap tidak juga melunasi kreditnya dimaksud.
- g. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan kewenangan yang disebutkan dalam Pasal 6 UU HT:

“apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas
Halaman 42 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



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

dan untuk melaksanakan klausul dalam APHT No. 69/2015 tanggal 19 Januari 2015, yakni:

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

- a. **Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.**
- b. **Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan.**
- c. **Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.**
- d. **Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan.**
- e. **Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor, dan**
- f. **Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”;**

maka PT. Anugerah Lestari Utama *in casu* Terlawan IV kemudian mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Terlawan V.;

h. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan V, Sdr. PT. Anugerah Lestari Utama *in casu* Terlawan IV diwajibkan untuk melengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang yang salah satunya yaitu surat peringatan/teguran dan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur *in casu* Debitur dan dokumen-dokumen tersebut telah dipenuhi oleh PT. Anugerah Lestari Utama *in casu* Terlawan IV.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

i. Bahwa untuk sahnya pelelangan, PT. Anugerah Lestari Utama *in casu* Terlawan IV juga telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 25214/2023 tanggal 12 April 2023, Nomor : 25219/2023 tanggal 12 April 2023 dan Nomor : 25225/2023 tanggal 12 April 2023.

j. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi *a quo*, PT. Anugerah Lestari Utama *in casu* Terlawan IV kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap dokumen berupa:

- 1) salinan/fotocopy perjanjian kredit;
- 2) salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan;
- 3) salinan/fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
- 4) salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi;
- 5) salinan/fotocopy surat pernyataan dari kreditor; dan
- 6) salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur.

k. Bahwa karena dokumen-dokumen permohonan telah lengkap secara administratif dan benar secara formal, oleh karenanya telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 11 PMK Nomor : 213/PMK.06/2020 dengan tegas diatur bahwa:

"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."

l. Bahwa guna menindaklanjuti permohonan lelang dari PT. Anugerah Lestari Utama *in casu* Tergugat I tersebut yang telah lengkap administrasi dan formilnya, maka Turut Tergugat kemudian menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-1116/KNL.0402/2023 3 April 2023.

m. Bahwa PT. Anugerah Lestari Utama *in casu* Terlawan IV selaku Kreditur telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang melalui surat Nomor : 024/DIR/ALU/I/2023 tanggal 13 April 2023 kepada debitur *in casu* Terlawan II.

n. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) PMK Nomor: 213/PMK.06/2020, pengumuman lelang dilakukan 2 (dua) kali oleh PT. Anugerah

Halaman 44 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg

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)



Lestari Utama *in casu* Terlawan IV selaku kreditur melalui selebaran tanggal 17 April 2023 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Tribun Sumsel 2 Mei 2023 sebagai pengumuman lelang kedua.

o. Bahwa dapat Terlawan V tambahkan bahwa dalam lelang objek jaminan utang Penggugat (objek sengketa) telah laku terjual kepada Sdri. Irawaty Jus dan telah tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 446/14/2023 tanggal 16 Mei 2023 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum

3. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa Terlawan V dalam melaksanakan proses pelelangan terhadap objek sengketa telah sesuai dengan syarat-syarat yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berkas permohonan lelang dimaksud juga telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan, sehingga secara administratif formil sudah lengkap dan telah memenuhi persyaratan formal untuk dilanjutkan proses pelelangannya. Oleh karena itu, apa yang dilakukan oleh Terlawan V terkait pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa sudah sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan V atas permohonan dari Terlawan IV dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor 446/14/2023 tanggal 16 Mei 2023 adalah sah secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan PMK Nomor: 213/PMK.06/2020;

4. Bahwa mengingat pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum.

5. Bahwa selain itu, Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Terlawan V merupakan **akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan lelang sebagai bukti otentikasi pelaksanaan lelang** sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020.

6. Bahwa sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara, suatu akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (*wettenlijke form*), dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum

Halaman 45 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



yang berkuasa untuk itu (*openbare ambtenaren*) di tempat akta tersebut dibuat.

7. Bahwa berdasarkan pasal tersebut, risalah lelang merupakan akta otentik karena memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara dimaksud, yakni:

- a. Bentuk risalah lelang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (*vide* Pasal 37, 38, dan 39 *Vendu Reglement*);
- b. Risalah lelang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang (pejabat lelang) (*vide* Pasal 1a jo. Pasal 35 *Vendu Reglement*); dan
- c. Risalah lelang dibuat di wilayah kerja pejabat umum yang bersangkutan, yang dalam hal ini ditetapkan oleh Menteri Keuangan (*vide* Pasal 3 *Vendu Reglement*).

8. Bahwa dengan demikian, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1870 KUHPerdara, risalah lelang memiliki **kekuatan pembuktian yang material dan merupakan alat bukti yang sah serta sempurna bagi para pihak**.

9. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK No. 213 Tahun 2020**, diatur bahwa **"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual"**.

10. Bahwa oleh karena proses pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Terlawan V menolak dengan tegas permintaan Pelawan dalam posita maupun petitumnya yang menyatakan lelang yang dilakukan oleh Terlawan V adalah perbuatan melawan hukum. Terlawan V hanya sebagai perantara dalam proses lelang, dimana hal tersebut sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;

d. Terlawan V Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

1. Bahwa Terlawan V dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Terlawan V karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Terlawan V sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan

Halaman 46 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan **Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.**

2. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Terlawan V dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Terlawan V telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

3. Bahwa terhadap dalil/alasan Pelawan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan V dalam melaksanakan lelang tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena tidak ada satupun tindakan dari Terlawan V yang memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang diatur dalam **pasal 1365 KUHPerdata**, yakni:

- a. *adanya suatu perbuatan;*
- b. *perbuatan tersebut melawan hukum;*
- c. *adanya kesalahan dari pihak pelaku;*
- d. *adanya kerugian bagi korban; dan*
- e. *adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian."*

4. Bahwa dapat Terlawan V tegaskan, kelima unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata bersifat kumulatif yang artinya bahwa apabila terdapat satu unsur yang tidak terpenuhi maka menyebabkan suatu perbuatan tidak dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap dalil-dalil/alasan yang dikemukakan oleh Pelawan di dalam gugatannya



sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

6. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Pelawan sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

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

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Terlawan V memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Eksepsi Terlawan V cukup beralasan dan patut diterima;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Gugatan Pelawan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menyatakan Terlawan V tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor: 446/14/2023 tanggal 16 Mei 2023 adalah sah secara hukum;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang bahwa terhadap jawaban Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V tersebut melalui kuasanya, Pelawan telah menanggapi dalam replik Penggugat melalui kuasanya tanggal 28 Agustus 2024 dan Terlawan II telah mengajukan duplik secara lisan yang pada pokoknya tetap pada jawabannya, sedangkan Terlawan I, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V telah menanggapi kembali dalam dupliknya secara tertulis melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasanya tanggal 03 September 2024 masing-masing dan diupload melalui e-court sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang;

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

- P – 1 : Fotocopy SHM No. 1063. Kelurahan Kebun Bunga. Kecamatan Sukarame. Kota Palembang. Provinsi SUMSEL
P – 2 : Fotocopy SHM No. 1064. Kelurahan Kebun Bunga. Kecamatan Sukarame. Kota Palembang. Provinsi SUMSEL
P – 3 : Fotocopy Relas Panggilan Aanmaning/Teguran. Tanggal 15

Februari 2024 dari Pengadilan Negeri Kelas I.A Palembang

Bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup kemudian diperiksa dan diteliti ternyata bukti P-1, P-2, dan P-3 merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Ganjar Waluyo, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
 - Bahwa saksi kenal dengan pak Tjandra karena saksi berkerja di rumahnya sebagai tukang bersih-bersih taman dan sudah mulai berkerja sejak tahun 2019;
 - Bahwa Pelawan pernah bercerita kalau ruko alfarmart dan bengkel tersebut di sewakan;
 - Bahwa saksi tidak tahu kalau ruko tersebut di agunkan;
 - Bahwa saksi tidak tahu kalau Ruko tersebut akan di eksekusi;
 - Bahwa saksi tinggal di dekat Alfarmart tersebut;
2. Benny Chandra, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi pernah bekerja diruko Pelawan di Alfarmart;
 - Bahwa setahu saksi Relas Anmaning sudah ada ditempat saya bekerja dibulan Februari 2024;
 - Bahwa relaas itu pemberitahuan kalau ruko tersebut akan dilelang;
 - Bahwa saksi bekerja di ruko tersebut sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa ruko tersebut ada sertifikatnya Nomor : SHM 63 dan 64 Atas nama Pelawan yakni Tjandra;
 - Bahwa Ruko tersebut dengan sertifikat Nomor 65 adalah milik bu Tina dan saksi menempati ruko tersebut;

Halaman 49 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pelawan tidak tahu kalau mau di lelang dan saksi yang memberitahukan kepada Pelawan;
- Bahwa saksi pernah tahu kalau akan ada eksekusi karena ada orang dari Jakarta bilang ke orang Alfarmart, mereka bilang bahwa akan di eksekusi;
- Bahwa ada dari pihak yang berwenang datang dan memberitahu kalau ruko tersebut akan di eksekusi;

Menimbang bahwa Terlawan I untuk membuktikan dalil bantahannya terhadap dalil Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa :

- T.I – 1 : Fotokopi GROSSE RISALAH LELANG NOMOR : 446/14/2023
TANGGAL 16 MEI 2023
- T.I – 2 : Fotokopi SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) NOMOR
1063/KEBUN BUNGA
- T.I – 3 : Fotokopi SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) NOMOR
1064/KEBUN BUNGA
- T.I – 4 : Fotokopi SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) NOMOR
1065/KEBUN BUNGA :
- T.I – 5 : Fotokopi PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK
INDONESIA NOMOR : 213/PMK.06/2020 TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

Bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup kemudian diperiksa dan diteliti ternyata bukti T.1-1, sampai dengan T.1.-5 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Terlawan I tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang bahwa Terlawan II untuk membuktikan dalil bantahannya terhadap dalil Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa;

- T.II – 1 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1063 Luas 121 M2
sebagaimana Surat Ukur Nomor 02/Kebun Bunga/2006
Tanggal 18 Januari 2006, Sertipikat Hak Milik No. 1064 Luas
123 M2 sebagaimana Surat Ukur Nomor : 03/Kebun
Bunga/2006 Tanggal 18 Januari 2006 , Sertipikat Hak Milik No.
1065 Luas 125 M2 sebagaimana Surat Ukur Nomor :
04/Kebun Bunga/2006 Tanggal 18 Januari 2006
- T.II – 2 : Fotokopi Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 90 Tanggal 19
Desember 2014
- T.II – 3 : Fotokopi Surat Permohonan Perpanjangan Penyelesaian
Hutang dan Penundaan Lelang Tanggal 25 November 2020
- T.II – 4 : Fotokopi Tanggapan atas Permohonan perpanjangan waktu
penyelesaian hutang dan penundaan lelang tanggal 6 Januari
2021 Dengan Nomor : 4/I/21/SAM
- T.II – 5 : Fotokopi Surat Peringatan I Nomor : 199/DIR/ALU/XI/2022

Halaman 50 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 16 November 2022
- T.II – 6 : Fotokopi Surat Peringatan III Nomor : 024/DIR/ALU/II/2023
- Tanggal 03 Januari 2023
- T.II – 7 : Fotokopi Surat Permohonan Keringanan dan Pelunasan Hutang Tanggal 18 Januari 2023
- T.II – 8 : Fotokopi Tiket Pesawat terbang Citilink dari Palembang ke Jakarta Tanggal 12 Mei 2023
- T.II – 9 : Fotokopi Surat Permohonan Keringanan Pelunasan Hutang Tanggal 25 April 2023
- T.II - 10 : Fotokopi Relas Panggilan Aanmaning/Teguran Nomor 1/Pdt.RL.Eks/2024/PN Plg dari Pengadilan Negeri Palembang tanggal 18 Maret 2024

Bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup kemudian diperiksa dan diteliti ternyata bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T. II -5, T. II -6 dan T. II -8, merupakan fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti T. II -7, T. II -9 dan T. II -10 merupakan copy dari aslinya;

Menimbang, bahwa Terlawan II tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang bahwa Terlawan III untuk membuktikan dalil bantahannya terhadap dalil Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa;

- T.III – 1 : Fotokopi Akta Perjanjian Fasilitas Perbankan, No. 90, tanggal 19 Desember 2014;
- T.III – 2 : Fotokopi Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Standar Pemberian Fasilitas Perbankan, No. 085/STC-DBSI/XII/3-4/2014, tanggal 19 Desember 2014
- T.III – 3 : Fotokopi Perubahan Pertama atas Perjanjian Fasilitas Perbankan, No. 003/PFPA-DBSI/3-4/II/2016
- T.III – 4 : Fotokopi Perubahan Kedua atas Perjanjian Fasilitas Perbankan, No. 040/PFPA-DBSI/II/3-4/2017
- T. III – 5 : Fotokopi Perubahan Ketiga atas Perjanjian Fasilitas Perbankan, No. 039/PFPA-DBSI/II/3-4/2018, tanggal 25 Januari 2018
- T. III – 6 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1063/Kebun Bunga
- T. III – 7 : Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 511/2015, Peringkat Pertama, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 69/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Heniwati Ridwan, Sarjana Hukum, PPAT, untuk daerah kerja Kota Palembang;
- T. III – 8 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1064/Kebun Bunga
- T. III – 9 : Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 524/2015, Peringkat Pertama, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 70/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang dibuat di
- Halaman 51 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- hadapan Heniwati Ridwan, Sarjana Hukum, PPAT, untuk daerah kerja Kota Palembang;
- T. III – 10 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1065/Kebun Bunga
- T. III – 11 : Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 510/2015, Peringkat Pertama, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 71/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Heniwati Ridwan, Sarjana Hukum, PPAT, untuk daerah kerja Kota Palembang
- T. III – 12 : Fotokopi Surat Peringatan Pertama (SP 1) kepada Tina Francisco, No. 208/IBG-PLB/XII/2018, tanggal 3 Desember 2018;
- T. III - 13 : Fotokopi Surat Peringatan Kedua (SP 2) kepada Tina Francisco, No. 216/IBG-PLB/XII/2018, tanggal 17 Desember 2018;
- T. III - 14 : Fotokopi Surat Peringatan Ketiga (SP 3) kepada Tina Francisco, No. 006/IBG-PLB/I/2019, tanggal 8 Januari 2019;
- T. III - 15 : Fotokopi Surat Terlawan II tanggal 25 November 2020;
- T. III – 16 : Fotokopi Surat Terlawan III ke Terlawan II, Ref No. 4/I/21/SAM, tanggal 6 Januari 2021, Perihal : Tanggapan Atas Permohonan Perpanjangan Waktu Penyelesaian Hutang dan Penundaan Lelang,
- T. III – 17 : Fotokopi Akta Jual Beli Piutang, No. 14, tanggal 01 November 2022;
- T. III – 18 : Fotokopi Akta Pengalihan Piutang (CESSIE), No. 15, tanggal 01 November 2022;
- T. III – 19 : Fotokopi Surat PT Bank DBS Indonesia ke Tina Francisco, No. 435/XI/22/SAM, tanggal 01 November 2022, Perihal: Surat Pemberitahuan Pengalihan Tagihan;

Bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup kemudian diperiksa dan diteliti ternyata bukti T.III-1 sampai dengan T.III-16 dan T.III-19, merupakan fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti T.III-17 dan T.III-18 merupakan copy dari aslinya;

Menimbang, bahwa Terlawan III tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang bahwa Terlawan IV untuk membuktikan dalil bantahannya terhadap dalil Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa;

- T.IV – 1 : Fotocopy dari Copy Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor : 90 Tanggal 19 Desember 2014;
- T. IV – 2 : Fotocopy dari Copy Syarat –Syarat Ketentuan Standar Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : 085/Stc-Dbisi/Xii/3-4/2014 Tanggal 19 Desember 2014,

Halaman 52 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T. IV – 3 : Fotocopy dari Copy Legalisasi / Pengesahan Tanda Tangan Nomor : 1863/Leg/2014 Pada Syarat-Syarat Dan Ketentuan-Ketentuan Dan Pemberianfasilitas Perbankan Nomor : 085/Stc-Dbasi/Xiii/3-4/2014 Tanggal 19 Desember 2014;
- T. IV – 4 : Fotocopy dari Copy Perubahan Pertama Atas Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor : 003/Pfpa/Dbasi/3-4/II/2016 Tanggal 04 Januari 2016
- T. IV – 5 : Fotocopy dari Copy Perubahan Kedua Atas Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor : 040/Pfpa/Dbasi/II/3-4/2017 Tanggal 24 Januari 2017
- T. IV – 6 : Fotocopy dari Copy Perubahan Ketiga Atas Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor : 039/Pfpa-Dbasi/II/3-4/2018 Tanggal 25 Januari 2018
- T. IV – 7 : Fotocopy dari Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht) Nomor : 69 Tanggal 19 Januari 2015;
- T. IV – 8 : Fotocopy dari Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht) Nomor 70/2015 Tanggal 19 Januari 2015
- T. IV – 9 : Fotocopy dari Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht) Nomor 71/2015 Tanggal 19 Januari 2015;
- T. IV - 10 : Fotocopy dari Copy Akta Jual Beli Piutang (Ajb) Nomor : 14 Tanggal 01 November 2022
- T. IV - 11 : Fotocopy dari Copy Akta Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor : 15 Tanggal 01 November 2022
- T. IV - 12 : Fotocopy dari Copy Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Kreditur Awal / Tergugat II) Nomor : 435/Xi/22/Sam Tanggal 01 November 2022;
- T. IV - 13 : Fotocopy dari Copy Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Kreditur Baru / Tergugat I) Nomor : 162/Dir/Alu/Xi/2022 Tanggal 03 November 2022;
- T. IV - 14 : Fotocopy dari Copy Resi Pengiriman Wahana Express Nomor 7b422wbn;
- T. IV - 15 : Fotocopy dari Copy Bukti Penerimaan Via Web Wahana Express Nomor 7b422wbn:
- T. IV - 16 : Fotocopy dari Copy Surat Peringatan I Nomor : 109/Dir/Alu/Xi/2022 Tanggal 16 November 2022
- T. IV - 17 : Fotocopy dari Copy Resi Pengiriman Tiki Nomor 660053485531;
- T. IV - 18 : Fotocopy dari Copy Bukti Penerimaan Via Web Resi Tiki Nomor 660053485531;
- T. IV - 19 : Fotocopy dari Copy Surat Peringatan II Nomor : 233/Dir/Alu/Xi/2022 Tanggal 28 November 2022;
- T. IV - 20 : Fotocopy dari Copy Resi Pengiriman Wahana Express Nomor X4h4ayw4;

Halaman 53 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T. IV – 21 : Fotocopy dari Copy Bukti Penerimaan Via Web Wahana Express Nomor X4h4ayw4 tanggal 17 Maret 2023;
- T. IV – 22 : Fotocopy dari Copy Surat Peringatan Iii Nomor : 024/Dir/Alu/I/2023 Tanggal 03 Januari 2023;
- T. IV – 23 : Fotocopy dari Copy Resi Pengiriman Wahana Express Nomor 3th7tt2a;
- T. IV – 24 : Fotocopy dari Copy Bukti Penerimaan Via Web Wahana Express Nomor 3th7tt2a Diterima;
- T. IV – 25 : Fotocopy dari Copy Sertifikat Hak Tanggungan (Sht) Nomor 10/2015 Tanggal 13 Februari 2015;
- T. IV – 26 : Fotocopy dari Copy Sertifikat Hak Tanggungan (Sht) Nomor 524/2015 Tanggal 13 Februari 2015;
- T. IV – 27 : Fotocopy dari Copy Sertifikat Hak Tanggungan (Sht) Nomor 11/2015 Tanggal 13 Februari 2015;
- T. IV – 28 : Fotocopy dari Copy Sertifikat Hak Milik (Shm) Nomor 1063/Kebun Bunga;
- T. IV – 29 : Fotocopy dari Copy Sertifikat Hak Milik (Shm) Nomor 1064/Kebun Bunga;
- T. IV – 30 : Fotocopy dari Copy Sertifikat Hak Milik (Shm) Nomor 1065/Kebun Bunga;
- T. IV – 31 : Fotocopy dari Copy Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Dan Rekomendasi Skpt Nomor : 073/Dir/Alu/Iii/2023 Tanggal 15 Maret 2023;
- T. IV – 32 : Fotocopy dari Copy Penetapan Jadwal Lelang (Kpkn) Nomor : S-1116/Knl.0402/2023 Tanggal 03 April 2023;
- T. IV – 33 : Fotocopy dari Copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (Skpt) Nomor : 25225/2023;
- T. IV – 34 : Fotocopy dari Copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (Skpt) Nomor : 25219/2023;
- T. IV – 35 : Fotocopy dari Copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (Skpt) Nomor : 25214/2023;
- T. IV – 36 : Fotocopy dari Copy Koran Premium Tribun Sumsel Edisi Selasa, 02 Mei 2023;
- T. IV – 37 : Fotocopy dari Copy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 095/Dir/Alu/Iv/2023 Tanggal 13 April 2023;
- T. IV – 38 : Fotocopy dari Copy Resi Pengiriman Wahana Express Nomor K1654752;
- T. IV – 39 : Fotocopy dari Copy Bukti Penerimaan Via Wahana Express Nomor K1654752;
- T. IV – 40 : Fotocopy dari Copy Grosse Risalah Lelang Nomor : 446/14/2023 Tanggal 16 Mei 2023;
- T. IV – 41 : Fotocopy dari Copy Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;

Halaman 54 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T. IV – 42 : Fotocopy dari Copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
Nomor : 375/Pdt.G/2014/Pn Jkt. Pst Tanggal 26 Mei 2015;
- T. IV – 43 : Fotocopy dari Copy Putusan Pengadilan Tinggi DKI
Jakarta 515/Pdt.G/2016/Pt.Dki. Tanggal 04 Oktober 2016;
- T. IV – 44 : Fotokopi Dari Copy Putusan Mahkamah Agung Republik
Indonesia Nomor : 2611 K/Pdt /2017 Tanggal 20 November
2017;
- T. IV – 45 : Fotokopi Dari Copy Putusan Peninjauan Kembali Nomor :
568/Pk/Pdt/2020 Tanggal 15 September 2020;

Bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup kemudian diperiksa dan diteliti ternyata bukti T.IV-1, sampai dengan T.IV-45 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa Terlawan IV tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa Terlawan V untuk membuktikan dalil bantahannya terhadap dalil Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa

- T.V – 1 : Fotocopy dari Copy SHM No. 1063 Luas 121 m2 sebagaimana
Surat Ukur Nomor 02/ Kebun Bunga/ 2006 tanggal 18 Januari
2006 atas nama Tjandra yang terletak di Jl. Kol Haji Burlian
No. 1213 (Ruko Alfamart) RT 013/RW 004, Kel Kebun Bunga,
Kec. Sukarmi, Palembang;
- T.V – 2 : Fotocopy dari Copy SHM No, 1064 Luas 123 sebagaimana
Surat Ukur Nomor 03/ Kebun Buga/ 2006 tanggal 18 Januari
2006 atas nama Tjandra yang terletak di Jl. Kol Haji Burlian
No. 1416 RT 013/RW 004, Kel Kebun Bunga, Kec. Sukarmi,
Palembang;
- T.V – 3 : Fotocopy dari Copy SHM No. 1065 Luas 125 m2 sebagaimana
Surat Ukur Nomor 04/ Kebun Bunga/ 2006 tanggal 18 Januari
2006 atas nama Nyonya Tina Francisco yang terletak di Jl. Kol
Haji Burlian No. 1416C RT 013/RW 004, Kel Kebun Bunga,
Kec. Sukarami, Palembang;
- T.V – 4 : Fotocopy dari Copy Akta Perjanjian Fasilitas Perbankan
Nomor: 90 tertanggal 19 Desember 2014;
- T.V – 5 : Fotocopy dari Copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor :
511/2015 tanggal 12 Februari 2015;
- T.V – 6 : Fotocopy dari Copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor :
524/2015 tanggal 9 Februari 2015;
- T.V – 7 : Fotocopy dari Copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor :
510/2015 tanggal 12 Februari 2015;
- T.V – 8 : Fotocopy dari Asli SKPT nomor 25214/2023 tanggal 12 April
2023

Halaman 55 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T.V – 9 : Fotocopy dari Asli SKPT nomor 25219/2023 tanggal 12 April 2023;
- T.V – 10 : Fotocopy dari Asli SKPT nomor 25225/2023 tanggal 12 April 2023;
- T.V – 11 : Fotocopy dari Asli Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Piutang Nomor 15 tanggal 1 November 2022;
- T.V – 12 : Fotocopy dari Asli Surat Peringatan I (Pertama) No.199/DIR/ALU/XI/2022 tanggal 28 November 2022;
- T.V - 13 : Fotocopy dari Asli Surat Peringatan II (Kedua) No.233/DIR/ALU/XI/2022 tanggal 28 November 2022;
- T.V - 14 : Fotocopy dari Asli Surat Peringatan III (Ketiga) No.024/DIR/ALU/II/2023 tanggal 03 Januari 2023;
- T.V - 15 : Fotocopy dari Asli Surat Permohonan Lelang Nomor 073/DIR/ALU/III/2023 tanggal 15 Maret 2023;
- T.V – 16 : Fotocopy dari Asli Surat Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT PT. Anugerah Lestari Utama an. Debitor Tina Fransisco BDN Toko Jade Nomor S-1116/KNL.0402/2023 tanggal 3 April 2023;
- T.V – 17 : Fotocopy dari Copy Pengumuman Pertama Lelang tanggal 17 April 2023 sebagai pengumuman pertama lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
- T.V – 18 : Fotocopy dari Asli Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Surat kabar “Tribun Sumsel” tanggal 2 Mei 2023;
- T.V – 19 : Fotocopy dari Asli Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 095/DIR/ALU/IV/2023 tanggal 13 April 2023;
- T.V - 20 : Fotocopy dari Asli Risalah Lelang No.446/14/2023 tanggal 16 Mei 2023;
- T.V - 21 : Fotocopy dari Asli Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup kemudian diperiksa dan diteliti ternyata bukti T.V-1, sampai dengan T.V-7 dan T.V-17 merupakan fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti T.V-8 sampai dengan T.V-16 dan bukti T.V-18 sampai dengan T.V.-21 merupakan fotokopi dari aslinya;

Menimbang bahwa Terlawan V tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 5 dan 6 November 2024, Pelawan dan Para pihak Terlawan masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis melalui *E-Court*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan suatu apapun lagi dan memohon putusan;

Halaman 56 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Pelawan dalam Perlawanannya telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya menghukum Terlawan I untuk menghentikan Proses Eksekusi dalam Perkara Nomor : 1/Pdt.RL.Eks/2024/PN Plg pada Pengadilan Negeri Palembang atas 2 bidang tanah milik PELAWAN yaitu sebagai berikut:

- 1 bidang tanah seluas 123 M² dengan SHM No. 1064/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan;
- 1 bidang tanah seluas 121 M² dengan SHM No. 1063/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi atau putusan provisional adalah putusan yang menjawab tuntutan provisional yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan Tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 (RBg);

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisi Pelawan tersebut, menurut Majelis Hakim tidak berdasar karena selama persidangan tidak ada alasan yang mendesak untuk dimintakan provisi dan juga tidak ada urgensi yang kuat dengan perkara yang disengketakan ini, dengan demikian oleh karena provisi ini tidak berdasar maka untuk itu haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut diatas, Terlawan I, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Eksepsi Domini Karena Objek Perkara dalam Gugatan Pelawan Bukanlah Milik Pelawan Melainkan Milik Terlawan I;
- Eksepsi Obscuur Libel;
- Pelawan Tidak Memiliki Legal Standing Untuk Mengajukan Perlawanan A Quo;
- Perlawanan Pelawan *Premature*;
- Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Halaman 57 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui, perihal jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara disebut sebagai eksepsi. Untuk itu, Hukum Acara Perdata hanya mengatur perihal eksepsi yang menyatakan tidak berkuasanya hakim untuk memeriksa gugatan (Vide Pasal 149 ayat 2 dan 160-162 R.Bg), baik mengenai tidak berkuasanya (kompetensi) secara relatif maupun absolut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Terlawan I, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Ad.1. Eksepsi Domini Karena Objek Perkara dalam Gugatan Pelawan Bukanlah Milik Pelawan Melainkan Milik Terlawan I;

- Bahwa Pelawan tidak berhak mengajukan gugatan a quo karena objek perkara yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1063/Kebun Bunga, Sertifikat Hak Milik Nomor 1064/Kebun Bunga (Selanjutnya dalam Jawaban ini di sebut '**Objek Perkara A Quo**') bukanlah milik Pelawan melainkan milik Terlawan I ;
- Bahwa Objek Perkara A Quo merupakan milik Terlawan I berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor : 446/23/2023 Tanggal 16 Mei 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi yang menyatakan Eksepsi Domini Karena Objek Perkara dalam Gugatan Pelawan Bukanlah Milik Pelawan Melainkan Milik Terlawan I, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Pelawan berhak untuk mengajukan perlawanan dalam perkara a quo dikarenakan Pelawan memiliki hubungan hukum dengan Terlawan II akibat dari adanya Perjanjian Fasilitas Perbankan Nomor : 90 Tanggal 19 Desember 2014, sehingga Pelawan beralas hukum untuk melakukan perlawanan dalam perkara a quo ini, oleh karena itu eksepsi ini haruslah ditolak;

Ad.2. Eksepsi Obscuur Libel

Menimbang, bahwa para Pelawan telah mengajukan eksepsi *Obscuur libel* dan Majelis Hakim akan menguraikan beberapa poin eksepsi *Obscuur Libel* dari para Pihak Terlawan sebagai berikut:

- Bahwa para Pelawan dalam positanya pada poin 12 (dua belas) yang pada pokoknya mendalilkan hasil lelang yang di menangkan oleh Terlawan I berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor : 446/23/2023 Tanggal 16 Mei 2023 adalah cacat hukum dan demi hukum haruslah di

Halaman 58 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



nyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dikarenakan fundamentum petendi (posita) tidak dapat menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan peristiwa atau kejadian yang menjadi dasar gugatan pelawan;

- Bahwa Pelawan dalam positanya poin 16 (enam belas) yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Terlawan IV melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memohonkan lelang pada Terlawan III dikarenakan fundamentum petendi (posita) tidak dapat menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan peristiwa atau kejadian yang menjadi dasar gugatan pelawan;
- Bahwa Pelawan dalam posita poin 13 (tiga belas), telah mendalilkan adanya kerugian yang di alami Pelawan namun tidak menjelaskan secara rinci kerugian yang di maksud oleh Pelawan tersebut sehingga Pelawan dalam mengajukan Perlawanannya terkesan mengada-ada karena tidak berdasar hukum;
- Bahwa Pelawan mendalilkan dalam posita halaman 4 angka 12 bahwa Terlawan V telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Terlawan V sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
- Bahwa seluruh dalil posita Perlawanan Pelawan sama sekali tidak menguraikan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terlawan V atau perselisihan hukum yang berkaitan dengan Pelawan yang telah menimbulkan kerugian bagi Pelawan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi yang menyatakan surat perlawanan Pelawan kabur, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa apabila dicermati surat perlawanan Pelawan, menurut Majelis Hakim, hal-hal yang disebutkan di bagian petitum, telah pula diuraikan kronologisnya di dalam bagian posita (*fundamentum petendi*), sehingga posita sudah mendukung petitum, oleh karena itu eksepsi ini haruslah ditolak;

Ad.3. Pelawan Tidak Memiliki Legal Standing Untuk Mengajukan Perlawanan

A Quo;

- Bahwa Pelawan tidak memiliki *Legal Standing* untuk mengajukan Perlawanan *a quo*, Terlawan III akan menjelaskan terlebih dahulu

Halaman 59 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



mengenai kedudukan Terlawan III dan Terlawan II dalam perkara *a quo*, sebelumnya antara Terlawan III *in casu* PT Bank DBS Indonesia dengan Terlawan II *in casu* Tina Francisco memiliki hubungan hukum sehubungan dengan adanya Fasilitas Kredit yang Terlawan III berikan kepada Terlawan II sebagaimana Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 90 tanggal 19 Desember 2014 *jo.* Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Standar Pemberian Fasilitas Perbankan No. 085/STC-DBSI/XII/3-4/2014 tanggal 19 Desember 2014, adapun Perjanjian Kredit tersebut telah beberapa kali diubah dimana yang terakhir yakni Perubahan Ketiga atas Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 039/PFPA-DBSI/II/3-4/2018 tanggal 25 Januari 2018, **dimana atas Perjanjian Fasilitas Kredit Perbankan dimaksud Pelawan *in casu* Tjandra juga turut menandatangani Perjanjian Fasilitas Kredit Perbankan tersebut termasuk juga Perubahan-Perubahannya.** Dimana sehubungan dengan berjalannya waktu, Terlawan II *in casu* Tina Francisco telah Wanprestasi kepada Terlawan III sehingga atas Wanprestasinya Terlawan II tersebut maka Terlawan III mengalihkan Piutangnya kepada Terlawan IV *in casu* PT Anugerah Lestari Utama melalui Cessie;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, adapun Pelawan *in casu* Tjandra yang juga merupakan Suami dari Terlawan II, dan Pelawan pun turut serta menandatangani Perjanjian Kredit termasuk perubahan-perubahannya maka berdasarkan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Bagian AK. Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*), Poin 5 dan Poin 6 huruf b halaman 102 yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;
- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Istri atau Suami tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan upaya hukum Perlawanan *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi yang menyatakan Pelawan tidak memiliki legal standing untuk mengajukan perlawanan *a quo*, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Pelawan memiliki legal standing terhadap perkara *a quo* dikarenakan Pelawan memiliki alas hak terhadap objek tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1063, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1064, sehingga kedudukan Pelawan dalam perkara *a quo* beralas hukum, oleh karena itu eksepsi ini haruslah ditolak;

Halaman 60 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Ad.4. Perlawanan Pelawan *Premature*;

- Bahwa apabila memperhatikan dengan cermat dalil Pelawan dalam Perlawanan *a quo*, Pelawan mendalilkan mengajukan Perlawanan terhadap Permohonan Eksekusi namun disisi lain Pelawan juga mengakui bahwa Sita Eksekusi belum terjadi, hal tersebut dapat dilihat dalam Poin 14 Perlawanan *a quo* sebagai berikut:

“Bahwa Perlawanan Pelawan terhadap Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I haruslah dianggap patut dan wajar serta beritikad baik meskipun tahapan eksekusi belum memasuki tahap sita eksekusi...”

- Bahwa apabila memperhatikan dalil Pelawan di atas, terlihat dengan jelas bahwa upaya hukum Perlawanan yang diajukan terlalu dini karena Pelawanpun mengakui dengan tegas bahwa Permohonan Eksekusi belum memasuki tahap Sita Eksekusi, hal tersebut juga ditegaskan oleh Pelawan dalam Posita Poin 6 Perlawanan *a quo* bahwa Pelawan telah menerima Relas Panggilan Aanmaning/Teguran No. 1/Pdt.RL.Eks/2024/PN.Plg dari Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 19 Maret 2024, sedangkan Perlawanan *a quo* diajukan oleh Pelawan pada tanggal 27 Maret 2024, **berdasarkan hal tersebut terlihat dengan jelas bahwa Pelawan sangat tergesa-gesa dalam mengajukan Perlawanan *a quo* padahal atas Objek Perkara belum diikat dengan Sita Eksekusi sehingga mengakibatkan Perlawanan *a quo* merupakan Perlawanan yang *Premature*;**

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Perlawanan Pelawan *Premature*, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 206 ayat 6 Rbg *“Perlawanan, juga yang datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum di mana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim”*:

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim Perlawanan Pelawan tidak dapat dikatakan premature, dikarenakan Pelawan dapat membuktikan hak milik terhadap terhadap objek tanah yang akan dieksekusi adalah milik Pelawan berdasarkan hak milik atas objek eksekusi berupa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1063 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1064

Halaman 61 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Pelawan, sehingga pengajuan perlawanan pada perkara *a quo* beralas hukum, oleh karena itu eksepsi ini haruslah ditolak;

Ad.5. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

- Bahwa gugatan Pelawan cacat formil dalam kualifikasi plurium litis consortium karena tidak menarik pihak yang dibutuhkan didalam perkara *a quo*, yakni;
 - a. NOTARIS / PPAT HENIWATI RIDWAN, S.H
 - b. NOTARIS SUWARNI SUKIMAN, S.H;
 - c. KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG
- Bahwa berkesesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 621 K/Sip/1975 Tanggal 15 Mei 1997 Jo. Nomor : 151 K/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975 yang menjelaskan “... *Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil.*” Terlebih lagi sebagaimana menurut Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata, pada halaman 112 yang berbunyi “...*Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai Pelawan atau yang ditarik sebagai Tergugat, tidak lengkap, masih ada orang lain yang mesti ikut bertindak sebagai Pelawan atau ditarik Tergugat*”

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan surat perlawanan Pelawan kurang pihak, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada prinsipnya suatu perlawanan haruslah diajukan oleh seseorang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang akan digugatnya dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan (vide putusan Mahkamah Agung R.I No.294 K/Sip/1971 tertanggal 7-Juli-1971) ;

Menimbang, bahwa selain itu, perihal subyek hukum yang digugat merupakan hak sepenuhnya dari Pelawan untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya, tentunya dengan memperhatikan hubungan hukum antara para pihak yang berperkara (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.305 K/Sip/1971 tertanggal 16-Juni-1971), dimana peranan masing-masing pihak baru dapat diketahui, apabila pemeriksaan sidang telah melalui proses pembuktian;

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* yang digugat oleh Pelawan adalah Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V yang dalam perkara *aquo* adalah pihak yang mempunyai hubungan hukum

Halaman 62 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pelawan yakni sebagai pihak yang memenangkan lelang atas objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1063, Sertifikat Hak Milik Nomor 1064 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1065 berdasarkan GROSSE RISALAH LELANG NOMOR : 446/14/2023 TANGGAL 16 MEI 2023 (Terlawan I), Pihak yang melakukan Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 90 Tanggal 19 Desember 2014 (Terlawan II dan Terlawan III), Pihak yang melakukan Pengalihan Utang atas Objek Tanah SHM No. 1063, 1064 dan 1065 berdasarkan Akta Pengalihan Piutang (CESSIE), No. 15, tanggal 01 November 2022 (Terlawan III dan Terlawan IV) dan Pihak yang melakukan lelang terhadap objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor. 1063, Sertifikat Hak Milik Nomor 1064 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1065 berdasarkan Risalah Lelang No.446/14/2023 tanggal 16 Mei 2023, sedangkan peran seorang Notaris dalam perkara aquo hanya bersifat melengkapi administrasi saja sedangkan dalam eksekusi lelang tidak ada peran seorang Notaris dan oleh sebab itu, eksepsi yang sedemikian rupa haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari uraian pertimbangan di atas karena eksepsi-eksepsi Terlawan I, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V ditolak, maka seluruh eksepsi yang diajukan Terlawan I, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V ternyata tidak beralasan, oleh sebab itu eksepsi Terlawan I, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V tersebut harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena eksepsi pihak Terlawan I, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V ditolak, maka pemeriksaan substansi pokok perkara *a quo* dilanjutkan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pengajuan Permohonan Perlawanan Pelawan yang diajukan di Pengadilan Negeri Palembang berdasarkan Relas Panggilan Aanmaning/Teguran Nomor 1/Pdt.RL.Eks/2024/PN Plg dari Pengadilan Negeri Palembang tanggal 18 Maret 2024 yang didasarkan atas Grosse Risalah Lelang Nomor : 446/14/2023 TANGGAL 16 Mei 2023, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 206 ayat (6) [RBg](#) yang berbunyi "*Perlawanan, juga yang datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum di mana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim*", oleh karena itu Pengadilan Negeri Palembang memiliki kewenangan untuk menyelesaikan perkara *a quo* ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan pada

Halaman 63 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya yaitu Pelawan selama proses lelang yang dilaksanakan oleh TERLAWAN V sampai dengan lelang tersebut dimenangkan oleh TERLAWAN I, PELAWAN sama sekali tidak mengetahuinya, PELAWAN tidak mengetahui tentang Cessie yang dilakukan oleh TERLAWAN III kepada TERGUGAT IV mengenai hutang TERLAWAN II pada TERLAWAN III, dan PELAWAN tidak pernah mendapatkan Surat Pemberitahuan secara resmi oleh TERLAWAN III, TERLAWAN IV dan TERLAWAN V mengenai proses dan tahapan sebelum, pada saat lelang dan sesudah lelang dilakukan. PELAWAN baru mengetahui tanah miliknya telah dimenangkan oleh TERLAWAN I melalui lelang yang dilaksanakan oleh TERLAWAN V setelah adanya Relas Aanmaning, berdasarkan alasan tersebut eksekusi hak tanggungan terhadap 1 bidang tanah seluas 123 M² dengan SHM No. 1064/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan dan 1 bidang tanah seluas 121 M² dengan SHM No. 1063/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan cacat hukum karena dilakukan dengan tata cara yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa para Terlawan telah membantah dalil perlawanan Pelawan yang pada pokoknya para Terlawan menyatakan bahwa prosedur eksekusi terhadap hak tanggungan terhadap 1 bidang tanah seluas 123 M² dengan SHM No. 1064/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan dan 1 bidang tanah seluas 121 M² dengan SHM No. 1063/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan yang dimulai dari proses Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 90 tanggal 19 Desember 2014, terjadinya wanprestasi oleh Terlawan II kepada Terlawan III yang dibuktikan melalui Surat Peringatan Pertama (SP 1), No. 208/IBG-PLB/XII/2018, tanggal 3 Desember 2018, Surat Peringatan Kedua (SP 2), No. 216/IBG-PLB/XII/2018, tanggal 17 Desember 2018, dan Surat Peringatan Ketiga (SP 3), No. 006/IBG-PLB/I/2019, tanggal 8 Januari 2019, Pengalihan hutang (Cessie) Terlawan III kepada Terlawan IV melalui Akta Jual Beli Piutang No. 14, tanggal 01 November 2022 dan Akta Pengalihan Piutang (Cessie) No. 15, tanggal 01 November 2022 dibuat dihadapan notaris dan proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan V melalui Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 095/Dir/Alu/Iv/2023 Tanggal 13 April 2023 dan dimenangkan oleh Terlawan I berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 446/23/2023 Tanggal 16 Mei 2023 telah sesuai dengan prosedur dan mekanisme peraturan perundang-undangan yang

Halaman 64 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku, sehingga sah secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka menurut hemat Majelis Hakim dalam perkara *a quo* persengketaan antara pihak Pelawan dan para Terlawan adalah mengenai apakah eksekusi hak tanggungan terhadap 1 bidang tanah seluas 123 M² dengan SHM No. 1064/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan dan 1 bidang tanah seluas 121 M² dengan SHM No. 1063/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan telah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan berlaku?;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah prosedur eksekusi hak tanggungan terhadap 1 bidang tanah seluas 123 M² dengan SHM No. 1064/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan dan 1 bidang tanah seluas 121 M² dengan SHM No. 1063/Kel. Kebun Bunga yang terletak di Jl. Kol. H. Burlian, Kel. Kebun Bunga Kec. Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau tidak yang akan Majelis Hakim uraikan dari beberapa peristiwa hukum dan hubungan hukum yang terjadi antara pihak Pelawan dan para Terlawan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim menerapkan beban pembuktian berimbang sesuai dengan Pasal 283 RBg Jo. Pasal 1865 KUHPerdata yakni setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. (Vide : R.Subekti, R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta Cetakan 25, hal. 419);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Pelawan berkewajiban untuk membuktikan dalilnya terlebih dahulu tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-3 dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. Ganjar Waluyo dan 2. Benny Chandra;

Menimbang, bahwa Terlawan I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-5 namun Terlawan I tidak ada mengajukan saksi dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Terlawan II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.II-1 sampai dengan T.II-10, namun Terlawan II tidak ada mengajukan saksi dalam perkara ini;

Halaman 65 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Menimbang, bahwa Terlawan III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.III-1 sampai dengan T.III-19, namun Terlawan II tidak ada mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Terlawan IV untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.IV-1 sampai dengan T.IV-45, namun Terlawan IV tidak ada mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Terlawan V untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.V-1 dan T.V-21, namun Terlawan V tidak ada mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan memperitmbangkan dan menilai beberapa runtutan peristiwa hukum dan hubungan hukum yang timbul antara Pelawan dan Para Terlawan untuk menentukan apakah eksekusi hak tanggungan terhadap objek tanah perkara a quo telah sesuai dengan prosedur dan pedoman peraturan perundang-undangan atau tidak, bahwa menurut Majelis Hakim peristiwa hukum yang menjadi dasar timbulnya perkara a quo yakni mengenai Terlawan II Tina Francisco istri dari Pelawan dan Terlawan III PT Bank DBS Indonesia memiliki hubungan hukum karena telah melakukan perjanjian Fasilitas Kredit yang Terlawan III berikan kepada Terlawan II yang tertuang dalam Perjanjian Fasilitas Perbankan berdasarkan alat bukti surat berupa Fotokopi Akta Perjanjian Fasilitas Perbankan, No. 90, tanggal 19 Desember 2014, Fotokopi Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Standar Pemberian Fasilitas Perbankan, No. 085/STC-DBSI/XII/3-4/2014, tanggal 19 Desember 2014, Fotokopi Perubahan Pertama atas Perjanjian Fasilitas Perbankan, No. 003/PFPA-DBSI/3-4/I/2016, Fotokopi Perubahan Kedua atas Perjanjian Fasilitas Perbankan, No. 040/PFPA-DBSI/II/3-4/2017 dan Fotokopi Perubahan Ketiga atas Perjanjian Fasilitas Perbankan, No. 039/PFPA-DBSI/II/3-4/2018, tanggal 25 Januari 2018, setelah Majelis Hakim menilai dan mempertimbangkan bahwa perjanjian Fasilitas Perbankan antara Terlawan II dan Terlawan III telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 dan 1338 KUHPer sehingga perjanjian tersebut sah secara hukum (Vide Bukti T.II-2/ T.III.1–T.III-5/ T.IV.1 – T.IV.6/ T.V-4);

Menimbang, bahwa atas Perjanjian Fasilitas Kredit Perbankan Terlawan II kepada Terlawan III, Pelawan *in casu* Tjandra sebagai suami dari Terlawan juga turut menandatangani Perjanjian Fasilitas Kredit Perbankan tersebut termasuk juga perubahan-perubahannya berdasarkan alat bukti surat berupa Fotokopi Akta Perjanjian Fasilitas Perbankan, No. 90, tanggal 19 Desember 2014, Fotokopi Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Standar Pemberian Fasilitas Perbankan, No. 085/STC-DBSI/XII/3-4/2014, tanggal 19 Desember 2014, Fotokopi Perubahan

Halaman 66 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama atas Perjanjian Fasilitas Perbankan, No. 003/PFPA-DBSI/3-4/II/2016, Fotokopi Perubahan Kedua atas Perjanjian Fasilitas Perbankan, No. 040/PFPA-DBSI/II/3-4/2017 dan Fotokopi Perubahan Ketiga atas Perjanjian Fasilitas Perbankan, No. 039/PFPA-DBSI/II/3-4/2018, tanggal 25 Januari 2018, setelah Majelis Hakim menilai dan mempertimbangkan peristiwa hukum tersebut maka menurut Majelis Hakim, Pelawan telah mengikatkan dirinya dalam Perjanjian Fasilitas Perbankan antara Terlawan II dan Terlawan III, sehingga akibat hukum dan konsekuensi hukum dari perjanjian tersebut juga mengikat secara hukum dan dibebankan juga kepada Pelawan (Vide Bukti T.II-2/ T.III.1–T.III-5/ T.IV.1 – T.IV.6/ T.V-4);

Menimbang, bahwa Perjanjian Fasilitas Kredit Perbankan Terlawan II kepada Terlawan III dengan memberikan jaminan objek tanah yang diikat dengan hak tanggungan kepada Terlawan III berdasarkan bukti surat berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1063/Kebun Bunga, Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 511/2015, Peringkat Pertama, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 69/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Heniwati Ridwan, Sarjana Hukum, PPAT, untuk daerah kerja Kota Palembang, Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1064/Kebun Bunga, Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 524/2015, Peringkat Pertama, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 70/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Heniwati Ridwan, Sarjana Hukum, PPAT, untuk daerah kerja Kota Palembang dan Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1065/Kebun Bunga, Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 510/2015, Peringkat Pertama, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 71/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Heniwati Ridwan, Sarjana Hukum, PPAT, untuk daerah kerja Kota Palembang, setelah Majelis Hakim menilai dan mempertimbangkan peristiwa hukum tersebut maka menurut Majelis Hakim karena Pelawan telah mengikatkan dirinya dalam Perjanjian Fasilitas Perbankan antara Terlawan II dan Terlawan III, maka terhadap akibat hukum dan konsekuensi hukum berupa dijaminkannya objek tanah a quo yang diikatkan hak tanggungan berdasarkan alat bukti surat tersebut diatas oleh Terlawan II kepada Terlawan III maka menurut Majelis Hakim Pelawan dianggap tahu dan setuju karena adanya tandatangan Pelawan pada perjanjian Perjanjian Fasilitas Perbankan dan dokumen lain yang terkait (Vide Bukti P.1.-1 – P.1-3/ T.I-1 – T.I-4/ T.II-1/ T.III.6-T.III-11/ T.IV-28 – T.IV-30/T.V-1 – T.V-3);

Menimbang, bahwa pemberian kredit oleh Terlawan III kepada Terlawan II, seiring berjalannya waktu Terlawan II telah Wanprestasi kepada Terlawan III berdasarkan bukti surat Peringatan Pertama (SP 1), No. 208/IBG-PLB/XII/2018,

Halaman 67 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 Desember 2018, Surat Peringatan Kedua (SP 2), No. 216/IBG-PLB/XII/2018, tanggal 17 Desember 2018 dan Surat Peringatan Ketiga (SP3), No. 006/IBG-PLB/I/2019, tanggal 8 Januari 2019, meskipun Terlawan III telah mengirimkan Surat Peringatan kepada Terlawan II sebagaimana di atas, namun Terlawan II Tina Francisco tidak kunjung memenuhi kewajibannya kepada Terlawan III PT Bank DBS Indonesia, sehingga atas hal tersebut maka berdasarkan Pasal 1238 KUHPdata, Terlawan II Tina Francisco dapat dinyatakan telah Wanprestasi kepada Terlawan III PT Bank DBS Indonesia (Vide Bukti T.III-12 – T.III-14);

Menimbang, bahwa karena Terlawan II Tina Francisco telah wanprestasi kepada Terlawan III PT Bank DBS Indonesia berdasarkan Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Standar Pemberian Fasilitas Perbankan No. 085/STC-DBSI/XII/3-4/2014 tanggal 19 Desember 2014, Bagian B. Syarat-Syarat dan Ketentuan Umum, Poin 11 Pengalihan Hak, yang sudah disepakati dan ditandatangani antara Terlawan II dan Terlawan III sehingga berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUHPdata mengikat secara hukum, maka Terlawan III selaku pemegang hak tanggungan atas objek tanah perkara a quo secara hukum berhak melakukan pengalihan piutang tersebut;

Menimbang, berdasarkan hal tersebut diatas Terlawan III PT Bank DBS Indonesia telah melakukan pengalihan piutang (Cessie) kepada Terlawan IV PT. Anugerah Lestari Utama berdasarkan bukti surat berupa Fotokopi Akta Jual Beli Piutang, No. 14, tanggal 01 November 2022, Fotokopi Akta Pengalihan Piutang (CESSIE), No. 15, tanggal 01 November 2022, Fotokopi Surat PT Bank DBS Indonesia ke Tina Francisco, No. 435/XI/22/SAM, tanggal 01 November 2022, Perihal: Surat Pemberitahuan Pengalihan Tagihan (Vide Bukti T.3-17 – T.3-19/ T.4-10 – T.4-11);

Menimbang, bahwa saat adanya pengalihan piutang dari Terlawan III kepada Terlawan IV, Terlawan III telah melakukan pemberitahuan Pengalihan piutang (cessie) kepada Terlawan II selaku istri dari Pelawan, berdasarkan bukti Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Kreditur Awal / Tergugat II) Nomor : 435/XI/22/Sam Tanggal 01 November 2022 (Vide Bukti T.III-19/ T.IV.-12). Kemudian Terlawan IV sebagai pihak yang telah menerima peralihan hutang (cessie) juga telah memberikan peringatan kepada Terlawan II agar segera melunasi utangnya berdasarkan bukti Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No.199/DIR/ALU/XI/2022 tanggal 28 November 2022, Surat Peringatan II (Kedua) No.233/DIR/ALU/XI/2022 tanggal 28 November 2022, dan Surat Peringatan III (Ketiga) No.024/DIR/ALU/I/2023 tanggal 03 Januari 2023 (Vide Bukti T.II-5 – T.II-

Halaman 68 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6/T.V.12 – T.V-14), oleh karena itu dalil dari Perlawanan Pelawan yang menyatakan tidak mengetahui adanya pengalihan piutang antara Terlawan III kepada Terlawan IV serta jawaban dari Terlawan II yang menguatkan dalil tersebut dianggap tidak terbukti dan tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa Terlawan IV sebagai pihak yang menerima pengalihan hutang (cessie) dari Terlawan III terhadap objek tanah perkara a quo yang sudah diikat hak tanggungan, maka Terlawan IV sebagai pemegang hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan eksekusi melalui parate executie dengan menjual/melelang objek jaminan piutang termasuk objek tanah perkara a quo dengan tujuan untuk menjamin pelunasan piutang;

Menimbang, bahwa Terlawan IV telah melengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang berdasarkan bukti surat Fotokopi Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi Skpt Nomor : 073/Dir/Alu/III/2023 Tanggal 15 Maret 2023, Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang (KPKNL) Nomor : S-1116/Knl.0402/2023 Tanggal 03 April 2023, Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 25225/2023, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 25219/2023, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 25214/2023 (Vide Bukti T.4-31 – T.4-35), setelah Majelis Hakim menilai dan mempertimbangkan peristiwa hukum tersebut maka menurut Majelis Hakim menilai persyaratan lelang dokumen-dokumen tersebut telah sesuai prosedur dan ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, setiap pelaksanaan lelang tanah harus dilengkapi dengan dokumen berupa Surat Keterangan Tanah (SKT/SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan tempat persil tanah tersebut harus dicatat;

Menimbang, bahwa Terlawan IV setelah melengkapi syarat-syarat dokumen lelang, Terlawan IV melakukan permohonan lelang terhadap objek tanah perkara a quo kepada Terlawan V berdasarkan bukti surat berupa Fotokopi Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi Skpt Nomor : 073/Dir/Alu/III/2023 Tanggal 15 Maret 2023, Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang (KPKNL) Nomor : S-1116/Knl.0402/2023 Tanggal 03 April 2023 dan Fotokopi Surat Permohonan Lelang Nomor 073/DIR/ALU/III/2023 tanggal 15 Maret 2023 (T.IV-31 – T.IV-32/T.V-6);

Menimbang, bahwa Terlawan V melakukan proses lelang terbuka untuk umum berdasarkan bukti surat Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi

Halaman 69 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Anugerah Lestari Utama an. Debitor Tina Fransisco BDN Toko Jade Nomor S-1116/KNL.0402/2023 tanggal 3 April 2023, Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang tanggal 17 April 2023 sebagai pengumuman pertama lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Surat kabar "Tribun Sumsel" tanggal 2 Mei 2023, Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 095/DIR/ALU/IV/2023 tanggal 13 April 2023, Fotokopi Risalah Lelang No.446/14/2023 tanggal 16 Mei 2023 dan Fotocopy dari Asli Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Vide Bukti T.V-6,T.V-16 – T.V-21);

Menimbang, bahwa dari hasil lelang tersebut dimenangkan oleh Terlawan I berdasarkan bukti Fotokopi GROSSE RISALAH LELANG NOMOR : 446/14/2023 TANGGAL 16 MEI 2023, Fotokopi SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) NOMOR 1063/KEBUN BUNGA Fotokopi SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) NOMOR 1064/KEBUN BUNGA, Fotokopi SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) NOMOR 1065/KEBUN BUNGA dan Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Vide Bukti T.I.-1 – T.I-5);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai dari proses pelelangan yang dilakukan oleh Pelawan V terhadap objek tanah a quo yang dihubungkan dengan alat-alat bukti dipersidangan, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa proses pelelangan telah sah secara hukum dan sesuai dengan pedoman peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Nomor: 122 Tahun 2023), yang pada ketentuan Pasal 3 huruf e telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga dalil dari Pelawan yang menyatakan Pelawan selama proses lelang yang dilaksanakan oleh TERLAWAN V sampai dengan lelang tersebut dimenangkan oleh TERLAWAN I, PELAWAN sama sekali tidak mengetahuinya dan PELAWAN tidak pernah mendapatkan Surat Pemberitahuan secara resmi oleh TERLAWAN III, TERLAWAN IV dan TERLAWAN V mengenai proses dan tahapan sebelum, pada saat lelang dan sesudah lelang dilakukan, PELAWAN baru mengetahui tanah miliknya telah dimenangkan oleh TERLAWAN I melalui lelang yang dilaksanakan oleh TERLAWAN V setelah adanya Relaas Aanmaning serta dalil bahwa Terlawan V telah melakukan perbuatan melawan

Halaman 70 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, tidaklah beralasan secara hukum dan tidak terbukti secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menilai bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan dalil perlawanannya sedangkan Para Terlawan dapat membuktikan dalil bantahannya, oleh karena itu dalil perlawanan Pelawan tidak cukup beralasan untuk dikabulkan dan harus dinyatakan **ditolak seluruhnya**;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menolak perlawanan Pelawan seluruhnya, maka petitum perlawanan Pelawan seluruhnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan oleh karena itu Majelis Hakim menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan dengan demikian Pelawan berada di pihak yang kalah serta Pelawan harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 206 ayat (6) Rbg, 1320 KUHPdata dan 1338 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Pelawan untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan I, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul ditaksir sejumlah Rp. 1.138.500.00,- (Satu Juta seratus tiga puluh delapan ribu lima ratus Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Kamis, tanggal 21 November 2024, oleh kami, **R.Zaenal Arief, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Agus Rahardjo, S.H.**, dan **Kristanto Sahat Hamonangan Sianipar, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 28 November 2024 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu **Sriyanti, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palembang Kelas 1A Khusus dengan dihadiri oleh Pelawan dan Kuasanya, Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V dan kuasanya dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 71 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



Agus Rahardjo, S.H.

R.Zaenal Arief, S.H., M.H.

K.S.H. Sianipar, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Sriyanti, S.H.

Rincian Biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp.	30.000;
2..... Biaya ATK	:	Rp.	100.000;
3..... Biaya Panggilan	:	Rp.	830.000;

Halaman 72 dari 73 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 86/Pdt.Plw/2024/PN.Plg



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

4.....			
PNBP Surat Kuasa	:	Rp.	10.000;
5.....			
Penggandaan Berkas.....	:	Rp.	38.500;
6.....			
Biaya Sumpah.....	:	Rp.	50.000;
7.....			
PNBP Panggilan.....	:	Rp.	60.000;
8.....			
Materai	:	Rp.	10.000;
9.....			
Redaksi	:	Rp.	10.000;
Jumlah	:	Rp.	1. 138.500;
(satu juta seratus tiga puluh delapan ribu lima ratus Rupiah)			